



RESOLUCIÓN de 13 de enero de 2023, de la Consejera, relativa a la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres (M-031), para la reordenación del sistema general viario por el nuevo trazado de la Ronda sur-este. (2023060250)

Visto el expediente epigrafiado, en el que consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 26 de noviembre de 2020.

La LOTUS, modificada por el Decreto-Ley 10/2020, de 22 de mayo, de medidas urgentes para la reactivación económica en materia de edificación y ordenación del territorio destinadas a dinamizar el tejido económico y social de Extremadura, para afrontar los efectos negativos de la COVID-19, dispone en su disposición transitoria cuarta que los instrumentos de planeamiento y desarrollo urbanísticos aprobados inicialmente a su entrada en vigor podrán continuar su tramitación de acuerdo con las normas de procedimiento previstas en la LSOTEX, siempre que se aprueben definitivamente en el plazo de 4 años desde la entrada en vigor de la LOTUS, en cuyo caso les será de aplicación el mismo régimen previsto en la disposición transitoria segunda para los instrumentos aprobados antes de su vigencia. Razones de operatividad y seguridad jurídica obligan a realizar una interpretación amplia de este precepto, entendiendo que la referida disposición transitoria cuarta se refiere no solo al procedimiento, sino también a la distribución de competencias entre órganos administrativos.

La modificación que se tramita afecta a la ordenación estructural del territorio municipal (art. 70.1.1 de la LSOTEX), por lo que le corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma (art. 76.2 de la LSOTEX).

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, mediante Decreto del Presidente 41/2021, de 2 de diciembre, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto en el art. 5.2.h del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva, a la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En relación con lo establecido en la mencionada disposición transitoria cuarta de la LOTUS, el procedimiento para las modificaciones de planeamiento aprobadas inicialmente antes de su entrada en vigor es el previsto en los arts. 77 y siguientes la LSOTEX, que establece, en su art. 80, que cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística



deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

La Dirección Gral. de Medio Ambiente, con fecha 09/06/2018, resolvió formular el informe ambiental estratégico, en el que señala que no es previsible que la modificación vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.

Por otro lado, a la vista del informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura emitido en su sesión de 26/11/2020, se ha aportado el informe favorable de la Dirección Gral. de Movilidad e Infraestructuras Viarias de 06/04/2021.

El objeto de la modificación puntual es la adaptación del planeamiento al nuevo trazado de la Ronda Sur-Este, con la reordenación de los sectores de su entorno, modificando los usos de los mismos y la delimitación del API 32.04 bajo la justificación de haber sido ya ejecutado. Estos cambios, además de plasmarse en planos, quedan recogidos mediante la modificación de varios apartados de la Memoria Justificativa y de la Normativa del Plan.

La modificación del trazado de la ronda afecta también a los sistemas generales ubicados en los terrenos que la circundan. Se observa que el aprovechamiento de algunos de estos terrenos están adscritos al desarrollo de tres sectores de uso global residencial, pertenecientes al área de reparto AR-1, que están incluidos en zona ZEPA (sectores 1.12, 1.08 y 1.05b), por lo que podrían verse afectados por la sentencia del Tribunal Constitucional de septiembre de 2019, lo que plantea incertidumbre sobre el desarrollo futuro de los mismos. No obstante, esta cuestión no resulta objeto de esta modificación. Por lo que es el municipio el que deberá tener en cuenta sus efectos, si así lo entiende, al momento del desarrollo y ejecución de cada uno de ellos.

Con la modificación planteada no se ve afectado el uso residencial – vivienda en el Plan, ni se supera el aprovechamiento medio preexistente en las áreas de reparto de prioridad 1 de prioridad 2 (se mantiene el mismo). Se elimina del Plan la ficha correspondiente al UZI-32.01 “El Conejar” por estar ya recepcionada su urbanización y se incorpora la ficha del API-32.04 “El Conejar” que remite al cumplimiento de las condiciones que establecía el plan parcial que desarrollaba la zona. También se delimita la unidad de actuación urbanizadora UAU-32.02 “Vistahermosa 2”, de uso terciario y propiedad municipal.

Respecto del suelo urbano se ven afectados terrenos de propiedad municipal (prolongación de la avenida de Dulcinea y conexión con la nueva ronda) generándose espacios de uso terciario y de equipamientos al servicio de la zona residencial de Vistahermosa. Tampoco se supera el aprovechamiento urbanístico preexistente (nueva ficha del APE-32.02 “Vistahermosa 2”, de uso terciario).



Por tanto, cabe concluir que a modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el art. 77 de la LSOTEX, y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

En el expediente consta informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de su sesión de 26 de noviembre de 2020.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y habiendo formado opinión favorable a la modificación expresada, la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio,

RESUELVE

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como Anexo I a este acuerdo, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, a esta resolución, que también se publicará en la sede electrónica de la Junta de Extremadura, se acompañará un Anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo de las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como Anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (art. 57.6 de la LOTUS).

Contra esta resolución que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa).

Mérida, 13 de enero de 2023.

La Consejera de Agricultura, Desarrollo
Rural, Población y Territorio,
BEGOÑA GARCÍA BERNAL



ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 1-2023/PU de la Consejera de Agricultura, Desarrollo Rural, Población y Territorio, se incorpora el ARE 32.02 en el apartado "Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado (E)", dentro del "Anexo I. Relación de áreas de reparto y aprovechamiento tipo, de áreas de aumento de aprovechamiento en suelo urbano (E) y de unidades de reparcelación (D)"; se incorporan las fichas correspondientes a API 32.04 El Conejar y APE 32.02 Vistahermosa 2; se elimina la ficha correspondiente a UZI 32.01 El Conejar y se modifican las fichas correspondientes a los sectores S.1.04, S.1.06, S.1.07, S.1.08 y S.1.12 y S.2.01 de la Normativa urbanística vigente, quedando redactado como sigue:

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento (m ² _{etuc} /m ² _s)	Medio
ARE 12.01 constituida por: UAU 12.01	0,692127	
ARE 17.02 constituida por: UAU 17.02 VL 17.01	0,612380	
ARE 22.01 constituida por: UAU 22.01	0,441878	
ARE 23.01 constituida por: UAU 23.01	0,721806	
ARE 23.05 constituida por: UAU 23.05	0,397198	
ARE 23.06 constituida por: UAU 23.06	0,681149	
ARE 23.07 constituida por: UAU 23.07	0,809628	

**ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)
ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento (m²_{etuc}/m²_s)	Medio
ARE 23.08 constituida por: UAU 23.08	0,930946	
ARE 23.09 constituida por: UAU 23.09	0,454322	
ARE 23.10 constituida por: UAU 23.10	0,422360	
ARE 27.01 constituida por: UAU 27.01	0,568586	
ARE 27.02 constituida por: UAU 27.02	0,569215	
ARE 32.01 constituida por: UAU 32.01 VG 32.02	0,958416	

**ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)****ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento (m²_{etuc}/m²_s)	Medio
ARE 32.02		
constituida por:		
UAU 32.02	0,385200	
EG 28.04		
QG 28.01		
QG 32.01		
ARE 33.01		
constituida por:		
UAU 33.01		
EG 16.02		
EG 22.02	0,700247	
EG 22.03		
EG 23.01		
VG 18.01 (2.000 m2)		
ARE 33.02		
constituida por:		
UAU 33.02a		
UAU 33.02b		
EG 22.01		
EG 23.02	0,713344	
VG 22.01		
VG 28.01		
VG 28.02		
QG 33.01		
ARE 33.03		
constituida por:		
UAU 33.03a		
UAU 33.03b	0,708859	
EG 17.01		
EL 23.01		
VG 18.01 (6.601 m2)		



**ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)
ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO**

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento (m²_{etuc}/m²_s)	Medio
ARE 33.04		
constituida por:		
UAU 33.04	0,740409	
ARE 33.05		
constituida por:		
UAU 33.05	0,153807	



FICHA DE ORDENACIÓN	
ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	API 32-04 El Conejar
FIGURA DE ORDENACIÓN: Plan Parcial	PLANO/HOJA: 5/28,32,34

PLANEAMIENTO BÁSICO DEL ÁREA: 1

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	SUNP-8 (EL CONEJAR) Plan Parcial	A.D. 08/05/2003

DESARROLLOS Y/O MODIFICACIONES:

REFERENCIA Nº DE EXPEDIENTE	DENOMINACIÓN	FECHA DE APROBACIÓN
	Estudio de Detalle M-1.2.1	A.D. 12/06/2012
	Estudio de Detalle M-1.2	A.D. 21/02/2013
	Estudio de Detalle M-2	A.D. 18/04/2013
	Estudio de Detalle M-3	A.D. 15/09/2016
	Estudio de Detalle M-5.1	A.D. 21/02/2008
	Estudio de Detalle M-8	A.D. 18/09/2014
	Estudio de Detalle M-10	A.D. 22/01/2015
	Estudio de Detalle M-11	A.D. 18/12/2008
	Estudio de Detalle M-12	A.D. 19/06/2008
	Estudio de Detalle M-13	A.D. 15/01/2009
	Estudio de Detalle M-14	A.D. 21/07/2016
	Estudio de Detalle M-16.1	A.D. 15/05/2008
	Estudio de Detalle M-18	A.D. 19/07/2007
	Estudio de Detalle M-21	A.D. 21/09/2017
	Estudio de Detalle M-22	A.D. 20/09/2007
	Estudio de Detalle M-28	A.D. 21/02/2008

OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS:

Serán de aplicación las ordenanzas del plan parcial "El Conejar" en todo su ámbito original, excepto en la zona incluida en el APE 32-02, y con las condiciones particulares que se exponen a continuación.

**CONDICIONES PARTICULARES DEL API 32-04 - SECTOR SUNP-8 EL CONEJAR**

Como consecuencia de la inclusión de los terrenos en el ámbito del nuevo APE 32-02, las condiciones particulares de edificación de la manzana original M-6 pasan a ser las que se exponen a continuación, coincidentes con los datos de la parcela M-6.1 que figuran en el proyecto de compensación del sector original:

Superficie total de la manzana.....	1.116,02 m2
Número máximo de viviendas.....	6
Superficie máxima edificable.....	1.050,53 m2

Con esta modificación de los límites de aplicación del plan parcial inicial, a continuación se incorpora el cuadro resumen de las condiciones de ordenación resultantes en las parcelas residenciales.

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR PARCELAS – RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Nº PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO/TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
1.2	1.764	2.101,06	12	Unifamiliar
1.5	1.207	1.050,53	6	Unifamiliar
2	5.193	5.602,82	32	Unifamiliar
3	5.218	5.602,82	32	Unifamiliar
5.1	9.735	7.528,78	43	Unifamiliar
6.1	1.116,02	1.050,53	6	Unifamiliar
7	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
8	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
9	5.817	6.303,17	36	Unifamiliar
10	5.570	5.952,99	34	Unifamiliar
11	3.663	3.676,85	21	Unifamiliar
12	5.547	5.952,99	34	Unifamiliar
13	5.320	5.952,99	34	Unifamiliar
14	5.130	5.602,82	32	Unifamiliar
15	4.941	5.602,82	32	Unifamiliar
16.1	8.076	7.528,78	43	Unifamiliar
18	4.187	4.902,46	28	Unifamiliar
2	3.760	3.501,76	20	Unifamiliar
21	5.417	5.952,99	34	Unifamiliar
22	5.329	5.952,99	34	Unifamiliar
23	5.075	5.602,82	32	Unifamiliar
24	4.888	5.602,82	32	Unifamiliar
25.1	8.043	7.528,78	43	Unifamiliar
26	13.434	9.104,57	52	Unifamiliar
27.1	3.323	3.851,94	22	Unifamiliar
28	14.223	11.380,60	65	Unifamiliar
29	5.062	5.777,90	33	Unifamiliar
30	3.341	3.676,85	21	Unifamiliar
31	4.312	3.501,76	20	Unifamiliar
TOTAL	160.325,02	158.454,53	905	Unifamiliar

RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN POR PARCELAS – EDIFICACIÓN DOTACIONAL Y TERCIARIA



Nº PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ² t)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	USO/TIPOLOGÍA EDIFICACIÓN
1.4	3.630	2.824	---	Social (GE)
19.1	1.000	1.000	---	Social (GE)
19.3	1.912	1.912	---	Comercial (C)
TOTAL	6.542	5.736	---	---

RÉGIMEN DE LOS USOS

Únicamente a efectos del régimen de los usos, éste será para cada una de las zonas, por asimilación a lo regulado en las Normas Urbanísticas del Plan General:

Residencial unifamiliar: Norma Zonal 3 de la Revisión

Terciario: Norma Zonal 7.3 (pequeño y mediano comercio) de la Revisión.

Dotacional: los usos dotacionales sociales se asimilan al uso equipamiento Genérico de la Revisión.

Resto de suelos dotacionales: cada uso asimilado al equivalente de las Normas Urbanísticas (zonas verdes a Dotacional Espacios Libres, etc.).



FICHA DE ORDENACIÓN

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE 32.02 Vistahermosa 2

DENOMINACIÓN:	Ampliación residencial Vistahermosa		
NORMA ZONAL / USOS COMPATIBLES:	7.4	PLANO/HOJA:	5/28,32,34

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	76.664 m ²		
CLASE DEL SUELO:	URBANO NO CONSOLIDADO	USO GLOBAL:	TERCIARIO

OBJETIVOS:

Completar la trama e imagen urbana en suelo urbano desde la ronda, favorecer la implantación del uso terciario comercial y la dotación privada en la zona, para el crecimiento y desarrollo del residencial Vistahermosa con una buena mezcla y variedad de usos, así como el refuerzo y completación de los usos dotacionales públicos de equipamiento y zonas verdes a los existentes en la Ribera del Marco.

