

2

INDICE

a.	Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento.....	1
a.1.	Antecedentes.....	1
a.2.	Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información	2
a.2.1	Medio físico: El Término Municipal	2
a.2.2	Estructura Urbana: El núcleo	4
a.2.3	Crecimiento poblacional y demanda de suelo.....	10
a.3.	Fines, objetivos y directrices del P.G.M.	11
a.3.1	finés generales	11
a.3.2	Objetivos generales.....	12
a.3.3	Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.....	13
a.3.4	Objetivos particulares.....	13
a.4.	Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. de Malpartida de Cáceres.....	15
a.4.1	Modelo territorial	15
a.4.2	Modelo urbano.....	15
a.4.3	Cuantificación general de la ordenación propuesta.....	16
a.5.	Determinaciones del Plan General (Art. 70)	20
a.6.	Contenido documental del Plan General.....	21
b.	Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.....	23
b.1.	Suelo urbano.....	23
b.1.1	Delimitación.....	23
b.1.2	Intervenciones en suelo urbano.....	24
b.2.	Suelo urbanizable.....	25
b.2.1	Delimitación.....	25
b.2.2	Intervenciones en suelo urbanizable.....	25
b.3.	Suelo no urbanizable	25
b.3.1	Delimitación.....	25
b.3.2	Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.....	26
c.	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.	29
c.1.	Documentos que definen la ordenación estructural.....	29
c.2.	Documentos que definen la ordenación detallada.....	29
c.3.	Identificación de las determinaciones de ordenación estructural.....	30
c.4.	Identificación de las determinaciones de ordenación detallada.....	31
d.	Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.	32
d.1.	Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente	32
d.2.	Análisis de la edificabilidad residencial en la propuesta del P.G.M.....	34
d.3.	cumplimiento del artículo 74. de la LSOTEX.....	35
d.4.	Justificación de las ZOU.....	36
e.	Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución.....	37

e.1.	Ejecución del Plan General.....	37
e.2.	Criterios para la delimitación de áreas de reparto.....	37
e.3.	Criterios de fijación de los requerimientos de programación.	38
e.4.	Coefficientes de homogeneización empleados.	38
e.5.	Cálculo del aprovechamiento medio.....	38
f.	Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural.....	40
f.1.	Justificación.....	40
g.	Evaluación de impacto ambiental.....	41
g.1.	Objeto.	41
h.	Justificación de la innecesariedad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.	41
h.1.	Justificación.....	41
i.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal.....	41
i.1.	Justificación.....	41
j.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.	41
j.1.	Justificación.....	41
k.	Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX.....	42
k.1.	Objeto.	42
k.2.	Criterios para la elaboración del documento.....	42
k.3.	Criterios de programación.....	42
k.4.	Criterios de evaluación económica.....	45
k.5.	Relación de actuaciones, evaluación económica	48
k.5.1	Actuaciones privadas.....	48
k.5.2	Actuaciones públicas	50
k.5.3	Evaluación de la viabilidad de las actuaciones propuestas.....	51
k.6.	Sostenibilidad Económica	52
k.6.1	Vigencia del Plan General Municipal	52
k.6.2	Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.	53

a. Justificación de la adecuación del Plan a las determinaciones de los artículos 69, 70 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y los correspondientes del Reglamento de Planeamiento.

a.1. Antecedentes.

El documento que presentamos para la tramitación del Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres, tiene como función la definición de la ordenación urbanística en la totalidad de su término municipal, se realiza en el marco legal urbanístico establecido por la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX), el Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura y la Ley 9/2010 de 18 de octubre de Modificación de la Ley 15/2001, ajustado al pliego de prescripciones técnicas de la dirección General de Urbanismo para la redacción de planes generales, así como al marco legal en general y específico sectorial que le es de aplicación.

Se distingue la ordenación estructural de la detallada y organizando la gestión de su ejecución, según lo establecido en el artículo 69.1 de la LSOTEX. Las determinaciones del Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres, no exceden su término municipal.

La propuesta de ordenación presentada es coherente con el apartado 3 del Art. 69, el modelo urbanístico en general y las actuaciones y determinaciones particulares responden y aseguran los fines generales y objetivos particulares en él expresados.

El contenido formal del plan general responde al establecido en el Art. 70 de la LSOTEX y en los Art. 25 y 26 del R.P. en cuanto a las determinaciones de ordenación estructural y detallada. El contenido documental del P.G.M. responde al establecido en el Art.75 de la LSOTEX.

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

El presente documento incluye una Evaluación de impacto ambiental, según lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto 45/1991 de 16 de abril sobre Medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura y en el apartado 2.2.g) del Pliego de Prescripciones Técnicas que rige la redacción del Plan General.

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

a.2. Bases del planeamiento: conclusiones del análisis de la información

El modelo de ordenación territorial y urbana de Malpartida de Cáceres, que propone el P.G.M. está basado en el análisis y diagnóstico realizado previamente sobre la información recopilada, tanto en fuentes de administraciones sectoriales como en el trabajo de calle, realizado ajustado al pliego de prescripciones técnicas. Por lo que se realiza como respuesta a las demandas, necesidades y problemática urbanística detectadas, así como para garantizar la salvaguarda de los valores urbanos y territoriales existentes.

Como arranque para la elaboración de la propuesta del modelo territorial y urbano se ha partido de los fines y objetivos genéricos definidos en el Art. 5 de la LSOTEX aplicando criterios de sostenibilidad urbana y medio ambiental y de las conclusiones de la fase de información contenidas en este mismo documento, dándole especial satisfacción a las demandas manifestadas por la Corporación, técnicos municipales y de la Mancomunidad Tajo-Salor.

A continuación relacionamos sintéticamente las conclusiones principales de la fase informativa y que en gran manera son la génesis de las directrices del modelo de planeamiento territorial y urbano:

a.2.1 Medio físico: El Término Municipal

Superficie y producción

El término se encuentra en la Mancomunidad Tajo-Salor, con una extensión de 3.175 Ha. de las cuales Ha. actualmente son suelos urbanos o urbanizables, el resto del término está destinado al pastizal (41%) y cultivo de secano (53%), debido a la escasa superficie del término y la baja calidad de las tierras difícilmente se puede esperar que la agricultura y la ganadería sean un factor de empleo y desarrollo para la población.

La distribución de la propiedad del suelo ha tenido una clara y específica influencia en el desarrollo urbanístico de Malpartida, caracterizada por el la existencia de suelo municipal mancomunado, lo que ha posibilitado desarrollos urbanísticos de iniciativa pública, como en el caso de la urbanización de La Cañada, Las Arenas y los polígonos industriales. En la actualidad más del 50% de la superficie del Término forma parte de la Zafrilla, de propiedad municipal. Otra circunstancia a tener en cuenta derivada de la distribución de la propiedad de suelo es la distribución de la edificación disemina en los ejidos, situados de perimetralmente al núcleo, de norte a sur por el este. Estos ejidos son consecuencia de privatizaciones sobre la Zafrilla de mediados del Sg. XIX, tipo minifundios en parcelaciones que no llegan a la hectárea y que actualmente suman aproximadamente 288 Ha. En los últimos años la demanda potencial de los ejidos ha sido para uso residencial, siendo su uso agrícola marginal y de autoabastecimiento.

La proximidad de Cáceres es un factor básico para el desarrollo urbano y en las perspectivas de crecimiento a tener en cuenta por el plan general municipal, tanto por la influencia en la demanda de suelos industriales y

residenciales, como en las perspectivas de crecimiento poblacional y económico.

Topografía y suelo.

El término no presenta pendientes fuertes, las mayores alturas están al norte, sin ningún elemento sobresaliente en topográficamente, la escorrentía principales van de norte a sur, formando arroyos y regatos estacionales. Para un mejor aprovechamiento de los escasos recursos hídricos se han construidos multitud de charcas artificiales, de las cuales las mayores como las del Lugar y los Barruecos tienen un alto valor para el desarrollo económico.

La geología y edafología tienen una importancia decisiva en el desarrollo urbanístico de Malpartida de Cáceres, ya que los afloramientos graníticos están presentes en gran parte del término, en concreto en el perímetro urbano incluso en el propio suelo urbano como es el caso de la calle Alberca, el alto costo de excavación en granito o su corte pueden hacer inviable la ejecución de actuaciones en las que no se haya tenido en cuenta.

Valores ambientales y paisaje.

El término a nivel paisaje forma parte de la penillanura cacereña, ha sufrido una fuerte deforestación y sin embargo tiene un alto valor de calidad visual y ambiental, siendo el afloramiento de piedra granítica (berrocales) el elemento más representativo del paisaje, así como la multitud de charcas artificiales que ha propiciado la impermeabilidad de estos suelos, Existen en el término dos espacios naturales declarados:

- “Monumento Natural Los Barruecos”
- “LIC Embalse de Lancho”

Malpartida de Cáceres tiene una especial importancia como hábitat de gran número de cigüeñas y se ha convertido en una población de referencia en la defensa de las mismas.

El Término está antropizados desde el neolítico y los sucesivos pobladores han dejado constancia de su presencia en los abundantes abrigos y afloramientos graníticos mediante abundantes petroglifos y tallas sobre las rocas, existiendo zonas arqueológicas distribuidas por la totalidad del término. Por su valor cultural destaca el conjunto del antiguo lavadero de lanas y actual museo Vostell.

La zona de los ejidos se ha ido consolidando con viviendas aisladas, en gran parte como segunda residencia y es la zona que ha experimentado una mayor reforestación, inicialmente con árboles frutales y olivos para el autoconsumo y posteriormente con especies de jardín.

Las actuaciones relacionadas con el paisaje y calidad visual pasan por la valoración de la Zafrilla como potencial paisajístico, en especial el conjunto de charcas y fuentes, protegiendo las zonas periurbanas para evitar que se conviertan en escombreras ilegales y permitan el trazado de circuitos peatonales. Los hitos como el Barrueco están en la actualidad bien protegidos y valorados. Incluso se cuenta con un parque no urbano en San Isidro, dotado de servicios que permiten su utilización durante todo el año.

Red de comunicación exterior.

La principal vía de comunicación con el exterior de Malpartida de Cáceres es la N-521, que enlaza Cáceres con la frontera portuguesa a través de Valencia de Alcántara y que tiene estudio previo de la variante para Malpartida con conexión a la autovía A-66, por lo que el término quedará conectado con el exterior mediante dos autovías.

La incidencia del ferrocarril es mínima, pasando por el norte del término, junto al embalse del Lancho y sin estación ni apeadero en Malpartida, aunque sí próximo en el antiguo poblado del ferrocarril de Arroyo de la Luz.

La red de caminos del término está focalizada hacia el núcleo de Malpartida y cuenta con una amplia red de vías pecuarias, que pasaban por el mismo núcleo y que en la actualidad hay un proyecto para modificar su trazado en el casco urbano, compatibilizando su funcionalidad con el propio desarrollo urbano.

Respecto a la red de comunicación exterior solo cabe esperar que las respectivas administraciones ejecuten los proyectos previstos, que afectan al término de Malpartida y que permitirán la utilización del trazado de la actual N-521 como una vía de carácter urbano. El P.G.M. prevé la conexión principal a la circunvalación a través del actual camino de Casar de Cáceres, dándole la anchura necesaria y que conectaría a la actual N-521 mediante una rotonda.

a.2.2 Estructura Urbana: El núcleo**Modelo urbano actual**

El actual modelo urbano de Malpartida de Cáceres responde a la evolución del caserío medieval, como hemos analizado en la evolución histórica, en el medio físico descrito, el núcleo urbano, entendiendo como tal el conjunto de suelos que soportan la actividad humana, se encuentra distribuido en varios núcleos de población o áreas con dotación de servicios de infraestructuras urbanas:

1. Núcleo Histórico
2. Conjunto Residencial “Las Arenas”
3. Polígono Industrial “Las Arenas”
4. Núcleo Disperso en los Ejidos

Núcleo Histórico

Este núcleo hasta los años 70 era el único activo, en la actualidad asume las funciones más emblemáticas del conjunto, en él se sitúa la mayor parte de la población estable, el comercio, los servicios y los equipamientos públicos y privados fundamentales.

Los elementos generadores han sido San Antonio en la trasera de la calle Almirez y plaza de la Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción, ambos a la cota 371, entre ambos focos discurre una suave vaguada, con pendiente en dirección norte sur, cuya escurriencia natural es la Avd. de la Constitución, C/ Pintores y C/ Espronceda, que

constituyen el eje principal del conjunto histórico, perpendicular a él es el trazado de las calles más importantes, en la parte occidental van desde este hasta la c/ Almirez y en la oriental desde él hasta el cordel a Cáceres.

Una característica es que las manzanas son lineales con parcelas que van de un a otra alineación, dando lugar a calles principales en las que se sitúa la edificación residencial y a callejas en la que se sitúan las dependencias secundarias de carácter agroganadero.

El estado de conservación de la edificación es bueno, contribuyendo a su calidad ambiental la abundancia de elementos contractivos de granito, como son jambas, dinteles y alpayatas, hasta finales de los años noventa el blanco era el color de los revocos, que junto al granito abujardado daba uniformidad al conjunto histórico. El valor arquitectónico del núcleo es evidente y su conservación debe ser una directriz del planeamiento.

Conjunto Residencial “Las Arenas”

El Conjunto Residencial “Las Arenas” surge en los años 70, como consecuencia de la enajenación de unas 60 Ha. de terrenos pertenecientes a la Zafrilla y situados al este del núcleo principal, sobre la N-521, al norte de esta. Surge como una actuación municipal con una gestión urbanísticamente atípica, cuyo objetivo era la creación de un núcleo residencial para tipologías exentas en parcelas de mil metros, que pudiera satisfacer la demanda interna de esta tipología y principalmente sirviera para atraer población de Cáceres y otras localidades.

El resultado de esta actuación municipal es que en la actualidad hay unas 311 parcelas de suelo urbano consolidado por la urbanización y la edificación, satisfaciendo una demanda de parcelas para viviendas aisladas, que han logrado beneficiar los ingresos municipales, atraer y fijar población y la consiguiente mejora de la economía general del municipio.

Polígono Industrial “Las Arenas”

El polígono industrial surge también en los años setenta, igualmente sobre suelo municipal, ofertando suelo para atraer la implantación de empresas de fuera. Estos terrenos, situados frente a la urbanización residencial Las Arenas, al sur de la N-521, se han ordenado mediante dos planes parciales. En la actualidad están acabadas las urbanizaciones de ambos polígonos y está consolidado por la edificación la zona central del sector 2 y se está construyendo en el sector 3.

El PGM. contempla la ampliación de los polígonos industriales incorporando suelos municipales, para optimizar los servicios de la urbanización existente y ampliándolos en lo necesario.

Núcleo Disperso en los Ejidos

Este núcleo urbanísticamente es de formación marginal, se sitúa entre el núcleo principal y “Las Arenas”, sobre terrenos de los antiguos ejidos que fueron privatizados a mediados del S. XIX. Su uso como minifundio agrícola de subsistencia fue el origen de pequeñas edificaciones tipo casetas de aperos, pero a partir de los años setenta simultáneamente al desarrollo de las Arenas se van ejecutando edificaciones residenciales aisladas y sin ordenación previa, en suelo no urbanizable, sobre las parcelación rústica existente, con superficies inferiores a media hectárea.

Este proceso de edificación en el s.n.u se ha localizado sobre todo en los ejidos situados en los polígonos 5y 8 del

catastro de rústica, entre Las Arenas y el núcleo tradicional, con menor intensidad en los situados en los polígonos 6 y 7, el resto de los ejidos están libre de edificaciones o tiene alguna puntualmente y no forman núcleo de población como en los polígonos anteriores. Estas edificaciones mayoritariamente se han construido ilegalmente.

Cuando se redacta el planeamiento vigente, en 1993, aprobado definitivamente en 1.997, ya se habían realizado gran parte de las edificaciones existentes en los ejidos, para darle cabida a la legalización el planeamiento clasifica los ejidos como S.N.U.R.E, suelo no urbanizable rústico especial, en el que se permite la edificación en parcela de superficie mayor a 10.000 m², o en la parcela existente con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento.

Con la entrada en vigor de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en 2.001, sus determinaciones son de aplicación directa al S.N.U, por lo que las nuevas edificaciones deben cumplirlas, siendo muy pocas las parcelas que tienen superficie superior a 15.000 m² y que además no den lugar a la formación de núcleo de población por la densidad de viviendas y demanda de servicios comunes, por lo que desde la aplicación de la L.S.O.T.E.X. a partir 2.001, no se han dado prácticamente licencias de obras en esta zona, la edificación existente queda fuera de ordenación y en la casi totalidad de los casos ha prescrito la posibilidad de ejercer el derribo por parte de la administración.

El PGM apoyado en la Disposición adicional cuarta de la Ley 9/2010, de 18 octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, intenta la regularización urbanística de una superficie de 685.193,10 m² de terrenos de los ejidos situados entre el núcleo principal y los núcleos residencial e industrial de las Arenas. Urbanísticamente se lograría la continuidad del suelo urbano y la agrupación en un solo núcleo de población. También se posibilitaría la ordenación de una amplia superficie de suelo destinado a la demanda de viviendas aisladas, tanto para la propia población que es la propietaria de la mayor parte de los ejidos, como para la demanda externa y la regularización de las edificaciones diseminadas existentes.

Usos globales

El uso residencial es el que en la actualidad ocupa la mayor parte del suelo clasificado como urbano, estando situado en el núcleo histórico hasta la década de los setenta y posteriormente también en la urbanización residencial las Arenas.

El desarrollo de la actividad en la promoción de viviendas en las últimas décadas ha hecho que en la actualidad este prácticamente agotado el suelo urbano consolidado para este uso, estando gestionadas pero sin ejecutar la urbanización del Sector 1 y de la U.E.-3, el resto de unidades o no han iniciado la gestión urbanística o la ha paralizado. La corporación de forma directa ha iniciado ampliaciones sobre suelo propio con el objetivo de generar suelo residencial que facilite el acceso a la vivienda protegida, que el nuevo PGM recoge como los sectores SUB-2.1 y SUB.-4.1., también propone un grupo de sectores y unidades de actuación en el perímetro del suelo consolidado para el uso residencial, la mayoría recogidas del planeamiento vigente, reordenadas de forma que consideramos viable con la economía, con la topografía y

con la incorporación a las redes de infraestructura, resolviendo los problemas propios de las zonas periurbanas con degradación y deficiencias en la urbanización, quedando previstos los puntos de conexión para las futuras ampliaciones.

El uso industrial tiene una influencia muy superior a la habitual en municipios con población similar a la de Malpartida de Cáceres, las empresas situadas en los polígonos industriales son muy variadas, desde concesionarios y distribuidores hasta industrias de producción. Esta actividad se ha reflejado en la estructura urbana, tanto en la extensión superficial destinada al uso industrial como en la sectorización que se ha establecido, al estar el suelo industrial situado de forma aislada del núcleo residencial, al sur de la N-521. La corporación propone la ampliación del actual suelo industrial mediante la incorporación como suelo urbano no consolidado en unidades de actuación de terrenos municipales situados en condiciones óptimas por su grado de urbanización o facilidad para su ejecución, lo que posibilitará la oferta de suelo industrial municipal.

El uso dotacional en cuanto al equipamiento se refiere no presenta deficiencias substanciales, pero siempre es posible mejorar la calidad de los existentes y que se demanden nuevos, por lo que la reserva de suelo para este uso será la prevista en la LSOTEX para las ampliaciones previstas en suelos urbanizables y se cuenta con suelo municipal que puede completar o aumentar esta reserva de suelo.

Actualmente la oferta dotacional cultural de Malpartida de Cáceres tiene un ámbito de proyección que supera el del municipio. En cuanto a las zonas verdes y espacios libres se cumple con las exigencias de la red básica, incluso se completan con el parque suburbano de San Isidro y los espacios naturales abiertos al público en general como “Los barruecos”, la charca del Lugar o charca la Matorral, con las zonas verdes propuestas, la adecuación de los cordeles y caminos públicos se lograría completar distintos circuitos peatonales y para bicicletas con amplios recorridos.

El uso agroganadero está en declive, el habitual se da en el snu, Malpartida de Cáceres a tenido un término escaso en superficie y con cultivos de secano, con unas pequeña superficie de huertas regadas por la Charca del Lugar, la mayor superficie del término se destina a pastos. En el suelo urbano el uso agroganadero tradicional también está en claro declive, como reflejo del abandono del uso en el snu, no obstante cualquier pueblo tiene una memoria del mismo en edificaciones vernáculas como pozos, abrevaderos, pajares, bohíos, cuadras..., y restos de costumbres y actividades artesanales destinadas al autoconsumo.

El actual planeamiento tiene calificada para usos agroganaderos la UE-2, situada frente al cementerio y aislada respecto al uso residencial consolidado, pero en contacto con suelos urbanos no consolidados de uso residencial, esta situación hace previsible la dificultad para el desarrollo de usos ganaderos, ya que por razones higiénico sanitarias la legislación sectorial impone distancias mínimas al perímetro residencial para autorizar su desarrollo. Desde el nuevo PGM se propone la reordenación de la unidad para que pueda ejecutar la urbanización pendiente y conectarla a la red general, para su ejecución se precisa la previa ejecución del sector SUB-17.1 o al menos el acuerdo para poder realizar el saneamiento.

El núcleo urbano: sectorización

En Malpartida de Cáceres se distinguen zonas a nivel urbanístico que podemos identificar por tener unas características comunes internas que las hacen distintas a las otras y que nos permite establecer la siguiente sectorización.

Casco histórico: es núcleo urbano original y sus ampliaciones históricas hasta la década de los sesenta del siglo pasado, ya que en la década de los setenta se producen cambios fundamentales para la actual estructura territorial y urbana de Malpartida de Cáceres. Los focos primarios son la Plaza Mayor con el Ayuntamiento y la Plazuela del Sol y la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción Iglesia, como ya se ha indicado anteriormente el conjunto de la edificación tiene un alto valor ambiental arquitectónico y se ha conservado la estructura parcelaria original sobre las manzanas lineales, con fachada a calles principales y trasera.

El mayor problema que se aprecia es la admisión de tres plantas de altura de la edificación, produciendo medianeras vistas de manera aleatoria, más pronunciado el problema en las calles donde la edificación mayoritaria es de una planta. El PGM propone la conservación del conjunto y la reducción del número de plantas a dos, sin quedar fuera de ordenación las edificaciones de tres plantas que se han ejecutado legalmente acordes al planeamiento aplicable.

El ensanche es la zona urbana correspondiente a las ampliaciones del casco histórico a partir de la década de los setenta en que comienza la expansión del núcleo histórico hacia el sur, en la Cañada, inicialmente con usos dotacionales como el campo de fútbol y posteriormente la barriada de viviendas en la urbanización la Cañada.

A esta nueva situación se le superpone la aparición de una legislación urbanística que progresivamente va influyendo en las sucesivas transformaciones de suelo para su incorporación al núcleo urbano, con la entrada en vigor de las NN.SS en 1986 y sobre todo a partir de la entrada en vigor de la vigente revisión de las NN.SS. en 1997, ya que las NNSS solo establecían la ordenación pero sin planeamiento de desarrollo ni figuras de gestión. Las ampliaciones posteriores en los ochenta y noventa se sitúan al norte y oeste, son de promoción pública, y la edificación se realiza con tres alturas, en el entorno de la Plaza de la Nora se realizan promociones empresariales privadas, con edificaciones en dos alturas y también se da en esta zona la autopromoción de viviendas distribuidas por todo el perímetro del núcleo histórico.

El PGM propone regular la edificación con la edificabilidad actual para toda la zona de ensanche admitiendo las dos y tres plantas con la misma edificabilidad, de forma que no queden fuera de ordenación las promociones públicas o privadas con tres plantas y posibilitando la ejecución de nuevas edificaciones en tres alturas para frente de alineaciones completas, en cuanto a las condiciones de volumen y ocupación de parcela la ordenanza es suficientemente amplia para que tengan cabida los diferentes tipos de edificaciones existentes, evitando la situación de fuera de ordenación.

En esta zona se incluyen suelos urbanos consolidados, insuficientemente urbanizados o sin urbanizar en unidades de actuación de suelo urbano a desarrollar mediante OPO y en unidades de actuación urbanizadoras

de suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, con el objetivo de diversificar la oferta de suelo residencial y de ordenar el actual perímetro del suelo urbano, mejorando su calidad urbana.

Polígono Industrial “Las Arenas” actualmente los dos polígonos han sido gestionado y ejecutada la urbanización correspondiente, existiendo suelo libre para satisfacer la demanda de este tipo de suelo. El PGM esta zona la incorpora al suelo urbano consolidado y mantiene las condiciones de edificación existentes y propone las mencionadas ampliaciones sobre suelo municipal.

Conjunto Residencial “Las Arenas” actualmente tiene ejecutada la urbanización y realizada las reservas de suelo dotacional acorde a la ley 15/2001, por lo que el PGM se limita en esta zona a incorporarla como suelo urbano consolidado.

Infraestructuras

Las redes de los servicios urbanísticos determinantes para las nuevas ampliaciones son el abastecimiento de agua potable, la red de saneamiento y la de energía eléctrica, ya que la red viaria es una parte de la urbanización que no precisa una fuente de suministro en el futuro.

El abastecimiento de agua potable como ya se visto en la memoria informativa está suficientemente asegurado con la red existente y con capacidad y presión para las posibles ampliaciones.

La red de suministro eléctrico actualmente cubre el conjunto de la población y existe conflicto respecto a los costos para la entrada en servicio de la última zona urbanizada en el polígono industrial que corresponde a la unidad 2 del sector 1 y un decreto de acometidas en el cual los costos de la instalación en los nuevos desarrollos será un costo de urbanización incluso hasta su conexión en donde sea posible o el de reforzar las subestaciones o centros de transformación existentes. Es decir que asumiendo en la urbanización el costo que la compañía establezca se puede suministra energía en cualquier lugar. El traslado o cambio de lugar de las redes eléctricas de media tensión si pueden llegar a ser un coste añadido a la urbanización tan elevado que haga inviable económicamente el desarrollo de los suelos por los que pasan.

La red que verdaderamente tiene una influencia decisiva en las posibilidades de nuevas ampliaciones es la red de saneamiento, que acorde con los códigos técnicos de la construcción sería necesario hacer separativa. Las dificultades de esta red en Malpartida de Cáceres ya ha sido analizada y no presenta deficiencias en el presente ni para asumir las ampliaciones propuestas.

Transporte y comunicación.

Los recorridos internos para el tráfico rodado presenta dificultades en el núcleo histórico, a pesar de la relativa ortogonalidad de gran parte del mismo, pero estrechamientos puntuales y la discontinuidad de los viales principales que son los ejes de circulación peatonal no tienen características adecuadas para el tráfico rodado. La solución a estos problemas pasa por compatibilizar la conservación del conjunto histórico con un

adecuado uso del coche. La zona de ensanche tiene un trazado viario con mayor anchura y continuidad, por lo que no presenta dificultades para el tráfico rodado. El número de plazas de aparcamiento no parece insuficiente, la mayor parte de las viviendas tiene en su parcela una plaza o más de aparcamiento y el ancho del viario proporciona la posibilidad de aparcamientos en línea en anejos al viario, acompañado de que la longitud de los recorridos hace innecesario el uso del coche, se puede afirmar que el aparcamiento no es un problema grave.

Planeamiento vigente

La revisión de las NN.SS están vigentes desde el año 1997 y han establecido la actual ordenación y los mecanismos de gestión y ejecución introduciendo los conceptos del texto refundido de la ley del suelo del 92.

El grado de cumplimiento del planeamiento vigente se puede afirmar que ha sido desigual, con un buen resultado en la conservación del conjunto histórico, exceptuando el entorno de la Casa de los Pereiros. En la gestión urbanística se ha logrado la regularización de la urbanización residencial las Arenas y los sectores industriales, sin embargo existen unidades sin gestionar propuestas en la Revisión de la NNSS y paralizada la gestión del sector 1 de uso residencial. El PGM propone la ordenación detallada de todas las unidades de suelo urbano y de los sectores de suelo urbanizable con posibilidad de desarrollo inmediato o a corto plazo y con menores superficies.

Patrimonio de suelo municipal

Como ya se ha indicado en la memoria informativa el patrimonio de suelo municipal en Malpartida de Cáceres es determinante en la ordenación urbanística ya que más de la mitad de la superficie del término es de propiedad municipal y ha permitido des de actuaciones como las Arenas a la implantación en el snu de dotaciones como las instalaciones de motocross o el parque de San Isidro. También ha posibilitado las ampliaciones del suelo urbano sobre suelo municipal sobre todo en el extremo sur del casco consolidado, permitiendo establecer políticas que favorezcan el acceso a la vivienda protegida, con un costo de suelo razonable o regulado por la administración municipal.

a.2.3 Crecimiento poblacional y demanda de suelo.

La evolución de la población en Malpartida de Cáceres tiene un balance positivo y superior al de la media de la provincia y de Extremadura, en la década de los noventa el crecimiento es sensiblemente superior y continuado año a año. La proyección prevista es de:

	Año 2015	Año 2020
POBLACIÓN	4.520	4.622

Esta hipótesis nada optimista se puede ver mejorada por el efecto de la emigración, no obstante no cabe esperar

un crecimiento natural muy superior al previsto.