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS:

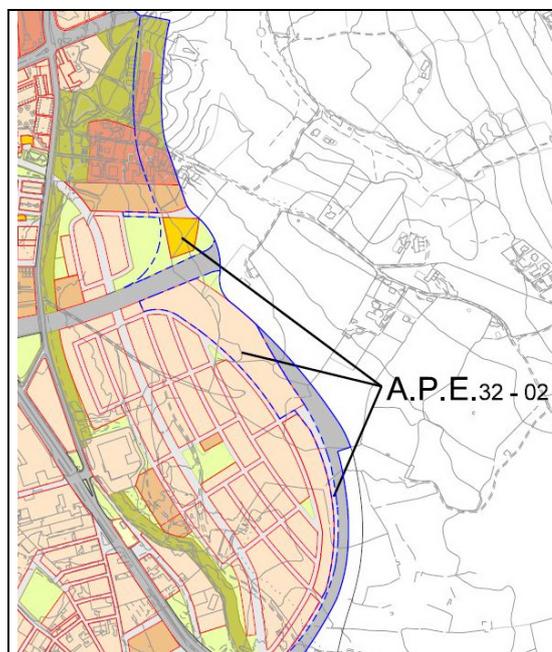
RESIDENCIAL	---	m ²
INDUSTRIAL	---	m ²
TERCIARIO	25.781	m ²
DOTACIONAL PRIVADO	5.000	m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	30.781	m²
INTENSIDAD:	0,40	m²/m²
Nº Indic. Viviendas	0	

OBSERVACIONES

Se deberá tramitar un Plan Especial, donde se garantice la adecuación de la ordenación, del dimensionamiento del trazado viario y de los accesos, de tal modo que sirva a los usos instalados, (terciario y compatibles), facilite su evacuación y no interfiera con el resto de usos existentes en la zona. Igualmente deberá adecuar los nuevos volúmenes los usos previstos y al terreno.

El número máximo de plantas será de 2 para el uso terciario. La futura actuación urbanizadora procurará afectar al menor número de pies de árboles posibles y, en su caso, se trasplantarán a las zonas inmediatas que permitan su adaptación.

En las zonas verdes se utilizarán especies autóctonas de bajo rendimiento hídrico.



FICHA DE GESTIÓN

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA:

U.A.U

32.02

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	DIRECTA	INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PÚBLICA
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,385200(*)	ÁREA DE REPARTO:	ARE 32.02
SUP. SUELO PÚBLICO EXISTENTE:	---	DELIMITACIÓN:	DISCONTINUA

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO:

	INCLUIDO		ADSCRITO	
	LOCAL	GENERAL	GENERAL	
RED VIARIA:	7.892 m ²	m ²	m ²	
ESPACIOS LIBRES:	7.247 m ²	EG 28.04 11.688 m ²	m ²	
EQUIPAMIENTO:	3.786 m ²	QG 28.01 4.014 m ² QG 32.01 6.707 m ²	m ²	
TOTALES:	18.925 m²	22.409 m²	m²	

OBSERVACIONES:

(*) A.M. referido al uso y tipología predominante, (Terciario), equiparable a un A.M. de 0,308160 de uso residencial colectivo, inferior al A.M. del AR-1 de suelo urbanizable, (0,350179), e inferior al A.M. del Plan Parcial Vistahermosa, (0,3619 de residencial unifamiliar, o lo que es lo mismo, 0,398090 de residencial colectivo).

La LESOTEX indica una cesión del 15% del ámbito, correspondiente a 5.425 m², ya que se calcula únicamente para la superficie resultante una vez descontado los sistemas generales incluidos en el ámbito. Esta cesión es inferior a la indicada en la ordenación para espacios libres (7.247 m²).

Se reservará una parte de la cesión de suelo dotacional para aparcamiento público, en el interior de las parcelas lucrativas, no inferior a 0,5 plazas por cada 100 m² de edificación en cada parcela según artº 74. d) de la LESOTEX, que deberán tener carácter público, además de las exigidas según los usos por el PGM.

**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DENOMINACIÓN:	RONDA SUR	S. 1.04(o)
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/4,5;

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G1} + S_{GA}$):	1.115.697 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$):	750.459 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	663.475 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{GE}):	19.419 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{GA}):	(según tabla AR.1) 398.603 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	13.946 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,642 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	47 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	2.977
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	2.129

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	300.116 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	100.039 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	25.688 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	425.842 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES(*)	GENERALES
RED VIARIA:	213.208 m²	VG-S.1.04-1 y 2 :53.619 m²
ESPACIOS LIBRES:	151.800 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	102.648 m²	--- m²
TOTALES:	467.656 m²	53.619 m²

OBSERVACIONES

(*)La LESOTEX indica una cesión correspondiente a 66.348 m² de zona verde y 85.168 m² de equipamiento, inferior a la cesión indicada para espacio libre y equipamiento.

Las normas de ordenación del área son la 4.2 y 5.1, para las áreas residenciales, con una altura máxima de 6 plantas; y la norma zonal 7.3, 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas, recreativo, hotelero y comercial, en el frente situado en la EX -206, con una altura máxima de 3 plantas. La norma zonal 7.3 podrá ubicarse también en la zona residencial, como compatible.

En caso de no asumirse la ordenación, es obligado el tratamiento del trazado de la Vía de la Plata, para integrarla en la ordenación.

Se estará en la ordenación a lo dispuesto, en cuanto a las diversas limitaciones a la edificación (usos, alturas, etc.) por las zonas de seguridad del acuartelamiento Santa Ana. La ordenación de este área esta sometida a informe previo vinculante de la Administración General del Estado, en las citadas zonas de seguridad.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DENOMINACIÓN:	S. 1.06	S. 1.06
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial	
PRIORIDAD:	I	
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA	
ÁREA DE REPARTO:	AR.1	
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179	
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G_I} + S_{G_A}$):	418.320	m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{G_E} + VP + S_{G_I}$):	329.347	m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	329.347	m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{G_E}):	0	m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{G_A}):	(según tabla AR.1)	88.973
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0	m²
INTENSIDAD DE USO:	0,498	m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	29	Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL	
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO	
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	768	
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	821	

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	78.278 m ²
VIVIENDA PROTEGIDA:	26.096 m ²
INDUSTRIAL:	--- m ²
TERCIARIO:	59.770 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	164.141 m ²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m ²	--- m ²
ESPACIOS LIBRES:	32.935 m ²	--- m ²
EQUIPAMIENTO:	32.828 m ²	--- m ²
TOTALES:	65.763 m ²	--- m ²