La demanda de suelo está vinculada al aumento de la población, al de la calidad de vida, al del número de familias y a factores sociales en algunos casos conocidos o previsibles y en otros de nueva aparición, fenómenos que puede propulsar la demanda y desarrollo de suelo en un periodo. Factores sociales como la aparición de familias monoparentales o los divorcios hacen que la demanda de vivienda no tenga una relación directa con el crecimiento poblacional. El índice de jóvenes es superior al de la región y por contra el de viejos menor, es decir la población presenta expectativas de crecimiento y producción superiores a la media.

El fenómeno de la inmigración va a tener influencia en zonas con demanda de mano de obra, la implantación industrial en Malpartida puede ser un factor de atracción de población. También puede ser un factor favorable para la atracción de población de la vecina Cáceres le oferta de suelo para viviendas de segunda residencia.

En Malpartida de Cáceres en el periodo de 2001 a 2009 se han edificado 193 viviendas en el casco urbano y 30 en la urbanización las Arenas, en ese mismo periodo se han ejecutado 164 reformas de viviendas con entidad suficiente como considerar la ejecución de un nuevo hogar.

La población en 2001 era de 4.324 hb. y la de 2009 de 4.469 hb. , queda de manifiesto que el incremento del número de vivienda no está exclusiva y directamente vinculado al incremento poblacional.

Del análisis anterior podemos deducir que la demanda de suelo para uso residencial es difícilmente cuantificable para un periodo de una década y la demanda de suelo para uso industrial aún más difícil.

a.3. Fines, objetivos y directrices del P.G.M.

a.3.1 fines generales

1. Son fines generales del PGM de Malpartida de Cáceres los enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX. para la actuación pública de carácter urbanístico:

- a) Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, en sus distintas circunstancias, al interés general definido en la Ley y la ordenación territorial y urbanística.
- b) Vincular la utilización del suelo, en coherencia con su utilidad pública y con la función social de la propiedad, a los destinos públicos o privados congruentes con la calidad del medio urbano o natural.
- c) Delimitar, en el marco de la legislación general, el contenido del derecho de propiedad del suelo, así como el uso y las formas de aprovechamiento de éste.
- d) Evitar la especulación con el suelo y la vivienda.
- e) Impedir la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales, imponiendo la justa distribución de los mismos entre los que intervengan en la actividad transformadora del suelo.
- f) Asegurar en todos los casos la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción territorial y urbanística y la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

2. La ordenación urbanística tiene por objeto en el marco de la ordenación del territorio:

- a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.
- b) La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y, en su caso, programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.
- c) La constitución de patrimonios públicos de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.
- d) La calificación de suelo para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- e) La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Extremadura.

a.3.2 Objetivos generales

El presente PGM. de Malpartida de Cáceres en el marco de los fines y objetivos enumerados en el Art. 5 de la LSOTEX, parte de los objetivos generales relacionados en el punto 3 del Art. 69 de la LSOTEX:

- a) Optar por las soluciones de ordenación que mejor aseguran:
 - 1) La compatibilidad del desarrollo urbanístico, mediante la primera transformación del suelo o la reforma, mejora o renovación de la urbanización existente, con la coherencia y calidad de los espacios urbanos existentes o a crear preferentemente en los entornos de los núcleos existentes con la finalidad de mejorar y completar sus estructuras urbanas.
 - 2) La funcionalidad, economía y eficiencia, así como, en su caso, accesibilidad para las personas con diversos niveles de discapacidad, en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad y transporte, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.
 - 3) El adecuado tratamiento, para la conservación y mejora del medio rural y natural, de los terrenos que, por los valores en ellos concurrentes, deban ser preservados del proceso urbanizador.
- b) Garantizar la correspondencia entre la intensidad prevista para los usos lucrativos y los estándares dotacionales mínimos y la eficiente capacidad de los servicios públicos previstos, impidiendo todo deterioro de la relación ya existente entre unos y otros.
- c) Procurar la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones públicas destinadas a zonas verdes, parques y jardines e instalaciones de carácter cultural, cívico y deportivo, así como para el ocio y el esparcimiento.
- d) Resolver de forma específica el sistema de transportes, dando preferencia a los medios públicos o colectivos, y el estacionamiento de vehículos.

- e) Establecer medidas dirigidas a promover el equilibrio en dotaciones y equipamientos entre todas las partes del núcleo o núcleos de población existentes en el Municipio y la articulación y vertebración de las mismas, así como a evitar la degradación de cualesquiera de ellas y las situaciones de marginalidad y exclusión.
- f) Favorecer el mantenimiento y la conservación de patrimonio arquitectónico en general y el histórico-artístico en particular.
- g) Mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades medias y las densidades globales ya existentes en el suelo urbano consolidado.
- h) Primar la ocupación de baja y media densidad.

a.3.3 Directrices de la ordenación, territoriales y urbanas.

Como elementos directores de la ordenación territorial y urbana de Malpartida de Cáceres destacamos los siguientes:

Nivel territorial

- a) La escasa superficie del término municipal
- b) Protección de los valores naturales y culturales del término, como factores para el desarrollo económico.
- c) Protección del corredor de la futura variante de la N-521
- d) Proximidad con la capital Cáceres.
- e) Existencia de un amplio patrimonio municipal de suelo.
- f) Escaso valor productivo del sector agrícola y ganadero.

Nivel Urbano

- a) Protección de la calidad ambiental arquitectónica del núcleo histórico.
- b) Transformación del uso de los Arroyos, actuales límites del núcleo urbano en zona verde y espacio libre, formando parte de un cinturón verde.
- c) El desarrollo del uso industrial con la ampliación del actual polígono, sobre suelo municipal.
- d) La influencia a nivel del desarrollo urbano de la proximidad del núcleo urbano de Cáceres.
- e) Organización de la gestión urbanística acorde al grado de consolidación de las distintas áreas de suelo.
- f) Expansión del actual suelo urbano sobre los suelos no urbanizables en función de su mejor capacidad y aptitud para el desarrollo urbano según su uso, posición respecto al núcleo y la viabilidad de la ordenación y urbanización.

a.3.4 Objetivos particulares.

Territorio: Término municipal

 <small>Foto: Estrella Elena Moreno de Acevedo Yagüe</small>	<small>La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio</small>	APROBAR DEFINITIVAMENTE		<small>La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:</small>	<small>En Mérida Sesión de: 30 de julio de 2020</small>	<small>Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio</small>	<small>JUNTA DE EXTREMADURA</small>
--	--	--------------------------------	--	---	---	--	-------------------------------------

- Preservar 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.
- Protección de entorno de elementos de valor cultural, de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.
- Protección de infraestructuras, equipamientos y bienes públicos: carreteras, vías pecuarias, red de acequias y desagües, gasoductos, centros de producción y distribución de energía eléctrica, instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua, instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.

Estructura urbana

Casco histórico

- Protección de su valor urbano como elemento generador del conjunto y foco de actividad, mediante la rehabilitación de edificaciones y la conservación e implantación de usos productivos y terciarios compatibles y complementarios con el uso residencial.
- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico y del valor ambiental del conjunto, mediante ordenanzas estéticas particulares.
- Disminución del número de alturas en el conjunto histórico, pasando de tres plantas a dos, conservando dentro de la ordenación las edificaciones que actualmente tienen tres alturas ejecutadas acorde a l planeamiento vigente cuando se construyeron.
- Conservación de la actual trama viaria y morfología urbana.
- Una ordenación detallada ajustada a la realidad existente, corrigiendo los parámetros que no han aportado una mejor calidad urbana y si han generado limitaciones innecesarias.

Ensanche

- Mantenimiento de la calidad urbana y de las condiciones urbanísticas actuales en tipologías edificatorias y aprovechamientos, mediante ordenanzas detalladas esenciales, que reflejen los parámetros básicos y eviten

limitaciones innecesarias.

- Ordenanzas estéticas y tipológicas que permitan una mayor libertad en el diseño de estas zonas de nueva o reciente incorporación.

- La implantación de nuevos equipamientos y espacios libres en cada ámbito local de la zona de ensanche de forma que no queden partes del mismo insuficientemente dotadas o descompensadas frente al conjunto.

Infraestructuras

- Recientemente han sido ejecutadas obras de mejora en los emisarios generales de saneamiento y el funcionamiento y capacidad de la depuradora son correctos y suficiente para las ampliaciones del núcleo previstas en el PGM. Por lo que no se prevén actuaciones sobre la red de saneamiento más allá de las habituales de mantenimiento.

- Respecto al abastecimiento de agua potable tampoco se prevén actuaciones sobre el sistema general actual.

- Mejora del acceso al núcleo mediante a través del camino de Casar de Cáceres, desde la futura variante.

a.4. Descripción de la propuesta de modelo territorial y urbano del P.G.M. de Malpartida de Cáceres.

a.4.1 Modelo territorial

El modelo territorial que proponemos en el P.G.M. es consecuente con el modelo heredado hasta la actualidad, sin que exista ninguna figura de ordenación territorial de rango superior que enmarque la ordenación y estructura territorial del término municipal. Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por un único núcleo urbano, las redes de carreteras, caminos y el soporte físico con sus condiciones medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales. El valor productivo del término debe enfocarse a sus potenciales medio ambientales y de calidad paisajista, sobre todo de las afloraciones graníticas y a los culturales, aprovechado la proximidad de Cáceres y la proyección de Malpartida de Cáceres como ciudad de cultural y patrimonio.

a.4.2 Modelo urbano

El modelo urbano propuesto es la evolución del modelo existente, adaptado a la legislación urbanística LSOTEX. y a las directrices ya indicadas. El modelo responde al de una ciudad tradicional compacta en su núcleo histórico

y en las sucesivas las ampliaciones del mismo en forma de ensanche, hasta que en los años setenta se producen ampliaciones aisladas de iniciativa municipal, en suelos de la Zafrilla de propiedad municipal, apoyados en la N-521 en dirección a Cáceres.

La ordenación del PGM fomenta el desarrollo del núcleo único, evitando la formación de otros núcleos de población y proponiendo la unificación en un solo perímetro urbano de los núcleos residencial e industrial de las Arenas con el núcleo principal, mediante la incorporación de 68,5 Ha de los ejidos situados entre ambos, como suelo urbanizable, para desarrollar como urbanizaciones residenciales autónomas. Por lo que el modelo urbano propuesto tendrá la ventaja de la continuidad espacial y menor costo del mantenimiento de su urbanización y la ventaja de un núcleo sectorizado por usos, en el que el uso industrial está bien diferenciado del tejido residencial y dentro de este uso también se diferencian los sectores de vivienda aislada y por o general de segunda residencia de los de primera situados en el núcleo principal. Este modelo con la incorporación de los ejidos también pretende la regularización de la edificación diseminada existente y facilitar la base legal para la edificación de nuevas viviendas aisladas en ellos.

a.4.3 Cuantificación general de la ordenación propuesta.

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, tal como se expuso en la memoria de información urbanística, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, a pesar de que los índices en general son mejores que los de otras localidades extremeñas y por tanto el crecimiento poblacional no es un factor determinante para el dimensionado de suelo de uso residencial propuesto. Sobre todo si tenemos en cuenta que el suelo urbano de Malpartida de Cáceres se ha multiplicado por más de cinco desde los años setenta, con una población de 5.093 Hb., que en la actualidad es de 4551 hb., 542 hb. menos.

- Estimación de las necesidades de vivienda, que en el caso de Malpartida de Cáceres es de difícil cuantificación, en los años ochenta y noventa las promociones de viviendas fueron de iniciativa pública, incluso en el 2002 se realiza la última promoción de viviendas de promoción pública en la Cañada, la promoción empresarial privada se comienza en los años noventa y se ha seguido en auge hasta la llegada de la actual crisis, al margen de las promociones empresariales se ha mantenido la autopromoción y la rehabilitación de antiguas cuadras y edificaciones secundarias para convertirlas en nuevas viviendas, situación habitual en el caso de Malpartida al tener las parcelas tradicionales fachada a dos calles opuestas.

En Malpartida de Cáceres en el periodo de 2001 a 2009 se han edificado 193 viviendas en el casco urbano y 30 en la urbanización las Arenas, en ese mismo periodo se han ejecutado 164 reformas de edificios como obras mayores, con entidad suficiente para considerar la generación de una nueva vivienda, ya que el

número de licencias para obra menor asciende a 1.127, de las cuales mas de una ha consistido en elevar la cubierta y añadir una vivienda en planta alta. Contabilizando las viviendas nuevas y las reformas que han generado nuevas viviendas resulta un total de 387 viviendas en los nueve años, con una media de 43 viviendas anuales.

- Grado de desarrollo del Planeamiento vigente, llegando a la conclusión de que las viviendas construidas durante el periodo de vigencia del mismo se han realizado en suelos clasificados como urbanos consolidados, tan solo la UE-6 se ha ejecutado y consolidado con viviendas, siendo la unidad de menor superficie y con capacidad para 12 viviendas.

Actualmente están con programa de ejecución aprobado el Sector 1 presentado por GISVESA, la UE-1a presentado por una agrupación de interés urbanístico, así como las UE-3 y UE-5. Sin embargo tan solo la UE-3 ha comenzado la ejecución de las obras de urbanización estando en la actualidad paralizadas.

Esta situación de paralización de los ámbitos propuestos por el vigente planeamiento ha sido decisiva para que el Ayuntamiento haya propuesto dos modificaciones puntuales para la reclasificación de SNU a SUB de suelos de propiedad municipal situados en el suroeste del núcleo principal, que permitan satisfacer futuras demandas de suelo residencial en caso de que se prolongue la paralización de los ámbitos anteriores, que suponen más del 75% del total de la reserva de suelo residencial propuesta en la revisión de las NN.SS.

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

- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda efectuada, teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población y las iniciativas presentadas al Ayuntamiento para instalarse en Malpartida de Cáceres, entre ellas Mercadona, que ha recurrido a una calificación en snu para su instalación.

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

- Poder establecer unas directrices de ordenación para las ampliaciones previstas y futuras, optimizando la conexión de estas con el casco consolidado y las redes generales, superando la corona periurbana, actualmente sin ordenación urbanística.

- Poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos urbanizable.

- También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde su viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana, siendo determinante para el suelo ampliado el hecho de los límites de suelo urbano y urbanizable apoyados en elementos físicos reconocibles y de incidencia en el territorio, como son los caminos, carreteras o la cota para

poder realizar el saneamiento.

- En la mayor parte de las zonas con problemas o déficit urbanísticos, la solución de los mismos pasa habitualmente por una reordenación de la zona con ampliando la superficie de suelo.

- Las ampliaciones propuestas pretenden dar la oportunidad de colaborar con el proceso de formación de ciudad a todos los propietarios con suelos perimetrales al actual núcleo consolidado, que tengan aptitudes urbanas y posibilidad de conexión a las redes generales.

- En el sentido anterior se han propuesto las mayores ampliaciones sobre suelo de propiedad municipal, con una doble vertiente, la primera es la generación de suelo urbanizable tanto para uso industrial como para uso residencial y la segunda la intervención en el mercado del suelo posibilitando unos precios municipales de referencia y un mecanismo para disponer de una oferta de suelo municipal.

En base a las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la idoneidad para la urbanización y las estimaciones sobre el suelo industrial, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

		ACTUAL	PROPUESTO
Suelo urbano	Consolidado	68,72 Ha	180,66 Ha
	No consolidado	85,63 Ha	44,24 Ha
Total suelo urbano		154,35 Ha	224,90 Ha
Suelo urbanizable	Residencial	4,87 Ha	36,52 Ha
	Industrial-Terciario	66,37 Ha	24,98 Ha
Suelo urbanizable total		71,24 Ha	61,51 Ha
Suelo urbano y urbanizable		225,59 Ha	286,41 Ha
Suelo no urbanizable		2.949,03 Ha	2.888,21 Ha
Total término municipal		3.174,62 Ha	3.174,62 Ha

El suelo urbano consolidado tiene un fuerte incremento superficial (110,57 Ha.) debido a que el PERI residencial de las Arenas (60,75 Ha.), los sectores industriales 2 y 3 (66,37 Ha.) y la UA-6 (0,18 Ha.) han sido adscritos por la propuesta del PGM al suelo urbano consolidado acorde con el punto 1 del Art. 9 de la LSOTEX y con el punto 3 del Art.3 del R.P. No obstante se han producido desclasificaciones de suelos clasificado como urbano consolidado en el planeamiento vigente por no cumplir con las determinaciones exigidas en la LSOTEX para suelo urbano consolidado, como es el caso del entorno al casa de los Pereiros incluidos en el PGM en la UA-6 con 13.401,08 m².

La disminución del suelo urbano no consolidado se debe fundamentalmente a la desclasificación de suelos incluidos en unidades urbanas, que acorde a las determinaciones de la LSOTEX el PGM los incluye en sectores de suelo urbanizable.

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 69,56 Ha., el incremento se debe fundamentalmente a que el PGM incorpora como suelo urbano los sectores industriales 2 y 3 (66,37 Ha.) desarrollados y ejecutados acordes al planeamiento vigente, la otra ampliación significativa del suelo urbano es la incluida en el AR/SU-9, de uso industrial que incluye las unidades SU-9.1, SU-10.1 y SU-11.1 todas situadas anexas al actual polígono industrial, con un incremento de 120.213,93 m² y recalificación de 84.012,52 m².

La superficie de suelo urbanizable en el planeamiento vigente es de 71,24 Ha. de las que 66,37 Ha. de uso industrial el PGM las adscribe al suelo urbano y quedan como suelo urbanizable las 4,87 Ha. correspondientes al SAPU Sector 1 de uso residencial, el PGM incrementa el suelo urbanizable de uso residencial hasta 37,70 Ha. con suelos periféricos al urbano y suelos urbanos actualmente en unidades de actuación, que el PGM desclasifica y pasa a urbanizables. Destaca por superficie de incremento el sector SUB.1.1.1 con 48.502,72 m², en suelo de propiedad municipal las de los sectores SUB-6.1 Y SUB14.1 con 74.852 m² y 174.983 m², ambos en suelos municipales y para uso industrial.

En el conjunto de suelo urbano y urbanizable el aumento superficial total es de 50,82 Ha. que se justifican a continuación:

- a) La siguiente superficie incrementada la constituyen ampliaciones sobre suelos municipales, que entre la SU-9.1, SU-10.1 y SU-11.1 con uso industrial (12,02 Ha.), Sectores SUB-2.1, SUB-1.1, para uso residencial (5,39 Ha.) y el SUB-6 de uso terciario (7,49 Ha) y SUB-14 de uso industrial (17,49 Ha) la superficie total ampliada de suelo municipal supera las 42 Ha.
- b) El resto de suelo ampliado al perímetro de urbano y urbanizable tiene una superficie de 14,01 Ha., correspondiendo 12,74 Ha. a la suma de la superficie de los sectores de urbanizable: SUB-5, SUB-8, SUB-9, SUB-11, SUB-12, SUB-13, SUB-15, la diferencia de 1,27 Ha. corresponde a ampliaciones puntuales como los 8.448,89 m² de zona verde en la UA-5 y la ampliación de la UA-2 de 6.666 m², la diferencia responde a las diferencias en el ajuste de los anteriores sectores con el perímetro de suelo urbano en planeamiento vigente y en el propuesto por el PGM.

Estas 14,01 Ha., de ampliación sobre suelo de propiedad de particulares responde a la necesidad de ordenar el suelo perimetral a urbano consolidado para corregir los actuales problemas urbanísticos detectados en estas zonas y a la intención de dar participación al mayor número posible de suelos, distribuidos por distintas zonas con cualidades para ser urbanizados, como alternativas a la paralización de la gestión de los actuales sectores y unidades, caso concreto de la UE-5bis, UE-2,

UE-1a y el Sector 1 de las NN.SS.

Las ampliaciones propuestas en este documento están clasificadas como suelo urbanizable y durante la exposición pública deberá captarse la voluntad de los propietarios en relación a su gestión, siendo posible su eliminación de la tramitación final si se considera inviable por parte de los propietarios y la corporación municipal no lo considera necesario para el interés público.

a.5. Determinaciones del Plan General (Art. 70)

De ordenación estructural:

- La fijación de las directrices del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial las reservas de suelo para dotaciones e infraestructuras públicas.
- La clasificación del suelo, con determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría.
- La delimitación de sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación urbanizadora.
- El establecimiento de usos globales y compatibles, y la definición de las intensidades y densidades edificatorias máximas.
- * La delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
- Tratamiento y protección de los bienes públicos no municipales.
- Ordenación de actividades susceptibles de generar tráfico intenso o problemas de aparcamiento.
- Localización, distancias y previsiones reguladoras de instalaciones donde se produzcan sustancias peligrosas.
- Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional público.
- La ordenación del suelo no urbanizable, mediante el establecimiento de las distintas categorías o grados de protección.
- Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano o urbanizable sujeto a algún régimen de protección pública.
- * Las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- * La definición de las circunstancias y supuestos cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan General.
- * La definición de los actos prohibidos y de los expresamente permitidos en el suelo no urbanizable.
- * La determinación de las condiciones que deben reunir las edificaciones en el suelo no urbanizable de modo que no puedan formarse en él nuevos núcleos de población.
- * La determinación de las condiciones de ordenación en el suelo no urbanizable precisas para garantizar la preservación de su carácter rural.
- * La fijación de las condiciones, requisitos y las limitaciones a que deben sujetarse los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.
- * La delimitación, en suelo no urbanizable, de zonas homogéneas para la autorización de viviendas familiares.

De ordenación detallada

- * El trazado pormenorizado de la trama urbana y sus espacios públicos y dotaciones comunitarias para la totalidad del suelo urbano, tanto el consolidado como el no consolidado, complementaria y conforme con la ordenación estructural.
- * La división en zonas de ordenación urbanística de todo el suelo urbano.
- * La definición y regulación de los usos pormenorizados que se asignan a las distintas áreas que integran el suelo urbano.
- * Las ordenanzas tipológicas a que deben ajustarse las edificaciones.
- * La delimitación de los ámbitos de suelo urbano que quedan sujetos a operaciones de reforma interior, o de renovación o mejora urbanas a desarrollar por Planes Especiales de Ordenación.
- * El trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
- * La delimitación de unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenan la puesta en servicio de cada una de ellas.

a.6. Contenido documental del Plan General.

Según lo establecido en el artículo 75 de la 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. Así mismo, informa de la tutela de los bienes y del cumplimiento de los criterios y fines previstos; y diferencia las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada, identificándolas expresamente por relación a la documentación escrita y gráfica que las contiene.

c) Previsiones de programación y evaluación económica: Es el documento director del desarrollo y ejecución del planeamiento, en el que se especifican la totalidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto conforme a la ordenación estructural prevista, se señalan los plazos para la realización de dichas acciones, y se evalúan analíticamente las posibles implicaciones económicas y financieras.

d) Evaluación ambiental estratégica: Desarrollada a nivel de Informe de Sostenibilidad Ambiental.

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

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

trazado en planta y rasantes, así como los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas establecidas en cada manzana de la ordenación.

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

Como documentación anexa a las Normas Urbanísticas figuran los siguientes documentos:

a) 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

 JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de julio de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	 Fdo. Estela Bana Moreno de Arevalo Yague
---	--	--	--	------------------------------------	---	---

b. Justificación de la delimitación de las clases de suelo de acuerdo a los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001 de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b.1. Suelo urbano.

b.1.1 Delimitación.

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

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

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

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

No obstante, esta opción está matizada por la asunción por el Plan General tanto de la modificación para la ampliación del polígono industrial, como de las modificaciones de iniciativa municipal para desarrollar suelos para uso residencial de protección pública actualmente en trámite y del objetivo de preservar los valores productivos del s.n.u., por lo que se ha optado por ordenar estructuralmente para uso residencial el suelo más idóneo situado al este del núcleo.

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

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

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, pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General y están clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano en unidades de ejecución.

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.

b.1.2 Intervenciones en suelo urbano.

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

Actuaciones urbanizadoras, sobre áreas que requieren intervenciones profundas, definiendo o reordenando viario, tipología edificatoria, espacios libres, conexiones o articulaciones dentro de la zona y con las colindantes, ya sea por inexistencia o inadecuación de lo existente. Dada la escasa complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación detallada se realiza desde el propio Plan General y tendrá carácter de referencia, siendo posible su modificación mediante un plan especial de reforma cuya aprobación definitiva es competencia municipal. Se delimitan once Unidades de Actuación que posibilitan la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados, las unidades constituyen cada una un área de reparto.

Actuaciones para completar la urbanización:

El Plan General prevé en suelo urbano una serie de actuaciones urbanísticas para mejorar la urbanización como obras públicas ordinarias.

Las zonas en que se han delimitados las unidades para desarrollar mediante obras públicas ordinarias son:

UA-2.1, sobre la actual UE-2 de uso agroganadero

UA-5.1, sobre la actual UE-5 de uso industrial

UA-7.1 sobre las calles Pajares y Cocinica de uso residencial

UA-8.1 sobre la calle Alberca de uso residencial

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

Las unidades UA-5.1, UA-7.1 y UA-8.1 están delimitadas en zonas clasificadas en el planeamiento vigente como suelo urbano consolidado.

El ámbito de la UA-2.1 está delimitado en unidad para completar la urbanización de los viales existentes, sin ninguna cesión dotacional o del aprovechamiento, estando en la actualidad realizada la reparcelación y parcelación del ámbito, así como la instalación de energía eléctrica y la de abastecimiento de agua, estando el ámbito consolidado por la edificación en más de dos tercios, estando la urbanización a falta de instalación de saneamiento y de pavimentación de los viales existentes. El PGM completa la red viaria con un vial perimetral de que cierre la estructura viaria actual de peine con calles en fondo de saco. Este vial es necesario funcionalmente para la circulación permitirá el desagüe del ámbito.

En todos estos casos se ha considerado conveniente la delimitación del ámbito como unidades en el sentido del párrafo c) del punto 1 del Art. 105 de la LSOTEX, para completar o mejorar la urbanización existente y cuya ejecución se lleva a cabo mediante obras públicas ordinarias, según lo previsto en el artículo 155 de la LSOTEX.

En general, la obtención del suelo dotacional viario o equipamientos se realizará en virtud, en su caso, de reparcelación o convenio, compra o permuta, en ningún caso repercutirá costo alguno sobre el Ayuntamiento como administración actuante.

b.2. Suelo urbanizable.

b.2.1 Delimitación.

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. La superficie total de suelo urbanizables es de 615.095,25 m², se distinguen cuatro zonas de suelo urbanizable según el uso:

- a) De uso residencial, en el perímetro del núcleo principal, dividido en 13 sectores que constituyen cada uno un área de reparto, con una superficie total de 365.260,59 m². Las superficies de los sectores es variable desde los 5.390,70 m² a los 48.502,72 m², SUB-1 y SUB-2 ambos la propiedad municipal exclusivamente, en los sectores de particulares la superficie del mayor SUB-3 es de 54.923,43 y la del menor SUB-11 de 7.249,12.
- b) De uso industrial SUB-14 y terciario SUB-6 con una superficie total de 249.834,69 m², constituyendo dos Área de reparto con un sector cada una.

b.2.2 Intervenciones en suelo urbanizable.

En este tipo de suelo las intervenciones propuestas son actuaciones urbanizadoras a ejecutar por sectores completos o mediante actuaciones urbanizadoras por unidades de ejecución en la que los planes parciales propongan dividir los diferentes sectores. El desarrollo de cada sector se realizará mediante la tramitación del correspondiente Programa de Ejecución, que deberá incluir un Plan Parcial de Ordenación.

b.3. Suelo no urbanizable

b.3.1 Delimitación.

Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano acorde al Art. 11 de la LSOTEX y el Art. 6 del RP. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquéllas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano ni Urbanizable en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

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 siguientes:

- 1º 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.
- 2º Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- 3º Ser procedente su preservación por parte del presente Plan General, además de por razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por contar con riquezas naturales.
- 4º Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien por no ser necesarias para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

b.3.2 Áreas de protección. Justificación del cumplimiento del artículo 11 de la LSOTEX.