OBSERVACIONES

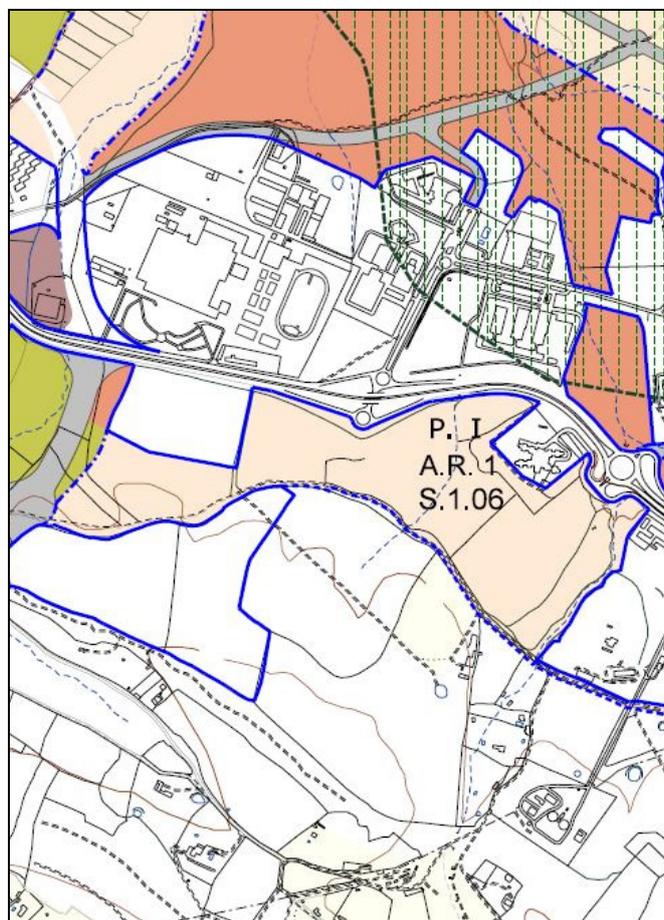
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas y hotelero respectivamente, con un número de plantas máximo de 3.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que la edificación se ubique en la zona más baja topográficamente, ubicando áreas de espacios libres tanto para la protección respecto de la N-521, como junto a la zona protegida de la Montaña, en el sur de la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m².

Se deberá incorporar en la ordenación la mejora del acceso a la urbanización Residencial Universidad.



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DENOMINACIÓN:	S. 1.07	S. 1.07
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial I
PRIORIDAD:	PRIVADA
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	INDIRECTA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	AR.1
ÁREA DE REPARTO:	0,350179
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G1} + S_{GA}$):	509.340 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$):	404.497 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	404.497 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{GE}):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{GA}):	(según tabla AR.1) 104.843 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_e):	0 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,499 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	27 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	809
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	1.010

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	82.669 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	27.556 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	91.760 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	201.985 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	--- m²
ESPACIOS LIBRES:	40.450 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	40.397 m²	--- m²
TOTALES:	80.847 m²	--- m²

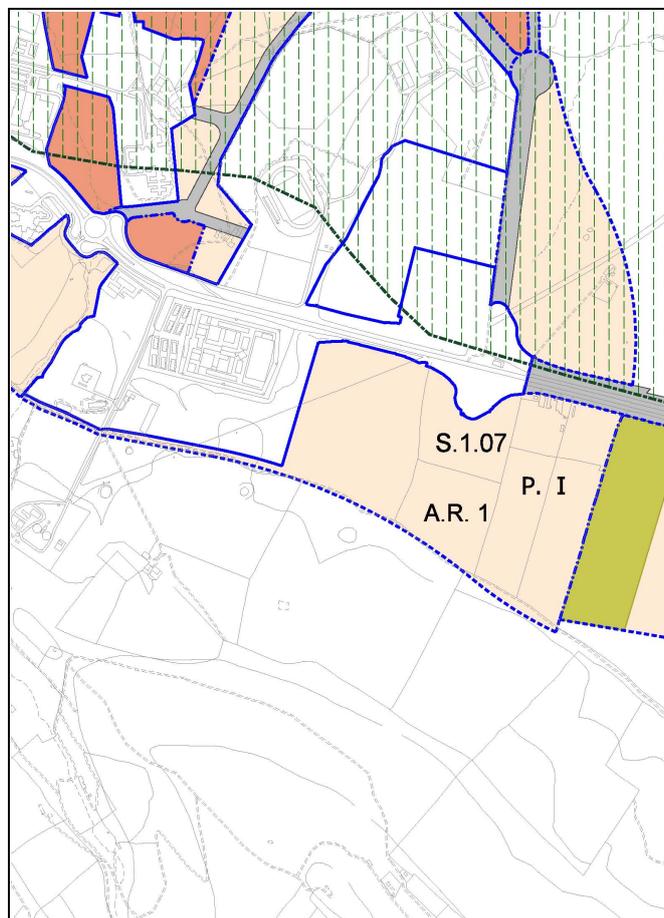
OBSERVACIONES

(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.4 y 7.5, con uso terciario de oficinas y hotelero respectivamente, con un número de plantas máximo de 3. Se establece igualmente como compatible el uso terciario comercial para el 20% de la edificabilidad destinada a terciario.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que la edificación se ubique en la zona más baja topográficamente, ubicando áreas de espacios libres tanto para la protección respecto de la N-521, como junto a la zona protegida de la Montaña, en el sur de la ordenación.

Se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m².



**FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

DENOMINACIÓN:	S. 1.08	S. 1.08
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO Nº:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/2,4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G_I} + S_{G_A}$):	870.239 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{G_E} + VP + S_{G_I}$):	695.066 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	558.259 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{G_E}):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{G_A}):	(según tabla AR.1) 175.173 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,633 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	35 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	1.216
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	1.767

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	123.159 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	41.053 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	189.194 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	353.406 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.1.08-1 y 2: 36.807 m²
ESPACIOS LIBRES:	55.826 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	70.681 m²	--- m²
TOTALES:	126.507 m²	136.807 m²