El SNU se divide en categorías acordes al Art.7 del RP, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU se define gráficamente en los planos de ordenación (OE 2) a escala 1:10.000, viene dada por una serie de parámetros y valores objetivos de uso y aprovechamiento del suelo.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones, previstas en el Art. 18 de la LSOTEX, precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

En los suelos clasificados como SNU se distinguen las categorías:

a) Suelo no urbanizable común (SNUC)

Constituidos por aquellos suelos que no tienen ningún valor protegible pero que resultan inadecuados o innecesarios para el desarrollo urbano en base al modelo territorial adoptado. Esta categoría de suelo no

urbanizable común se prevé en el PG. de Malpartida de Cáceres para la zona de los prados con cultivos de secano y para las zonas de la Zafrilla dedicadas a pastizales.

b) **Suelo no urbanizable de protección Ambiental (SNU-PA)**

Las áreas objeto de Protección Ambiental (SNU-PA) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, paisajísticos, culturales o de entorno, o bien por contener restos de interés histórico artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación. Se dan las siguientes subcategorías:

SNU- PAE Suelos de Protección de embalses y charcas

SNU- PAA Suelos de Protección de arroyos

c) **Suelo no urbanizable de protección Cultural (SNU-PC)**

Las áreas objeto de Protección Cultural (SNU-PC) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores culturales, arquitectónicos o por localizarse en ellos restos arqueológicos merecen una protección, obligando cualquier uso o construcción informe favorable de la administración autonómica responsable del patrimonio cultural. Se da la subcategoría:

SNU- PCE Suelos de Protección a restos arqueológicos.

d) **Suelo no urbanizable de protección Natural (SNU-PN)**

Las áreas objeto de Protección Estructural (SNU-PN) están constituidas por aquellos suelos incluidos en parques y reservas naturales o figuras administrativas análogas previstas en la legislación de conservación de la naturaleza. Se dan los siguientes espacios:

SNU- PNB Suelos de Protección Natural de los Barruecos.

SNU- PNL Suelos de Protección Natural del LIC. El Llancho.

e) **Suelo no urbanizable de protección de Infraestructuras y equipamientos (SNU-PIE)**

Las áreas objeto de Protección de Infraestructuras y Equipamientos (SNU-PIE) están constituidas por aquellos suelos colindantes con infraestructuras y equipamientos, necesarios para proteger la integridad y funcionalidad de los servicios, y como mínimo los que por la legislación sectorial correspondiente estén sujetos a normas específicas de protección. Se dan las subcategorías:

SNU- PIC Suelos de Protección a carreteras

SNU- PIF Suelos de Protección a ferrocarril

SNU- PIT Suelos de Protección al trazado del corredor de la variante

SNU- PIV Suelos de Protección a caminos y vías pecuarias

A pesar del alto valor paisajístico de los espacios naturales, sobre todo de los Barruecos y del conjunto de charcas, no se ha establecido una categoría específica de suelo no urbanizable de protección paisajística debido a que la totalidad de estos espacios los hemos incluidos en otras categorías de protección como la protección natural o ambiental.

JUNTA DE EXTREMADURA	Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio	En Mérida Sesión de: 30 de julio de 2020	La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:	APROBAR DEFINITIVAMENTE	La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio	 Fdo. Eulalia Bana Moreno de Acuña Yagüe

C. 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.

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

c.1. Documentos que definen la ordenación estructural.

- **De las Normas Urbanísticas:**
- Título 1 Contenido común estructural
- Título 2 Determinaciones particulares del municipio estructurales
- Título 3 Ordenación de carácter estructural
- Catálogo
- **De los Planos:**
- OE-1 Clasificación.
- OE-2/ OE-5/ OE-6 Áreas de reparto, Unidades de Actuación urbanizadora, Sectores,
Instrumentos de desarrollo del plan, reservas de viv. protegidas
- OE-3 Usos globales e intensidades (ZOUS)
- OE-4 Red dotacional básica, sistemas generales.
- OE-7.1 Catálogo en S.N.U. (escala 1/10000)
- OE-7.2 Catálogo en S.U. (escala 1/2000)
- **Previsiones de programación y evaluación económica.**

c.2. Documentos que definen la ordenación detallada.

- **De las Normas Urbanísticas:**
- Título 4 Determinaciones particulares del municipio detalladas
- Título 5 Ordenación de carácter detalladas
- **De los Planos:**
- OD-1 Unidades de actuación urbanizadoras, alineaciones
- OD-2 Usos pormenorizados
- OD-3 Red detallada dotacional

c.3. Identificación de las determinaciones de ordenación estructural.

- * Fijación de las directrices de ordenación:
Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 3
- * Clasificación del suelo y delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y categorías adoptadas.
Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3,
Planos OE-2
- * Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado y de desarrollo en suelo urbanizable.
Planos OE-2/OE-5/OE-6
- * Definición de las condiciones objetivas que legitimen la incorporación de las actuaciones al proceso de urbanización.
Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3
- * Establecimiento de un orden básico de prioridades y regulación de los requerimientos que deben cumplirse para que sea posible la programación.
Normas Urbanísticas: Subcapítulo 1 del Capítulo 5 del Título 3
- * Establecimiento de usos globales y compatibles.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2,
Planos OE-3
- * Definición de intensidades y densidades edificatorias máximas.
Normas Urbanísticas: Capítulo 2 del Título 2
Planos OE-3
- * Delimitación de áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio.
Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3
Planos OE-2/OE-5/OE-6
- * Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal.
Normas Urbanísticas: Capítulos 1 del Título 2
Planos OE-5/OE-6/OE-7/OE-8
- * Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público y señalamiento de los sistemas generales.
Normas Urbanísticas:
Planos OE-4
- * Ordenación del suelo no urbanizable, con delimitación del sujeto a protección.
Normas Urbanísticas: Sección particular del Título 3
Planos OE-1
- * Fijación de las determinaciones precisas para garantizar que se destine a la construcción de viviendas protegidas el suelo suficiente para cubrir las necesidades previsibles en el primer decenio de vigencia del Plan.

- Normas Urbanísticas: Secciones particulares del Título 3
- Planos OE-3/OE-5/OE-6
- * Previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones públicas integradas en la ordenación estructural.
- Previsiones de programación y evaluación económica.
- * Fijación de las circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan.
- Normas Urbanísticas: Capítulo 1 del Título 2
- * Identificación de los bienes protegidos y regulación de su protección.
- Catálogo fichas particulares
- Planos OE-7.1 y OE-7.2
- c.4. Identificación de las determinaciones de ordenación detallada.**
- * Ordenación urbanística detallada y trazado pormenorizado de la trama urbana para el suelo urbano consolidado.
- Normas Urbanísticas: Título 5
- Planos OD-2
- * Delimitación de ámbitos de suelo urbano sujetos a operaciones de reforma interior.
- Normas Urbanísticas: Título 5
- Planos OD-1
- * Identificación de la red dotacional detallada.
- Planos OD-3

d. Justificación del cumplimiento de los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación territorial de Extremadura.

d.1. Análisis de la edificabilidad residencial en el planeamiento vigente

Las ordenanzas del planeamiento vigente para uso residencial fijan de forma explícita la edificabilidad para cada zona de ordenación, por lo que la hemos establecido a partir de la ocupación permitida, en algunos casos en el supuesto más habitual, ya que para las ordenanzas de edificaciones retranqueadas puede variar según la superficie de la parcela:

ORDENANZA	EDIFICABILIDAD NETA
Casco urbano consolidado	2,5m ² /m ²
Ensanche Intensivo	1,5 m ² /m ²
Ensanche Extensivo	0,7m ² /m ²
Industrial	1,0 m ² /m ²
Terciaria Hospedaje y restauración	0,7 m ² /m ²
Terciaria Comercial	1,5 m ² /m ²

Las áreas de desarrollo mediante planeamiento complementario delimitadas en unidades de actuación por ser suelo urbano no consolidado tienen asignada una edificabilidad bruta:

UNIDAD	EDIFICABILIDAD BRUTA
UE- 1a y UE-1b	1,5m ² /m ²
UE- 2, UE-3, UE-4,	0,7 m ² /m ²
UE-5	1,0m ² /m ²
UE-5 bis	0,56 m ² /m ²
PERI Las Arenas	0,3 m ² /m ²

Casco urbano consolidado

La zona de ordenación de mayor densidad es la correspondiente al casco urbano consolidado con una superficie total de 205.083 m², en la que el suelo dotacional se limita a la parroquia y al estrecho viario que supone el 20% del total de la superficie, siendo el 80% de superficie de suelo para uso residencial con una edificabilidad de 2,5 m²/m². y tres alturas, lo que implica una edificabilidad bruta de la zona entorno a 2,0 m²/m².

Conjunto de suelo urbano consolidado del núcleo principal

Sobre el conjunto del suelo urbano consolidado del núcleo principal con uso global residencial, en el que incluimos el anterior y el correspondiente a la ordenanza de Ensanche Intensivo y Ensanche Extensivo, vamos a calcular la superficie total de techo de uso residencial, para lo cual se ha medido la superficie de suelo con

aprovechamiento residencial, con uso de equipamientos y grandes zonas verdes, se ha estimado la proporción de viario y pequeños espacios libres para poder estimar la edificabilidad bruta sobre el total de las superficies de las zonas con ordenanzas de uso residencial y sacar la estimación de superficie máxima de techo:

ORDENANZA	SUP. SUELO	ED. NETA	ED. BRUTA	SUP. T. RESID.
C. urbano consolidado	205083 m ²	2,5m ² /m ²	2,0m ² /m ²	410166 m ²
Ensanche Intensivo	322520 m ²	1,58 m ² /m ²	0,98 m ² /m ²	316070 m ²
Ensanche Extensivo	7852 m ²	0,7m ² /m ²	0,6m ² /m ²	4711 m ²
Suelos Dotacionales	151757 m ²	0,0m ² /m ²	0,0m ² /m ²	
TOTALES	687212 m ²		1,03 m ² /m ²	730947 m ²

La edificabilidad resultante para la zona de suelo urbano consolidado con uso residencial es de 1,06 m²/m², si bien hay que tener en cuenta que en este cómputo de suelos con uso residencial se encuentran también usos terciarios y dotacionales por ser compatibles con el uso residencial, por lo que la edificabilidad real de uso residencial es inferior a la máxima teórica.

Conjunto de suelo urbano

La superficie total de suelo urbano de la revisión de las NN.SS es aproximadamente 1.543.547 m²., incluyendo los suelos urbanos consolidados y los no consolidados incluidos en unidades de actuación. Para calcular la edificabilidad de uso residencial del conjunto del suelo urbano vamos a calcular los metros de techo teórico de las respectivas unidades residenciales que sumados a los calculados anteriormente para el suelo consolidado y dividido por la superficie total del suelo urbano del suelo nos dará la edificabilidad residencial teórica de conjunto.

UNIDAD	SUP. SUELO	ED. BRUTA	SUP. T. RESID.
UE- 1a Residencial	54.923 m ²	1,5m ² /m ²	82.384 m ²
UE-1b Residencial	9.482 m ²	1,5m ² /m ²	14.223 m ²
UE- 2, Residencial	89.629 m ²	0,7 m ² /m ²	62.740 m ²
UE-3 Residencial	12.482 m ²	0,7 m ² /m ²	8.737 m ²
UE-4 Residencial	7.707 m ²	0,7 m ² /m ²	4.954 m ²
UE-5 Industrial	41.008 m ²	1,0m ² /m ²	0 m ²
UE-5 bis Residencial	31.673 m ²	0,56 m ² /m ²	17.737 m ²
UE-6 Residencial	1.867 m ²	0,7 m ² /m ²	1.307 m ²
PERI Las Arenas Residencial	607.560 m ²	0,3 m ² /m ²	182.268 m ²
TOTAL	856.331 m ²	0,44 m ² /m ²	374.350 m ²

Los metros totales teóricos de uso residencial del conjunto del suelo urbano es de 1.105.297 m², que divididos por la superficie total de suelo urbano 1.543.547 m² da una edificabilidad residencial resultante para el conjunto

del suelo urbano es de $0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2$, esta disminución frente al valor de la edificabilidad del suelo urbano consolidado se debe fundamentalmente a la gran influencia de la superficie del PERI Las Arenas, que con una edificabilidad de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ tiene una superficie similar a la del suelo urbano consolidado.

Se puede concluir que la edificabilidad residencial del suelo urbano consolidado supera $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y la del conjunto del suelo urbano no.

El PGM propone bajar la edificabilidad máxima actual de la ordenanza de Casco Urbano Consolidado de $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ a $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ en la nueva ordenanza de la zona Edificación Densa, igualmente esta ordenanza propone bajar el número de plantas máximo de las tres actuales a dos, con admisibilidad de aprovechamiento del bajo cubierta, como edificación por encima de la altura de coronación sobre la segunda planta. El número de edificaciones construidas acordes a la ordenanza de Casco Urbano Consolidado del planeamiento actual, con tres plantas de altura son mínimas, siendo estas las únicas que pueden sobrepasar la edificabilidad prevista en el PGM para esta zona de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Debido al tamaño de las parcelas de la zona son mínimas las edificaciones que a pesar de tener tres plantas superen los $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, no obstante para evitar que queden fuera de ordenación la ordenanza asume dentro de ordenación todas las edificaciones realizadas legalmente según el planeamiento anterior, que acorde con él tenga tres plantas y una superficie edificada superior a la admisible en la nueva ordenanza.

Suelo urbanizable

La revisión de las NN.SS. vigente delimita tres sectores de suelo urbanizable, el sector 1 de uso residencial con una edificabilidad bruta de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y los sectores 2 y 3 de uso industrial. El sector 1 residencial tiene programa de ejecución aprobado con la edificabilidad indicada y los sectores industriales han sido ejecutados como tales con edificabilidad residencial nula.

d.2. Análisis de la edificabilidad residencial en la propuesta del P.G.M.

Conjunto de suelo urbano

Del análisis anterior se deduce un exceso de edificabilidad en la zona del casco urbano consolidado, en consonancia con el punto 1. del Art. 74, que no permite aumentar la edificabilidad existente y recomienda que se reduzca, el PGM. propone para esta zona una edificabilidad neta sobre parcela de $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que implica una disminución de $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la actual, estimando la edificabilidad bruta en $1,60 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En el resto de zonas del suelo urbano el criterio general es mantener las edificabilidades actuales, matizando que de la zona de ensanche se han incluido en unidades de actuación todos los suelos que están sin urbanizar, como es el caso de la UA/SU-6, en la que la edificabilidad bruta es de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$, también se han bajado las edificabilidades de las actuales UE-1a y la UE-1b, que es de $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y han pasado a $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Suelo urbanizable

 <small>Foto: Estela Bana Moreno de Acero y Yagüe</small>	<small>La Directora General de Urbanismo y Ordenación del Territorio</small>	APROBAR DEFINITIVAMENTE	<small>La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura ACUERDA:</small>	<small>En Mérida Sesión de: 30 de julio de 2020</small>	<small>Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio</small>	<small>JUNTA DE EXTREMADURA</small>

El PGM propone 16 sectores de uso residencial de los que 13 tienen una edificabilidad máxima de 0,7 m²/m² y 2 son urbanizaciones residenciales de carácter autónomo con una edificabilidad máxima de 2,5 m²/m². Por lo que el suelo urbanizable propuesto por el Plan General Municipal respeta las limitaciones que en cuanto a edificabilidad se establecen en el apartado 2.2.a) del artículo 74 de la LSOTEX

d.3. Cumplimiento del artículo 74. de la LSOTEX.