OBSERVACIONES

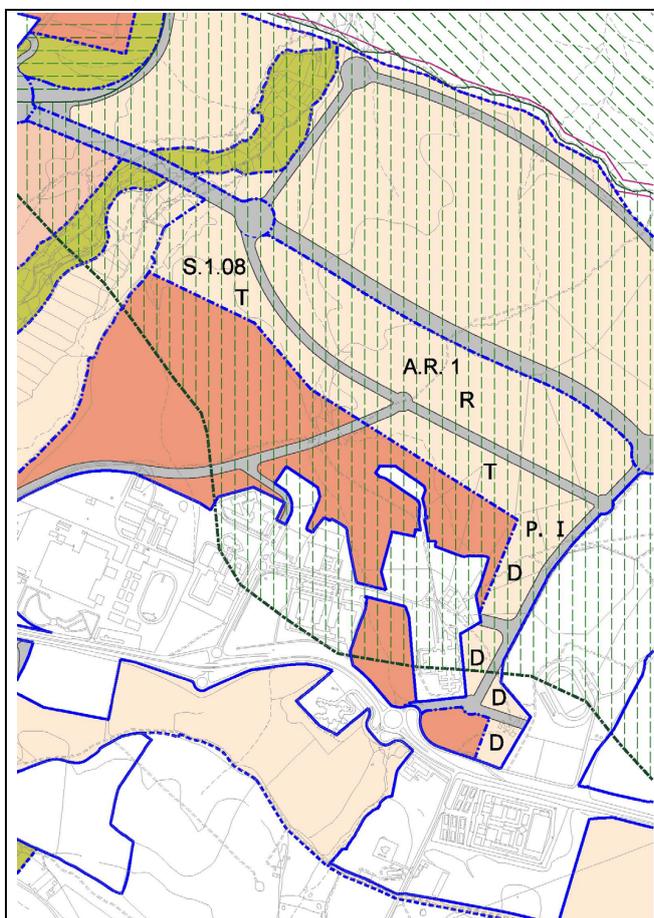
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales de aplicación son la 5.1, bloque abierto, para el uso residencial, con un máximo de 4 plantas, y la norma zonal 7.1, para uso terciario de oficinas o terciario tecnológico, preferentemente, con un número de plantas máximo de 4.

En las zonas indicadas gráficamente para uso dotacional (D), se deberán ubicar al menos el 50% de los sistemas locales de equipamiento y espacios libres, por tratarse de un ámbito situado entre dotaciones existentes.

Se deberá además intentar ordenar el ámbito de forma que se produzca adecuadamente la transición entre la zona dotacional limítrofe y la zona residencial de baja densidad futura. En este sentido, se permite también la utilización optativa de algún grado de la norma zonal 3, vivienda unifamiliar, con una parcelación mínima de 300 m².

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



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 1.12	S. 1.12
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/4

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial
PRIORIDAD:	I
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.1
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,350179
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G1} + S_{GA}$):	248.017 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$):	214.895 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	169.540 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{GE}):	0 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{GA}):	(según tabla AR.1) 33.122 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_E):	0 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,581 M² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	25 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	441
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	492

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	44.692 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	14.898 m²
INDUSTRIAL:	--- m²
TERCIARIO:	38.833 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	98.423 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m²	VG-S.1.12-1: 45.355 m²
ESPACIOS LIBRES:	16.954 m²	--- m²
EQUIPAMIENTO:	19.685 m²	--- m²
TOTALES:	36.639 m²	45.355 m²

OBSERVACIONES

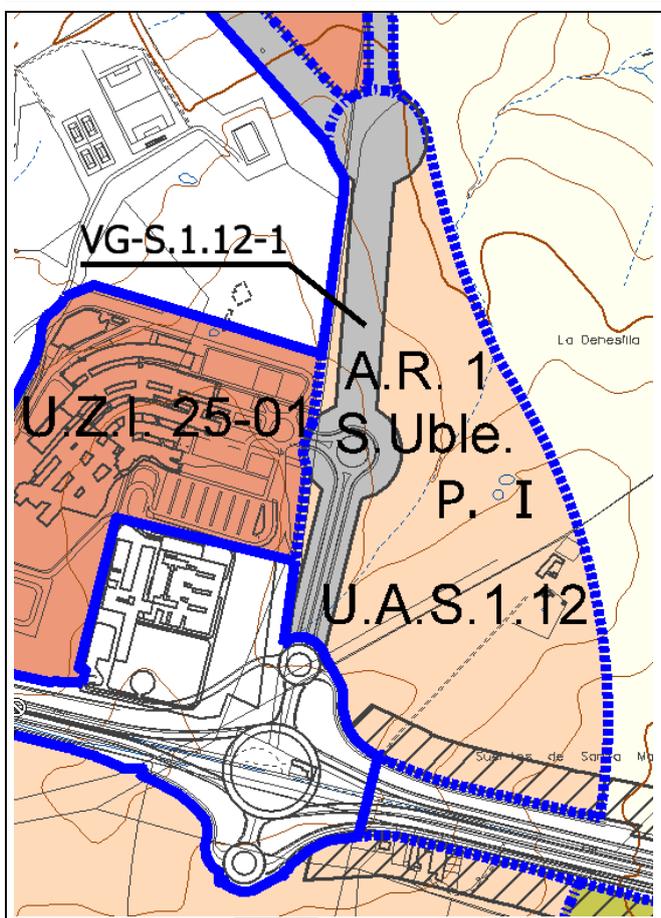
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

Las normas zonales básicas para la ordenación del área son la vivienda unifamiliar (3), el bloque abierto (5.1) y la manzana cerrada (4.2). La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector. La altura máxima de la edificación será de 4 plantas, aunque se deberá efectuar la transición desde la zona más urbana hacia el norte, reduciendo paulatinamente la altura de la edificación.

El desarrollo de este ámbito está vinculado a la ejecución efectiva del sistema general de viario incluido en el citado ámbito. No obstante, parte del mismo se va a ejecutar para el acceso al Hospital.

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

La zona situada al oeste del viario general VG-S.1.12-1, se destinará a localizar parte de las cesiones de dotaciones locales del sector.



FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SIN ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENOMINACIÓN:	S. 2.01	S. 2.01
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	3,4	PLANO/HOJA: 3,4/3,5

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	Plan Parcial*
PRIORIDAD:	II
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	INDIRECTA
ÁREA DE REPARTO:	AR.2
APROVECHAMIENTO MEDIO:	0,329616
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS DEL CÁLCULO DEL AM ($S_N + S_{G1} + S_{GA}$):	1.627.962 m²
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ($S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$):	1.404.744 m²
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR (S_N):	944.719 m²
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (S_{GE}):	14.445 m²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (S_{GA}):	(según tabla AR.2) 376.298 m²
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO (VP_e):	138.635 m²
INTENSIDAD DE USO:	0,64 m² / m²
DENSIDAD DE REFERENCIA:	32 Viv/ha
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL
USO PORMENORIZADO PROHIBIDO:	INDUSTRIAL
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	TERCIARIO
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	2.987
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	3.040

EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS	
VIVIENDA LIBRE:	301.129 m²
VIVIENDA PROTEGIDA:	100.376 m²
INDUSTRIAL:	- m²
TERCIARIO:	206.512 m²
TOTAL EDIFICABILIDAD:	608.017 m²

CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:		
	LOCALES (*)	GENERALES
RED VIARIA:	--- m ²	VG-S.2.01-1: 90.090 m²
ESPACIOS LIBRES:	94.472 m²	EG-S.2.01-1: 216.856 m²
EQUIPAMIENTO:	121.604 m²	--- m ²
TOTALES:	216.076 m²	306.946 m²

OBSERVACIONES

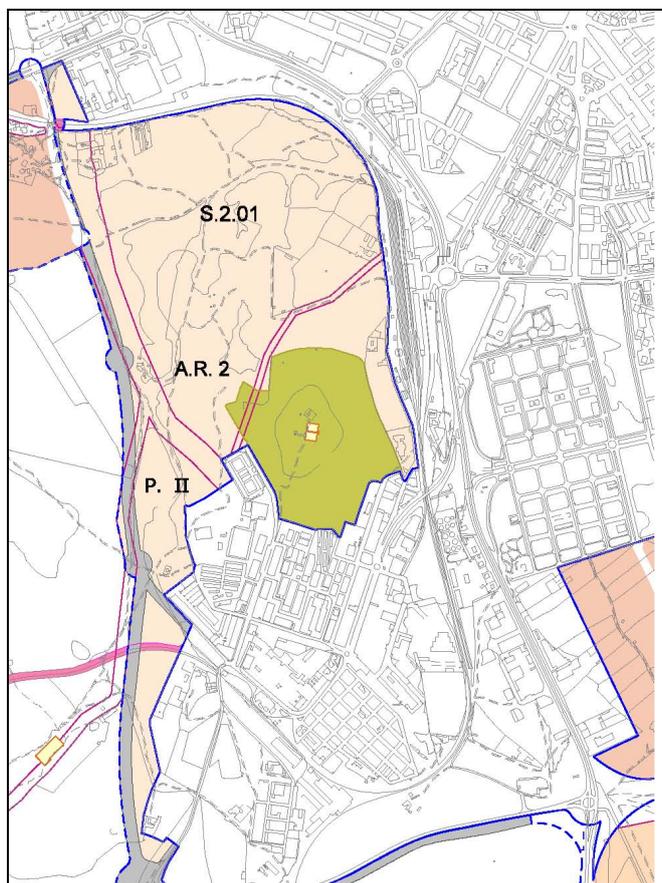
(*) Estas cifras indican la superficie mínima de dotaciones exigida por la LSOTEX.

El desarrollo de este ámbito está condicionado a la definición definitiva del trazado del AVE, a la consiguiente integración con éste, así como a la recuperación del nivel de terrenos originario de la zona, una vez concluida la concesión que sobre el mismo, y con este fin, ha efectuado el Ayuntamiento. En el momento en que se defina el trazado definitivo del AVE, este sector se considerará a todos los efectos de Prioridad I, y se podrá anticipar en su desarrollo a otros sectores de Prioridad I no ordenados, por la gran importancia del mismo en la estructura urbana de la ciudad de Cáceres. En el caso de que finalmente no se ubicara el trazado del AVE ni la estación en el sector, ni de forma contigua a él, se podrá modificar el uso terciario previsto en el mismo, por las UA equivalentes para uso residencial.

La ordenación se adaptará a la topografía, ocupando el terreno que se considera más apto para edificar. Las normas zonales de aplicación son la 4.2, 5.1 y 3. Se buscará la adaptación con la tipología a las cotas que se producen naturalmente, por lo que en la cota más baja se ordenará el sector con manzana cerrada de ordenanza 4.2. En el resto del ámbito, la edificación se ordenará a través de la norma zonal 5.1.

El ámbito central se deberá ordenar, con cesiones de espacio libre local y de equipamientos, como continuación del sistema general colindante. Se reordenarán asimismo las vías pecuarias existentes, cediéndose también el nuevo trazado. Como alturas máximas se consideran 6 plantas.

*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.





ANEXO II

RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN PGM:

MODIFICACIÓN P.G.M. PARA LA REORDENACIÓN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO POR EL NUEVO TRAZADO DE LA RONDA SUR ESTE Y DE LAS ÁREAS URBANÍSTICAS AFECTADAS DEL P.G.M. CÁCERES.

REDACTOR

JAVIER RUIZ GARCÍA, ARQUITECTO.

SIPNOSIS

CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

Por Resolución de 23 de octubre de 2014, del Consejero de Fomento por la que se aprueba el expediente de información pública y se aprueba definitivamente el "Estudio Informativo de la Ronda Sur-Este de Cáceres" (DOE núm. 208, de 29 de octubre de 2014); en la que se dispone que en los proyectos de trazado y construcción que desarrollará el Estudio Informativo, se cumplirán las prescripciones contenidas en la Declaración de Impacto Ambiental sobre el proyecto "Ronda Sur-Este de Cáceres", formulada por Resolución de 26 de marzo de 2014 de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura, Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Energía, (DOE núm. 72, de 14 de abril de 2014 y DOE núm. 195, de 9 de octubre de 2014, de corrección de errores).

El Estudio Informativo parte de cuatro alternativas de trazado y en base a la valoración de alternativas, se obtiene como mejor valorada la Alternativa nº 4, con una longitud de 6.934 m., compuesta por el tramo sur (coincidente con el resto de alternativas) y el tramo este por la solución 3ª, que es aquella que discurre por la zona de la Montaña a media ladera y que evita a toda costa las alternativas en túnel que preveía no solo otras alternativas sino el propio Plan General Municipal de Cáceres que cuenta con Aprobación Definitiva de marzo de 2010.

Sin embargo en el tramo Este y la solución 3ª, presenta unas incidencias significativas sobre el corredor previsto en el PGM, atravesando Suelos No Urbanizables de Especial Protección tanto de Masas Forestales como de Protección-Montaña, nivel 2; por otro lado en suelo urbanizable se sale del corredor del Sistema General Viario para ocupar terrenos calificados como Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.

Además se ha optado por alejarlo en lo posible de la Ribera del Marco, debido a su valor cultural y ambiental y dejando entrever que el actual PGM en ese tramo tiene una huella intrusiva en el corredor natural de la Ribera del Marco.

Posteriormente el Proyecto de Construcción fue aprobado mediante Resolución de la Dirección General de Infraestructuras de 29 de mayo de 2017 donde se fija el trazado y las obras necesarias para la ejecución de la Ronda Sur-Este.

De otro lado la modificación de la calificación de los terrenos afectados por el trazado de la ronda requiere una modificación del PGM con un procedimiento especial aplicable a las modificaciones de P.G.M. de Zonas Verdes por ser uno de los elementos más esenciales y protegidos por la normativa, existiendo unas disposiciones que protegen de aquellas modificaciones que tuvieran por objeto diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el P.G.M.

La presente modificación del Plan General Municipal tiene por objeto ordenar los terrenos necesarios para la construcción de la Ronda Sur-Este de Cáceres.



El ámbito de la presente modificación se extiende a la totalidad de terrenos afectados por el nuevo trazado de la ronda sur este con la clasificación de suelo urbanizable y la calificación futura de Viario General(Sistema General Viario), con la denominación VGN 1-01 y a los terrenos con la calificación de Sistema General de zonas verdes que cambian de calificación y de superficie como consecuencia de la ronda con la denominación EGN 1-01 y EGN 1-04 adscritos todos ellos al área de reparto 1, prioridad1, perfectamente señalado en los planos de ordenación Plano 5 "Clasificación y calificación y regulación del suelo y la edificación..... Red Viaria, alineaciones y rasantes" según el cuadro descriptivo siguiente:

Área de reparto 1 prioridad 1según el vigente P.G.M.