El PGM. en suelo urbano delimita 13 ámbitos de desarrollo, en función del nivel de consolidación de la edificación, la urbanización, la clasificación urbanística y el estado de su gestión, se han delimitado como unidades de actuación aplicando los estándares de cesión del punto 2 del artículo 74 y artículo 28 del RP cuando en la actualidad no hay edificación consolidada ni la unidad está gestionada con programa de ejecución aprobado, este es el caso de las UA-4, UA-6, UA-9.1, UA-9.2 y UA-9.3. Las dos primeras son de uso residencial y las tres últimas de uso industrial, todas superan los mínimos de los estándares de calidad y cohesión urbana establecidos en el punto 2 del artículo 74 y artículo 28 del RP.

La UA-3 es coincidente con la UE-3 de la Revisión de las NN.SS, tiene aprobado el programa de ejecución, con proyecto de reparcelación y comenzadas las obras de ejecución de la urbanización. Acorde a las determinaciones del Real Decreto 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la unidad ha contemplado las cesiones de reserva dotacional y del aprovechamiento acorde con el programa de ejecución aprobado. Actualmente tiene ejecutado el 50% de la urbanización y está consolidada por la edificación en igual porcentaje. El PGM la asume como un ámbito en proceso de desarrollo, que en caso de incumplir los plazos aprobados para la completa ejecución de las actuaciones previstas y caducidad del programa de ejecución deberá gestionarse y aplicar los estándares acorde a la LSOTEX.

Los ámbitos correspondientes a las UA-2, UA-5, UA-7 y UA-8, el PGM los propone para desarrollar mediante Obras Públicas Ordinarias, debido a su grado de consolidación, tanto de la edificación como de la propia urbanización. En todos los ámbitos delimitados como OPO la edificabilidad propuesta no tiene incremento sobre la edificabilidad consolidada o prevista en la Revisión de las NN.SS vigentes. Las cesiones dotacionales previstas en estos ámbitos se limitan a las necesarias para completar el viario propuesto, no estableciendo cesiones para zonas verde o equipamientos. Todos los ámbitos cumplen las determinaciones del punto 1 del artículo 74 de la LSOTEX, así como el 27 del RP y con el último párrafo del Anexo III del RP: “En las ZOUs definidas en suelo urbano, se establecerán las reservas dotacionales en función de los incrementos de aprovechamiento atribuido, tal como se define en el artículo 27 del presente reglamento”

En suelo urbanizable, la ordenación propuesta establece las reservas de suelos dotacionales suficientes para alcanzar los estándares previstos en las letras b), c) y d) del apartado 2.2. del artículo 74 de la LSOTEX, según se detalla en las fichas de los respectivos sectores y unidades. De conformidad con lo establecido en el apartado 3 del mismo artículo de la Ley 9/2011, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, el Plan General prevé

que se destine a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública el 40% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

Dado que el estándar de suelo dotacional establecido por la LSOTEX para el suelo urbanizable en que se permita el uso residencial es de 35 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable, de los que al menos 15 deben destinarse a zonas verdes, la dotación prevista por el Plan General satisface los mínimos legales.

Otro tanto sucede con el suelo reservado para las dotaciones públicas en las unidades de uso industrial cuya dotación total y parcial de espacios libres satisfacen las proporciones mínimas respectivamente establecidas el 10% mínimo para zonas verdes y el 5% para equipamientos.

En todos los sectores se prevé una dotación de plazas de aparcamiento equivalente a una por cada cien metros cuadrados de edificación, tanto residencial como de cualquier uso, debiendo tener carácter público el 50%, de conformidad con lo establecido en la LSOTEX.

El número de reserva de plazas de aparcamientos se ha realizado según las determinaciones del punto d.1.1 del Art. 28 del RP, siendo de 1 plaza por cada 100 m² de techo de cualquier uso, incluso el dotacional.

d.4. Justificación de las ZOUs.

La definición de las zonas de ordenación urbanística no es lo suficientemente clara en la legislación actual, en la LSOTEX no se realiza y en el REPLANEX se define en la última página en el ANEXO III, el concepto quiere asimilarse a unidades urbanas con características propias similares a un barrio homogéneo, pero en el primer párrafo del punto 2 se dice que las ZOUs se configuran mediante el uso global y la tipología edificatoria, lo que nos lleva a afirmar que en una misma zona homogénea se dan distintas tipologías edificatorias: residencial, dotacional o zonas verdes, que responden a distintas ordenanzas.

En el punto 3 del mismo ANEXO III se dice que cada ZOU constituye el ámbito de aplicación de una normativa urbanísticas, interpreto que a ordenanza de edificación en suelo urbano consolidado y a las determinaciones de cada ámbito de desarrollo.

El PGM acorde al Anexo III del REPLANEX establece una ZOU por cada ordenanza edificatoria y una por cada unidad de actuación, de forma que en estas se pueda materializar el máximo aprovechamiento que admite la LSOTEX, lo que produce edificabilidades netas diferentes en cada ámbito, que se expresa en las determinaciones detalladas en cada ficha de las respectivas unidades.

e. Justificación de las determinaciones y previsiones del plan general en relación a la organización y gestión de su ejecución.

e.1. Ejecución del Plan General.

Las determinaciones y previsiones del Plan General encaminadas a la organización de su ejecución se contienen en el Capítulo 5 del Título 3 y en el Capítulo 3 del Título 5 de las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, así como en los planos de ordenación estructural OE-2 y OD-1.

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 similares características urbanas en cuanto a uso global e intensidad.

El Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres no prevé la adscripción de sistemas generales a los sectores de suelo urbanizable.

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.

e.2. Criterios para la delimitación de áreas de reparto.

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

Las características de las unidades de actuación residenciales en suelo urbano hacen que cada unidad constituya un área de reparto independiente, en las que el aprovechamiento medio se ha hecho coincidir, a base de variar la edificabilidad neta de forma que la superficie con aprovechamiento multiplicada por ella de la superficie máxima edificable de techo admisible, que es $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ de la superficie bruta. De esta forma evitamos tener la complejidad de las transferencias de aprovechamiento.

Las AR/SU-9, AR/SU-10, AR/SU-11 de uso global industrial tienen un aprovechamiento medio de 0,6375 en todas las áreas.

En suelo urbanizable se ha establecido un área de reparto por cada uno de los sectores, tanto en los de uso residencial como los de uso terciario e industrial. Las áreas de características urbanas similares, es decir con igual uso e igual tipología edificatoria, tienen aprovechamientos medios con valores que no difieren en un 15%.

Las AR/SUB numeradas como 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 15 tienen uso residencial con tipología Edificación en Hilera tienen un aprovechamiento medio de 0,6076 Ua/m².

Las AR/SUB-6 con uso terciario tiene un aprovechamiento medio de 0,36 Ua/m² y la AR/SUB-14 de uso industrial tiene un aprovechamiento medio de 0,6375 Ua/m².

e.3. Criterios de fijación de los requerimientos de programación.

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de facilidad de conexión a las redes y de continuidad con el núcleo urbano, evitando la programación de sectores aislados del mismo o conectados puntualmente, no se establecen periodos para el desarrollo dejándolo en función de las necesidades y demanda de suelo. El sector SUB-7.1 precisa que se desarrolle previamente el sector SUB-11.1 y la unidad UA-SU-7.1 y, respectivamente para poder conectar correctamente a la red viaria. En cuanto a las unidades en suelo urbano la unidad UA-SU-2.1 precisa que se desarrolle previamente el sector SUB-13.1 para conectar a la red de saneamiento u obtener la autorización de paso a través del mismo y ejecutar la conexión a su costa, las restantes unidades se pueden desarrollar en cualquier momento teniendo ordenación detallada y no depender unas del desarrollo de las otras.

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

e.4. Coeficientes de homogeneización empleados.

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

Uso	Coeficiente de homogenización
Vivienda libre adosada en el núcleo histórico	1,00
Vivienda libre aislada	0,80
Vivienda protegida	0,67
Terciario	1,00
Industrial en hilera	0,75
Industrial aislada	0,75
Agroganadero	0,70

e.5. Cálculo del aprovechamiento medio.

El aprovechamiento medio de áreas de reparto, sectores y unidades de actuación se ha calculado acorde los Art. 33, 34 y 35 de la LSTEX y al Art. 38 del RP.

En los sectores y unidades residenciales se parte del cálculo de los metros de techo partiendo del coeficiente de edificabilidad máxima, se ha aplicado los coeficientes anteriores, considerando el 60% de la edificabilidad destinada a vivienda libre y el 40% a vivienda protegida, de esta forma obtenemos el aprovechamiento objetivo en unidades de aprovechamiento urbanístico, que dividido por la superficie total neta del sector nos da el aprovechamiento medio del área, sector u unidad.

En los sectores y unidades industriales se ha actuado de igual forma, usando los coeficientes correctores de tipologías del cuadro anterior a las superficies con aprovechamiento de cada una.

El aprovechamiento objetivo se ha calculado partiendo de la suma de la edificabilidad bruta máxima de los sector o unidad de actuación, multiplicada por la superficie total de sector o unidad, a esta superficie máxima de techo se le han aplicado los coeficientes de homogenización según el rendimiento de la tipología edificatoria, obteniendo el aprovechamiento objetivo. El aprovechamiento medio se ha obtenido dividiendo el aprovechamiento objetivo entre la superficie total del área menos la superficie dotacional pública ya afectada a su destino.

Áreas de reparto de uso residencial

Áreas de reparto de uso residencial y vivienda adosada

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (0.6 \times 1,00 + 0.4 \times 0,67)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}}$$

Áreas de reparto de uso residencial y vivienda aislada

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (0.6 \times 0,80 + 0.4 \times 0,67)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}}$$

Áreas de reparto de uso industrial

$$\text{Aprov. medio} = \frac{\text{Sup. Total} \times \text{Edif. max.} (1.0 \times 0,75)}{\text{Sup. Total} - \text{Sup. dot. afecto a su destino}}$$

f. Justificación de las determinaciones del plan general en relación al mantenimiento y conservación del patrimonio cultural.

f.1. Justificación.

El Plan General incluye un Catálogo de los bienes concretos que por sus singulares valores y características son objeto de una especial protección. En él se establecen y definen los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado e histórico del municipio. La identificación y localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos se refleja en los planos de ordenación estructural OE-7.1 y OE-7.2, en tanto que su relación y descripción pormenorizada se contiene en las fichas individualizadas del Catálogo.

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

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

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

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

Se asigna el nivel de protección más elevado, el denominado I, a los elementos y edificios cuyos valores y singularidad son más destacables, y que se encuentran incluidos, bien en la carta arqueológica del municipio elaborada por la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, bien en el preinventario de bienes de interés elaborado por el mismo organismo. Figuran además en esta relación los edificios que cuentan con declaración como Bien de Interés Cultural.

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

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

g. Evaluación de impacto ambiental

g.1. Objeto.

El PGM incluye como documento anejo de Evaluación Ambiental Estratégica acorde a la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, traspuesta al derecho español mediante la Ley 9/2006, de 28 de abril. En la fase actual el P.G.M. incluye el documento Informe de Sostenibilidad Ambiental.

h. Justificación de la innecesariedad de que la ordenación coherente del desarrollo urbanístico municipal abarque la de terrenos pertenecientes a términos colindantes.

h.1. Justificación.

El Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres no contiene determinaciones sobre suelos de otros términos municipales.

i. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por los instrumentos de ordenación territorial que afecten al Plan General Municipal

i.1. Justificación.

El Plan General Municipal no está afectado por ningún instrumento de ordenación territorial.

j. Justificación del cumplimiento de las determinaciones establecidas por otras legislaciones sectoriales que por el grado de afección le sean de aplicación al Plan General Municipal.

j.1. Justificación.

El Plan General Municipal asume las determinaciones de la legislación sectorial que le afecta y no establece limitaciones más restrictivas en las protecciones y aspectos regulados por estas. En el Subcapítulo 3.2.5 se desarrolla el articulado correspondiente a las condiciones particulares de los diferentes suelos no urbanizables protegidos por el PGM y afectados por la regulación de legislaciones sectoriales, que establecen limitaciones de uso o distancias y entornos de protección, como en el caso de las infraestructuras de servicios, cauces, carreteras, vías pecuarias, ferrocarriles, espacios naturales, valores culturales o ambientales, en este articulado se indican los parámetros mínimos en cuanto a distancias y entorno de protección en la legislación vigente y se remite siempre a la existente en el momento de aplicación.

k. Evaluación analítica de las posibles implicaciones económicas y financieras del Plan General Municipal, de conformidad con lo establecido en el art. 75.4 de la LSOTEX.

k.1. Objeto.

El presente documento tiene por objeto, según lo establecido en los artículos 70.1.2, 75. 4º, 70.1.1.c) y 111 de la LSOTEX:

- . Determinar las previsiones de programación y gestión de las infraestructuras y dotaciones integradas en la ordenación estructural
- . Realizar una evaluación analítica de las implicaciones económicas y financieras de las acciones programadas por el Plan General Municipal, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su ejecución y puesta en servicio.
- . Determinar la secuencia lógica de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable y de las diferentes actuaciones urbanizadoras previstas por el Plan.

k.2. Criterios para la elaboración del documento.

El conjunto de las actuaciones necesarias para la ejecución de las previsiones del Plan se dividen en los siguientes grupos:

- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano.
- Actuaciones para las que el Plan delimita unidades de desarrollo mediante OPOs.
- Actuaciones para las que el Plan delimita sectores en suelo urbanizable, coincidentes, de modo provisional con unidades de actuación urbanizadora, siendo posible la subdivisión de los sectores en más unidades que tendrán un ámbito acorde con la división en fases coherentes de urbanización.

Los tipos de actuaciones se identifican en la documentación gráfica y escrita del Plan conforme a las siguientes siglas:

- | | |
|---|-----------------|
| . Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano: | UA/SU-Nº.Nº |
| . Actuaciones urbanizadoras en OPOS: | OPO-.Nº |
| . Actuaciones urbanizadoras en suelo urbanizable: | UA/SUB-Nº.Nº.Nº |

k.3. Criterios de programación

La fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores delimitados se establece atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, a la dinámica de crecimiento previsible y a las posibilidades de conexión a las redes generales, así como a la capacidad de estas para las nuevas cargas, siendo determinante la posibilidad de conexión con la capacidad necesaria a la red de saneamiento y depuración de las aguas residuales.

El PGM. no establece una ordenación programada temporalmente para el desarrollo de las actuaciones previstas, establece unas condiciones para la incorporación de los distintos ámbitos al desarrollo urbano, que de forma indirecta priorizan el orden temporal para la gestión y ejecución de los mismos. Estas condiciones se pueden resumir, de forma general, en que cualquier ámbito a desarrollar debe quedar correctamente incorporado a las redes generales de los servicios existentes y preferentemente estar anejo al núcleo urbano dándole continuidad y evitando quedar aislados los ámbitos de uso residencial.