VG Adsc.	VG 1-01	Ronda Este	125.366
	VG 1-02	Nudo EX390	21.296
	VG 1-03	Ampl. EX100	11.400
	VG 1-04	Ronda Vadillo	3.813
EG Adsc.	EG 1-01	Túnel Montaña	563.806
	EG 1-02	P. Principe	62.864
	EG 1-03	Sierrilla I	515.000
	EG 1-04	Montaña-Este	251.386
QG Adsc.	QG 1-01	Equip. Ribera	32.412
	QG 1-02	Equip. Universidad	23.209
	QG 1-03	Equip. Diputación	91.283
IG Adsc.	IG 1-01	Ampl.Depur.	56.000
Total SG adscritos			1.757.835
Total SG incluidos			1.074.581
Total SG adscritos e incluidos			2.832.416

Área de reparto 1 prioridad 1según modificación del P.G.M.

VG Adsc.	VG 1-01	Ronda Este	210.834
	VG 1-02	Nudo EX390	21.296
	VG 1-03	Ampl. EX100	11.400
	VG 1-04	Ronda Vadillo	3.813
EG Adsc.	EG 1-01	Montaña I	493.692
	EG 1-02	P. Principe	62.864
	EG 1-03	Sierrilla I	515.000
	EG 1-04	Montaña-Este	389.134
QG Adsc.	QG 1-01	Equip. Ribera	32.412
	QG 1-02	Equip. Universidad	23.209
	QG 1-03	Equip. Diputación	91.283
	QG 1-04	Equip. Guardia Civil	7.250
IG Adsc.	IG 1-01	Ampl.Depur.	56.000
Total SG adscritos			1.918.187
Total SG incluidos			1.074.581
Total SG adscritos e incluidos			2.992.768

También existe una porción que se ve afectada en el EG.2-02 del Área de reparto 2, con el siguiente resultado:

Área de reparto 2 prioridad 2 según el vigente P.G.M.

EG Adsc.	EG 2-01	Sierrilla II	336.552
	EG 2-02	Montaña II	187.339
	EG 2-03 a 2-05	Ribera Norte	299.553
Total SG adscritos			823.444
Total SG incluidos			421.565
Total SG adscritos e incluidos			1.245.009

Área de reparto 2 prioridad 2 según el modificación del P.G.M.

EG Adsc.	EG 2-01	Sierrilla II	336.552
	EG 2-02	Montaña II	172.658
	EG 2-03 a 2-05	Ribera Norte	299.553
Total SG adscritos			808.763
Total SG incluidos			421.565
Total SG adscritos e incluidos			1.230.328

Nota: en verde según la presente modificación del P.G.M.; en azul y negro según anteriores modificaciones y P.G.M., en vigor a la hora de la presente modificación.

Asimismo los terrenos en suelo clasificado como urbano y calificados como Viario General VG-UZI.32.01-1, y que obviamente no se encuentran afectados por el nuevo trazado de la ronda sur-este, requieren una nueva reordenación urbanística por configurar un nuevo borde o límite urbano en el tratamiento urbanístico requerido y necesario para una recualificación de los espacios de la rivera del marco por un lado y por otro el tratamiento del borde edificado del Residencial Vistahermosa, antiguo SUNP-8 y en el vigente Plan general como suelo urbanizable incorporado UZI 32.01. de 97.843 m² ;pendientes de reordenación en el presente documento de modificación de P.G.M.. En efecto de esta superficie inicial se ocupan definitivamente para la ronda una superficie de 10.024m² para la vía de penetración a la Avenida de Dulcinea y de 27.629m² de sistema general viario en suelo urbano VG-32.03 viario en el nuevo API 32.04. El Conejar que permanecen en suelo urbano de reserva viaria y el resto, en una superficie de 60.190 m², van a ser reordenados en el nuevo APE-32.02.

.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se remitió a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio la documentación completa para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres para la reordenación del sistema general viario por el nuevo trazado de la Ronda SurEste y de las áreas urbanísticas afectadas del Plan General Municipal que acompaña al presente documento.

La Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio ha considerado que la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Cáceres, **no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente**, en los términos establecidos en la **RESOLUCIÓN DE 29 DE JUNIO DE 2018, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE, POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO, EN LA FORMA PREVISTA EN LA LEY 16/2015, DE 23 DE ABRIL DE PROTECCIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EXTREMADURA, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE CÁCERES,**

La modificación afecta por un lado al régimen de usos y utilización del suelo dotacional público que es considerado por el Plan General como Sistema General en la diferentes dotaciones según lo anteriormente explicado y por otro el tratamiento del borde edificado del Residencial Vistahermosa, antiguo SUNP-8, con la incorporación de un nuevo A.P.E. 32.02 con la denominación de Vistahermosa 2.



En lo que se refiere al diseño urbano del sector de Vistahermosa de expansión la propuesta responde a definir los límites y proyectar el borde de la ciudad, tanto en sus aspectos perceptivos, como de uso, siendo deficitario en la zona el uso terciario comercial que se ubica ya fuera de la zona de influencia de la rivera del marco, recuperando en ese sentido la idea de las tramas urbanas razonablemente compactas y variadas, con una densidad baja como la existente y una buena mezcla de usos, en éste sentido por mejorar el " monocultivo" del uso residencial, de tipología de vivienda unifamiliar adosada del sector por usos mixtos terciarios y también dotacionales ,más cohesionados y sobre todo por un considerable incremento de los elementos dotacionales y una implementación importante de los mismos en un ámbito tan sensible.

Obviamente, las actuaciones que se pretenden pasan por una MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL DEL VIGENTE P.G.M., para ordenar los terrenos al fin que se pretende.

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

Esta reordenación implica una modificación sustancial de las zonas verdes, ya que representa un incremento de 52.953m² de incremento de zonas verdes tras la modificación situados en la misma ubicación de suelo urbanizable, según el siguiente cuadro resumen:

S.G. de zonas verdes en área de reparto 1 prioridad 1.

Acción	Denominación	PGM vigente	Modificación PGM
EG 1-01	Túnel Montaña/Montaña I	563.806	493.692
EG 1-02	P. Principe	62.864	62.864
EG 1-03	Sierrilla I	515.000	515.000
EG 1-04	Montaña-Este	251.386	389.134
SUPERFICIE TOTAL (m2)		1.393.056	1.460.690

S.G. de zonas verdes en área de reparto 2 prioridad 2.

Acción	Denominación	PGM vigente	Modificación PGM
EG 2-01	Sierrilla II	336.552	336.552
EG 2-02	Montaña II	187.339	172.658
EG 2-03 a 2-05	Ribera Norte	299.553	299.553
SUPERFICIE TOTAL (m2)		823.444	808.763

Resumen de modificaciones del S.G. de zonas verdes.