La delimitación y ordenación detallada de las unidades de actuación y sectores se ha realizado con el criterio de facilitar la gestión y ejecución independiente, no obstante algunos de los ámbitos delimitados precisan de la ejecución previa o simultánea de otros, o que al menos autoricen a la ejecución de las conexiones a las redes generales fuera del ámbito de la actuación.

De las actuaciones propuestas en el PGM. en relación a su prioridad de ejecución se puede establecer distintas categorías según el uso sea productivo, residencial o dotacional del sistema general, y según la clasificación urbanística del suelo sea urbano consolidado, no consolidado a desarrollar por gestión directa mediante OPOs o a desarrollar mediante actuaciones urbanizadoras por gestión indirecta. Estas categorías inducen a una lógica de programación a pesar de no establecer un calendario para las mismas. En este sentido se puede afirmar que para la mejora del modelo urbano propuesto por el PGM es preferible que se desarrollen en primer lugar las actuaciones de usos productivos como son los industriales y el de almacenaje agroganadero, que serían los que tendría una mayor influencia en el desarrollo económico y como consecuencia del mismo en el posible incremento de población y demanda de nuevas viviendas.

El plan general según la clasificación del suelo establece dos rangos en la programación de las actuaciones urbanizadoras:

- En el primero están las unidades de suelo urbano y sectores de suelo urbanizable con ordenación detallada, que no precisan consulta de viabilidad previa, pudiéndose desarrollar en cualquier momento, siempre que de forma autónoma, garanticen la conexión a las redes generales de infraestructura y la calidad de los materiales a emplear sea la misma de las redes existentes o las propuestas por los servicios municipales. En este sentido el diseño de la ordenación detallada de la mayoría de las actuaciones propuesta permite su ejecución independientemente.
- En el segundo están los sectores de suelo urbanizable y unidades de suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada, que no se prevé su inmediata incorporación al proceso urbanizador.

En consecuencia, no se establece una secuencia temporal, si no unas determinaciones que priorizan la programación de las actuaciones y la ordenación detallada de los distintos ámbitos permiten un amplio margen de independencia para su gestión y ejecución.

Actuaciones de suelo productivo.

Todas las actuaciones de generación de suelo productivo propuestas en el PGM son de iniciativa municipal y

mayoritariamente sobre suelo municipal, independientemente que el sistema de gestión pudiera llegar a ser mediante un proceso concursal. Las actuaciones previstas son:

AR/SU-9, sistema de gestión COMPENSACIÓN, de uso industrial, parte del suelo proviene de la reparcelación de los sectores 2 y 3 del planeamiento vigente también se reclasifica su de propiedad municipal, el total de la superficie delimitada en el área de reparto es de propiedad municipal. En el área de reparto se han delimitado tres unidades de actuación, la UA/SU-9.1, UA/SU-9.2, UA/SU-9.3.

UA/SU-2.1, sistema de gestión OPO, de uso agroganadero, el suelo esta parcelado y es de propiedad privada, su estado de consolidación es alto y falta completar los servicios urbanísticos, fundamentalmente el saneamiento y adecuada pavimentación de los viales

UA/SU-5.1, sistema de gestión OPO, de uso industrial, el suelo esta parcelado y es de propiedad privada, su estado de consolidación es alto y falta completar los servicios urbanísticos, fundamentalmente el saneamiento y adecuada pavimentación de los viales

AR/SU-14, sistema de gestión COMPENSACIÓN, de uso industrial, la mayor parte del suelo es de propiedad municipal.

El orden de desarrollo puede ser cualquiera, pero la UA/SU-9.1 no precisa la ejecución de obras de urbanización, ya que se apoya en un viario existente y dotado de los servicios urbanísticos, pudiendo hacer falta reforzar la red de suministro eléctrico, la UA/SU-9.2 precisa obras de urbanización pero el costo de posibilita una importante superficie de suelo industrial municipal, la UA/SU-9.3 será la última de las unidades del área de reparto a desarrollar en función de la demanda en las anteriores. Las OPOs delimitadas como UA/SU-2.1 y UA/SU-5.1, se desarrollarán en función de los acuerdos que el Ayuntamiento alcance con los propietarios y la disponibilidad económica de este. El último suelo industrial que el PGM ha incorporado como sector industrial es el Sector 14.1, apoyado en la Crta. 521, se puede considerar dentro del actual suelo no urbanizable el que mejores condiciones tienen para ser urbanizado y con una posición idónea para el uso industrial y terciario, su desarrollo dependerá de la demanda de suelo industrial, en función de la cual el ayuntamiento como propietario mayoritario tomará la iniciativa y adoptará el sistema de gestión más adecuado.

Actuaciones de suelo residencial

Al margen de que la mayor parte de las actuaciones de suelo residencial propuestas por el PGM puedan iniciarse de forma independiente y sin un calendario temporal definido, el orden lógico del desarrollo de estas actuaciones de uso residencial y que mejor contribuye al modelo urbano será:

1º Los sectores y unidades que actualmente tienen aprobado parte de la gestión, incluso el programa de ejecución y están en fase de ejecución. Esta es la situación de la UA/SU-3.1 y los sectores SUB-1 y SUB-3, la primera en ejecución de las obras de urbanización y los sectores paralizados en la fase de gestión.

2º Las unidades delimitadas para gestionar como OPOs, en concreto las UA/SU-7 y UA/SU-8, que son suelos urbanos tradicionales con usos de almacenaje agrícola y corralones con urbanización incompleta.

3º Los sectores de suelo propiedad municipal, como son los sectores SUB-1 y SUB-2, ambos propuestos como alternativa en caso de seguir paralizado el desarrollo de los suelos particulares del punto anterior.

4º Las unidades de suelo urbano como la UA/SU-4 y UA/SU-6.

5º Los sectores y unidades situados en la zona del borde periurbano, que son el resto de los sectores de uso residencial.

k.4. Criterios de evaluación económica.

Para evaluar las implicaciones económicas de cada una de las actuaciones previstas, en primer lugar se determina si es preciso obtener el suelo, y en caso de que sea necesario, a quién se imputan los costes, incluyendo en estos costes todos los conceptos relacionados en el artículo 127 de la LSOTEX y el sistema mediante el que se gestiona. Para ello se establece la siguiente clasificación:

. Imputación de costes de obtención de suelo:

- | | |
|--|--------|
| - Privada: | PR |
| - Administración Pública: | AP |
| . Sistema de obtención: | |
| - Expropiación | EX |
| - Cesión vinculada a ámbito de OPO (reparcelación) | C-OPO. |

El PGM no prevé actuaciones en las que el coste se le impute a una administración pública, ni establece dotaciones del sistema general que deban ser ejecutados por el Ayuntamiento en las que la obtención del suelo deba ser mediante expropiación o adquisición del mismo a particulares.

En las actuaciones urbanizadoras mediante obras públicas ordinarias el costo es imputable a los propietarios afectados, aunque las obras las realiza la administración municipal y por tanto adelanta el costo, que repercute a los propietarios.

Módulos empleados en la valoración.

Para las actuaciones de urbanización el costo se ha calculado aplicando el módulo de referencia del COADE, aplicando el coeficiente para urbanización. Partiendo de este y del análisis de varios proyectos de urbanización hemos obtenido el costo medio porcentual de cada instalación y capítulo con respecto al costo total de urbanización. El costo de las distintas actuaciones se ha obtenido del producto de la superficie de vial y zonas verdes comprendidas en los diferentes ámbitos por su costo de urbanización. Por lo general las actuaciones urbanizadoras han sido valoradas para su ejecución completa sin deducir las posibles instalaciones existentes, excepto en los casos en que se indique expresamente otro criterio para ser aplicado de forma específica.

El supuesto opuesto sería destinar a VVP el 40% y el 60% a vivienda libre, lo que da 27 viviendas libres y 18 de VVP, que según los coeficientes de corrección entre el rendimiento de una y otra utilizado en el PGM, son 1 para vivienda libre y 0,67 para VVP, luego el valor de repercusión del suelo en vivienda libre será de 24.445,66 €/Vv.

Si estimamos una parcela de 120 m² el precio de repersuasión por metro cuadrado de suelo en el caso de vpp es de 136 €/m² y de 203,70 €/m² en viviendas libres.

Suelos de uso industrial

Para solares industriales la mejor referencia la obtenemos del valor de venta actual de las parcelas en el Sector 3 que ha sido gestionado, urbanizado y tiene parcelas en venta a unos 110 €/m², este precio varía igualmente según la superficie y situación de la parcela.

Suelos no urbanizables:

Inicialmente el plan no prevé la obtención de suelo clasificado como no urbanizable, con coste imputable al Ayuntamiento, en la OPO correspondiente a la UA/SU 2.1 es necesario obtener 4.829 m² de suelo no urbanizable para completar el viario, este suelo se debe obtener por cesión en virtud de una reparcelación entre los propietarios implicados en el ámbito o bien por un acuerdo entre estos y el Ayuntamiento, en cualquier caso el costo de este suelo no corresponde a los propietarios afectados y no al Ayuntamiento.

El Ayuntamiento es el mayor propietario de suelo no urbanizable que se reclasifica a urbanizable por el PGM y por tanto el costo del suelo no urbanizable no debe ser un impedimento para el desarrollo urbano previsto y si un beneficio para el patrimonio municipal y un mecanismo para compensar la iniciativa privada.

De los valores que establece la Consejería de Hacienda y Presupuesto de la Junta de Extremadura según el aprovechamiento y uso de la tierra para la regulación de los Valores Fiscales a efectos impositivos extraemos los siguientes valores:

USO	VALOR
Pastos	2.304,44 €/Ha
Encinar	3.406,60 €/Ha
Labor de secano	4.713,72 €/Ha
Viña de secano	5.549,15 €/Ha
Usos especiales	60.000,00 €/Ha

Entendemos que estos valores cumplen una función de referencia para impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, sobre sucesiones y donaciones, pero que no son de aplicación para las fincas rústicas que debido a su situación tengan expectativas de dedicación a otros usos distintos del agrícola.

COSTES UNITARIOS DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para determinar el costo de urbanización hemos contrastado presupuestos de contratación de urbanizaciones en los dos últimos años, para viales de 10 metros de anchura media, en superficies significativas para poder extraer valores de referencia, estando en consonancia con el modulo del COADE ($450,87 \times 0,14 = 63,12 \text{ €/m}^2$) para urbanización, por lo que hemos adoptado el valor del mismo para el metro de urbanización de vial y el 33,33% del mismo para espacios libres y zonas verdes, a ambos precios le incrementamos un 19% de gastos generales y beneficio industrial para obtener al precio de contrata, en viales $75,11 \text{ €/m}^2$ y $25,01 \text{ €/m}^2$ en zonas verdes.

En estos costes solo incluimos el valor de contrata de la urbanización, para llegar al costo de urbanización del Art. 127 de la LSOTEX, aplicamos el criterio establecido para valoraciones catastrales en el RD/ 1020/1993 que estima los gastos en honorarios, legales, gestión, generales y beneficio empresarial de una operación inmobiliaria, considerando un incremento del 40% sobre el presupuesto de contrata, por lo que el costo de contrata se multiplica por un coeficiente 1,4.

Viales, incluidos la totalidad de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento, distribución eléctrica y alumbrado público:

$$75,11 \text{ €/m}^2 \times 1,4 = 105 \text{ €/m}^2$$

Zonas verdes, Jardines y áreas ajardinadas:

$$25,01 \text{ €/m}^2 \times 1,4 = 35 \text{ €/m}^2$$

. Valores de las instalaciones por metro cuadrado de urbanización:

Saneamiento	9,1%	9,55 €/m ²
Abastecimiento	8,8%	9,24 €/m ²
Alumbrado	7,7%	8,08 €/m ²
Teléfono	4%	4,20 €/m ²
Baja tensión	10,4%	10,92 €/m ²
Media tensión	24%	25,2 €/m ²
Pavimentación	36%	37,8 €/m ²

k.5. Relación de actuaciones, evaluación económica

k.5.1 Actuaciones privadas

Unidades de actuación en suelo urbano

	UA-SU-3.1	UA-SU-4.1	UA-SU-6.1
Superficie bruta	10540,12	3694,96	13401,08
Edificabilidad bruta	0,70	0,70	0,70
Sup. Máxima edificable	7378,08	2586,47	9380,76
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie de vial	2930,28	802,47	3798,29
Superficie zona verde	0,00	388,00	1410,00
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	220093,33	60273,52	285289,56
Costo urbaniz. de z.v.	0,00	9703,88	35264,10
C.total de urbanización	220093,33	69977,40	320553,66

Sectores en suelo urbanizable

Las condiciones de desarrollo y previsión de la ejecución de estos sectores se derivan de la programación que se incluye en las fichas de cada sector. La superficie de viario de los sectores SUB-4.1, SUB-14.1, que no tienen ordenación detallada se ha estimado en un 30% de la total del sector y la de zona verde la correspondiente al estándar del Art. 74 .

	SUB-1.1	SUB-2.1	SUB-3.1	SUB-4.1	SUB-5.1	SUB-6.1
Superficie bruta	48701,43	5390,70	54923,43	78355,44	11231,77	74852,00
Edificabilidad bruta	0,70	0,68	0,70	0,70	0,70	0,48
Sup. Máxima edificable	34091,00	3653,76	38446,40	54848,81	7862,24	35928,96
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial
Superficie de vial	20933,86	1489,79	14561,38	23506,63	2124,36	8350,00
Superficie zona verde	5113,65	565,04	5766,96	8227,32	1182,00	8402,00
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	1572342,22	111898,13	1093705,25	1765583,13	159560,68	627168,50
Costo urbaniz. de z.v.	127892,39	14131,65	144231,67	205765,30	29561,82	210134,02
C.total de urbanización	1700234,61	126029,78	1237936,92	1971348,43	189122,50	837302,52

	SUB-7.1	SUB-8.1	UA/SUB-8.1.1	UA/SUB-8.1.2	UA/SUB-8.1.3	SUB-9.1
Superficie bruta	13032,28	39576,99	15148,89	13816,95	10611,15	13120,80
Edificabilidad bruta	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Sup. Máxima edificable	9122,60	27703,89	10604,22	9671,87	7427,81	9184,56
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Superficie de vial	2609,22	10098,16	3339,51	3846,71	2912,45	3936,24
Superficie zona verde	1395,82	4173,54	1606,54	1452,00	1115,00	1377,68
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	195978,51	758472,80	250830,60	288926,39	218754,12	295650,99
Costo urbaniz. de z.v.	34909,46	104380,24	40179,57	36314,52	27886,15	34455,88
C.total de urbanización	230887,97	862853,03	291010,16	325240,91	246640,27	330106,86

	SUB-10.1	SUB-11.1	SUB-12.1	SUB-13.1	SUB-14.1	SUB-15.1
Superficie bruta	37316,44	7249,12	37344,61	11378,34	174982,66	7832,03
Edificabilidad bruta	0,70	0,70	0,30	0,70	0,85	0,70
Sup. Máxima edificable	26121,51	5074,38	11203,38	7964,84	148735,26	5482,42
Uso global	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Industrial	Residencial
Superficie de vial	11194,93	1843,28	11203,38	3023,38	26247,40	1894,57
Superficie zona verde	3918,23	770,00	1680,51	1310,26	17498,27	828,85
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	840851,34	138448,76	841486,10	227086,07	1971442,14	142301,15
Costo urbaniz. de z.v.	97994,84	19257,70	42029,49	32769,60	437631,63	20729,54
C.total de urbanización	938846,18	157706,46	883515,59	259855,67	2409073,77	163030,69

k.5.2 Actuaciones públicas

Actuaciones aisladas municipales,

El PGM propone distintas actuaciones de iniciativa municipal, en unas los costos son imputables al Ayuntamiento y en otras en las que actúa mediante OPOs el costo es imputable a los propietarios afectados.

También cabe distinguir entre las actuaciones municipales las que implican un aprovechamiento lucrativo por ser actuaciones sobre suelo de propiedad municipal, el costo también será imputable al ayuntamiento, no obstante aunque la iniciativa sea municipal el sistema de gestión puede ser por concertación, de forma que el costo de la ejecución puede ser asumido por un agente urbanizador y compensado a cambio de suelo urbanizado.

Actuaciones municipales en Suelo urbanizable.

	SUB-2.1	SUB-4.1	SUB-6.1	SUB-14.1
Superficie bruta	5390,70	78355,44	74852,00	174982,66
Edificabilidad bruta	0,68	0,70	0,48	0,85
Sup. Máxima edificable	3653,76	54848,81	35928,96	148735,26
Uso global	Residencial	Residencial	Industrial	Industrial
Superficie de vial	1489,79	23506,63	8350,00	26247,40
Superficie zona verde	565,04	8227,32	8402,00	17498,27
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	111898,13	1765583,13	627168,50	1971442,14
Costo urbaniz. de z.v.	14131,65	205765,30	210134,02	437631,63
C.total de urbanización	126029,78	1971348,43	837302,52	2409073,77

Actuaciones municipales en Suelo Urbano en Unidades de Actuación urbanizadora.

	UA-SU-9.1	UA-SU-10.1	UA-SU-11.1
Superficie bruta	11288,58	97852,24	11073,11
Edificabilidad bruta	0,85	0,85	0,85
Sup. Máxima edificable	9583,58	83174,40	11265,09
Uso global	Industrial	Industrial	Industrial
Superficie de vial	0,00	14354,26	4245,53
Superficie zona verde	1130,00	74551,83	1107,31
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01
Costo urbaniz. de vial	0,00	1078148,47	318881,76
Costo urbaniz. de z.v.	28261,30	1864541,27	27693,82
C.total de urbanización	28261,30	2942689,74	346575,58

Actuaciones municipales en Suelo Urbano por Obras Públicas Ordinarias.

	OPO UA-SU-2.1	OPO UA-SU-5.1	OPO UA-SU-7.1	OPO UA-SU-8.1
Superficie bruta	99320,61	49612,00	34999,35	15602,75
Uso global	Agroganadero	Industrial	Residencial	Residencial
Sup. de urbaniz. de vial	15520,01	7890,31	10131,51	4413,22
Sup. de suelo a obtener	4829,11	8448,89	0,00	0,00
Superficie zona verde	0,00	8448,89	133,43	0,00
Costo del m2. de vial	75,11	75,11	75,11	75,11
Costo del m2. de z. v.	25,01	25,01	25,01	25,01
Costo del m2 de suelo	6,00	6,00	6,00	6,00
Costo urbaniz. de vial	1165707,95	592641,18	760977,72	331476,95
Costo del suelo	28974,66	50693,34	0,00	0,00
Costo urbaniz. de z.v.	0,00	211306,74	3337,08	0,00
C.total de urbanización	1194682,61	854641,26	764314,80	331476,95

Estos valores se podrán ajustar en los respectivos proyectos de urbanización, en los que se podrá valorar la capacidad y estado de las instalaciones y servicios existente en cada una de las actuaciones, de forma que si son válidas se podrá deducir su costo. El suelo necesario para la regularización y apertura de los viales se obtendrá por reparcelación entre los afectados en la actuación.

Actuaciones de otras administraciones

El PGM no prevé actuaciones que vinculen costos para otras administraciones supramunicipales, asume las actuaciones previstas por otras administraciones como en el caso de la variante de la EX – 521, que cuenta con los estudios previos realizados y en principio sin fecha para su ejecución.

k.5.3 Evaluación de la viabilidad de las actuaciones propuestas

En cuanto a la viabilidad de las actuaciones dependiendo exclusivamente del costo de urbanización y el valor de venta del suelo urbanizado, vamos a realizar un análisis de los costos y valor de venta para 1Ha de terreno urbanizable residencial, en la que el viario tiene una superficie del 30% del total y la zona verde del 10,5% del total, en todas las unidades en suelo urbano o urbanizable la superficie de viario es inferior al 30% del superficie total del ámbito:

Costo de mercado del suelo	150.000 €
Costo de urbanización	351.750 €
Valor de venta del suelo 100% VVP	737.100 €
Valor de venta del suelo 40% VVP y 60% libre	956.340 €

El costo del suelo inicial se ha considerado a 15 € metro cuadrado, 2.5 veces más alto que el valor catastral del suelo no urbanizable destinado a usos distinto al agrícola.

En el primer supuesto el beneficio es del 47% y en el segundo de 90%. La viabilidad de las actuaciones urbanizadoras en función del costo de las mismas, en el supuesto de vender todo el suelo es positiva, sin embargo en la actualidad influyen otros aspectos como la demanda real y la obtención de financiación para la ejecución de las obras de urbanización o la necesaria para la adquisición de los solares.

Partiendo del supuesto anterior en que sobre la superficie bruta el viario es el 30%, la zona verde el 10,5% y el suelo dotacional mínimo será el 14%, nos queda un 45,5% de superficie con aprovechamiento, lo que implica que el valor del metro cuadrado de solar esta entre 162 y 242 € metro cuadrado.

En el caso de las actuaciones de uso industrial propuestas están las incluidas en el Área de Reparto SU-9, 10 y 11 con ordenación detallada y el Sector SUB-14.1. sin ordenación detallada. En ambas actuaciones el suelo es de propiedad municipal, por lo que no vamos a entrar a valorar el costo del suelo inicial, el valor de venta de referencia aplicado es el de las parcelas del actual polígono industrial en la Arenas. Los costos de urbanización estimados y el valor de venta del suelo con aprovechamientos son los siguientes:

Área de Reparto 9

Superficie vial	0,00m ²	75,11 €/m ²	0,00 €
Superficie Z.V	1.130,00 m ²	25,01 €/m ²	28.261,30 €
Superficie con Aprovechamiento	9.583,58 m ²	110 €/m ²	1.054.193,80 €

Costo de urbanización 28.261,30 €
 Valor de venta del suelo con aprovechamiento 1.054.193,80 €

Área de Reparto 10

Superficie vial	14.354,26 m ²	75,11 €/m ²	1.078.148,47 €
Superficie Z.V	74.551,83 m ²	25,01 €/m ²	1.864.541,27 €
Superficie con Aprovechamiento	69.802,24 m ²	110 €/m ²	7.678.246,40 €

Costo de urbanización 2.942.689,74 €
 Valor de venta del suelo con aprovechamiento 7.678.246,40 €

Área de Reparto 11

Superficie vial	4.245,53 m ²	75,11 €/m ²	318.881,76 €
Superficie Z.V	1.107,31 m ²	25,01 €/m ²	27.693,82 €
Superficie con Aprovechamiento	7.019,55 m ²	110 €/m ²	772.090,00€

Costo de urbanización 346.575,58 €
 Valor de venta del suelo con aprovechamiento 772.090,00€

Sector SUB-14.1

Superficie vial	26.247,40 m ²	75,11 €/m ²	1.971.442,14 €
Superficie Z.V	17.498,26 m ²	25,01 €/m ²	437.631,77 €
Superficie con Aprovechamiento	122.487,87 m ²	110 €/m ²	13.473.664,82 €

Costo de urbanización 2.409.073,77 €
 Valor de venta del suelo con aprovechamiento 13.473.664,82 €

Se ha estimado una superficie de viario del 15 %, de zona verde y equipamiento a la mínima del 10% y 5% respectivamente lo que da una superficie de aprovechamiento del 70%

k.6. Sostenibilidad Económica

k.6.1 Vigencia del Plan General Municipal

En los puntos anteriores hemos analizado el costo de la ejecución de las actuaciones previstas y la viabilidad económica de las mismas en función de los mismos y de la oportunidad de su programación, como ha quedado de manifiesto las acciones propuestas por el PGM se han limitado a las necesarias para resolver déficit urbanísticos, pudiendo ser reducidas tras la exposición pública, como consecuencia de las alegaciones que se presenten, limitándose las de iniciativa privada a las que las corporación considere imprescindibles para la mejora de la estructura urbana.

El periodo de vigencia del PGM no está limitado, pero estimamos que 20 años sería el horizonte máximo y por tanto tendrá vigencia hasta que se revise, no se impone un calendario para el desarrollo de las actuaciones propuestas, de forma que estas se irán acometiendo en función de las necesidades y demanda que halla, por lo que entendemos que una vez justificada la viabilidad económica de los sectores y unidades desde el costo de ejecución si se produce la venta del suelo urbanizado, es posible que los factores sociales y económicos no propician la demanda de viviendas y suelo industrial, entonces las actuaciones previstas no se acometerán, por lo que tampoco supondrán una carga de mantenimiento adicional.

k.6.2 Análisis de los gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.

Adjuntamos la evolución de los presupuestos y un resumen de los gastos e ingresos del periodo 2006 a 2009 proporcionado por los servicios técnicos municipales.

	2006	2007	2008	2009
Total gastos	4989030	6578300	7214570	6043870
Gastos de personal	1338110	1528210	1797210	1854700
Gastos de bienes corrientes y servicios	1166130	1252210	1304610	1416520
Gastos financieros	6300	6700	29800	28800
Transferencias corrientes	136200	122800	124900	139710
Inversiones reales	2291150	3600140	3760720	2570310
Transferencias de capital	45030	66030	1951120	31220
Activos financieros				
Pasivos financieros	6110	2210	2210	2610

Tabla 32. Resumen de gastos. Fuente: Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres

	2006	2007	2008	2009
Total ingresos	4989030	6578300	7214570	6186310
Impuestos directos	663010	738010	697010	823010
Impuestos indirectos	180100	200100	550100	800100
Tasas y otros ingresos	707100	765600	871500	1768100
Transferencias corrientes	1066100	1174100	1383100	1324100
Ingresos patrimoniales	80200	95200	94200	186200
Enajenación inversiones reales	399920	1038190	2184960	400
Transferencia de capital	1268100	1367100	1433600	1284300
Activos financieros				
Pasivos financieros	624500	1200000	100	100

Tabla 33. Resumen de ingresos. Fuente: Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres

Gastos e ingresos municipales afectados en la sostenibilidad económica.

		2006	2007	2008	2009
INGRESOS CORRIENTES	Impuestos directos	663010	738010	697010	823010
	Impuestos indirectos	180100	200100	550100	800100
	Tasas y otros ingresos	707100	765600	871500	1768100
	Transferencias corrientes	1066100	1174100	1383100	1324100
	Ingresos patrimoniales	80200	95200	94200	186200
	Totales	2696510	2973010	3595910	4901510
GASTOS CORRIENTES	Gastos de personal	1338110	1528210	1797210	1854700
	Gastos de bienes corrientes y servicios	1166130	1252210	1304610	1416520
	Gastos financieros	6300	6700	29800	28800
	Transferencias corrientes	136200	122800	124900	139710
	Totales	2646740	2909920	3256520	3439730
AHORRO BRUTO		49770	63090	339390	1461780

Tabla 36. Ahorro bruto de la entidad.
Fuente: Ayuntamiento de Malpartida de Cáceres

Análisis de las implicaciones económicas derivadas de la ejecución del plan general municipal de Malpartida de Cáceres.

COSTES DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El aumento del costo de conservación y mantenimiento de los sistemas generales y las nuevas urbanizaciones.
2. Variación de la inversión por población, en función del número de habitantes.

El coste en inversión es un dato muy variable en el periodo estudiado y obligadamente ajustado a las inciertas posibilidades, como ocurre en los años 2008 y 2009 que superan el millón de euros, frente a los años 2007 y 2010 que no llegan al tercio. Por lo que difícilmente se puede extraer un indicador de referencia para aplicar proporcionalmente por el incremento del suelo consolidado y según el estudio demográfico se puede concluir que la población de San Vicente de Alcántara se reducirá, por lo tanto no se consideran costes por aumento de población.

INGRESOS DERIVADOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. Cesiones obligatorias, según la LSOTEX, del 10%.
2. Licencias de obra.
3. Impuestos directos, IBI, IAE.
4. Impuestos indirectos, que generarían las licencias de obra.
5. Incremento de los ingresos derivados por el aumento de población. (no se prevén)

CONCLUSIONES DE LA MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

1. Comparando los resúmenes de ingresos y gastos de los datos municipales se puede concluir que la ejecución del planeamiento salda positivamente para el presupuesto municipal.

2. Se ha propuesto un modelo urbano compacto y de ensanche tradicional, con dos sectores residenciales de baja densidad para regularizar la vivienda aislada en suelo urbano, que se podrá ajustar tras la exposición según las alegaciones y sugerencias.
3. El desarrollo de las unidades de actuación resultan sostenibles económicamente.
4. Como conclusión principal de la memoria de sostenibilidad económica, con los preceptos y cálculos establecidos en la misma, que el Plan General Municipal de Malpartida de Cáceres es sostenible económicamente sin tener en cuenta incrementos poblacionales y recursos financieros externos al propio Ayuntamiento.

Badajoz, diciembre de 2.019

Arquitecto:

Fdo: Jesús Boraita Hermosell

Fdo. Estrella Bana Moreno de Arcebo 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: 30 de julio de 2020

Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural,
Población y Territorio

JUNTA DE
EXTREMADURA