AREA DE REPARTO, PRIORIDAD.	PGM vigente	Modificación PGM
Área de reparto 1, prioridad 1	1.393.056	1.460.690
Área de reparto 2, prioridad 2	823.444	808.763
SUPERFICIE TOTAL (m2)	2.216.500	2.269.453



Al incremento de 52.953m² de modificación sustancial de las zonas verdes en suelo urbanizable hay que sumar la acción de suelo urbano EG-28.03 de sistema general de zonas verdes en suelo urbano en 11.688m², se obtiene por tanto un incremento total de 64.464 m² de zonas verdes que sirven para reforzar como se ha dicho el corredor verde de la Ribera del Marco

ORDENACIÓN ACTUAL P.G.M. Y MODIFICACIÓN DEL P.G.M.

Como compensación por la redistribución de las zonas verdes, se habilitan otras tantas de parecida extensión pero de mayores superficies y mejores características y morfología para zonas verdes y para ampliación futura del área urbana de la Ribera del Marco del municipio. Además, este cambio supone los siguientes vectores positivos:

La nueva ubicación de las dotaciones en suelo urbanizable permite ampliar la zonificación de zonas verdes y espacios libres en contacto con la ribera del marco y de otro lado preservar una zona de alto valor ecológico y cultural existente de la Ribera del Marco por lo que se adquiere una calificación más congruente con el espacio y con las previsiones del P.G.M.

Además, este cambio supone los siguientes vectores positivos:

La nueva ubicación de los equipamientos permite ampliar las zonas para los fines previstos y de otro lado hay que preservar la huella ecológica socio cultural existente en la Ribera del Marco con la calificación de zonas verdes estructurantes de la ciudad con lo que adquiere una calificación más congruente con el espacio y con las previsiones del P.G.M. Esta nueva ubicación y desarrollo podrá ser parte activa de la actividad que se pueda desarrollar en el Parque de la Ribera y por extensión hasta la ronda, en una especie de cliserie de crecimiento como parque periurbano que esta modificación de plan contempla y amplía, todo ello según las previsiones de ordenación del P.G.M. para la ribera del marco.

Por otro lado en términos de sostenibilidad ambiental, socio-cultural y económica, supone una mejora según recomendaciones de la "red de ciudades saludables" en: *Establecer un sistema coherente de espacios verdes abiertos que incluya propuestas a todas las escalas, desde los parques de proximidad cerca de casa hasta los parques periurbanos, facilitando la accesibilidad a pie, en bicicleta u otros modos no motorizados de personas y animales. En todos estos espacios, basar el diseño en los elementos de vegetación y agua existentes y en la utilización de vegetación autóctona en las partes de nueva creación. Un buen sistema de espacios verdes es fundamental para la salud de los habitantes y para la salud del medio natural.*

Esta actuación, que se efectúa dentro de los sistemas generales, no deriva ningún riesgo para la seguridad y bienestar de las personas y aumenta la conservación y puesta en valor de los valores medioambientales susceptibles de preservación.

GESTIÓN URBANÍSTICA.

Todos los terrenos clasificados como suelo urbanizable que se ven afectados por la modificación serán de titularidad pública como consecuencia de la adscripción a sistemas generales de los diferentes sectores de suelo urbanizable a través de la técnica de redistribución de aprovechamientos contando todos con el mismo aprovechamiento tipo del área de reparto en la que se encuentren.

Dado que el trazado definitivo aprobado de la Ronda Sur Este no coincide con el previsto en el PGM y por tanto se hace necesaria esta modificación del PGM, cuyo contenido de fondo en materia de aprovechamientos urbanísticos no se pretende alterar, teniendo que obtenerse nuevos terrenos dotacionales, para lo que se arbitran los mecanismos urbanísticos necesarios para su adquisición a través de adscripciones en diferentes sectores de suelo urbanizable. La modificación afecta a suelo urbano, urbanizable y nuevo urbanizable de trazado de la ronda y zonas verdes incorporadas hacia dentro de la misma, especificando para ellos tanto su participación en la estructura general y orgánica del territorio, indicando la cuantía de sistemas generales que se incluyen o adscriben a estos sectores, como los usos, intensidades y tipologías edificatorias en las nuevas tablas del SUELO RESIDENCIAL DE PRIORIDAD I y II; ésta zona de suelo



urbanizable se sitúa en colindancia con el suelo urbano actual de la ciudad, o bien con el suelo urbanizable procedente del desarrollo del Plan vigente, y en algunos casos en áreas en las que se propugna un remate de los bordes de la ciudad existente y está constituida por varios sectores residenciales, incluidos en dos áreas de reparto, de aprovechamiento medio similar, AR.1, de prioridad I y AR.2, de prioridad II. No se afecta con la presente Modificación el Uso residencial vivienda de todo el Plan y se modifica y retoca ligeramente la intensidad del uso terciario en los sectores donde a fecha presente y por sus características tienen cabida. No se supera en ningún caso (por ser el mismo) el aprovechamiento medio preexistente de 0.350179 de la prioridad I ni de 0.329616 de la prioridad II.

Respecto al suelo urbano se ven afectados terrenos de propiedad municipal que se incorporan prolongando la Avenida de Dulcinea en conexión con la nueva Ronda, generándose espacios de uso terciario y de equipamientos al servicio de la zona residencial de Vistahermosa, sin que se densifique ni se genere nueva ciudad, sino que se refuerzan las dotaciones de la Ribera y se complementa el uso actual, sin que tampoco se supere el aprovechamiento urbanístico preexistente en ningún caso, tal y como se justifica en la nueva ficha del APE-32.02. Los motivos que justifican la delimitación de la unidad de actuación urbanizadora (UAU-32.02), para la gestión de determinados ámbitos de APE, se basan en la necesidad de reforma que tiene el ámbito, para conseguir una serie de objetivos señalados en su ficha y en la presente memoria. Estas operaciones de reforma requieren la definición de la unidad de actuación urbanizadora como ámbito de gestión de exclusiva propiedad municipal, por lo que su gestión se simplifica.

Se elimina la ficha correspondiente a UZI 32.01 El Conejar por estar ya totalmente recepcionada la urbanización y se incorpora la nueva ficha correspondiente al API 32.04. El Conejar que asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente; de esta forma, el nuevo Plan General mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones y actualizaciones con los estudios de detalle tramitados en la misma.

PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

El presente proyecto de modificación puntual ESTRUCTURAL CONTEMPLA:

- Actualización del TOMO I del PGM. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.
- Actualización del TOMO II del PGM. NORMAS URBANÍSTICAS TOMO I.
- Actualización del TOMO II del PGM. NORMAS URBANÍSTICAS TOMO II. FICHAS
- Actualización del TOMO IV del PGM. ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO. ALTERNATIVA RONDA ESTE.
- Actualización del TOMO V del PGM. PLANOS.

**ANEXO III****REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, adscrito a esta Consejería de Medio Ambiente y Rural, Políticas Agrarias y Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 16/01/2023 y n.º CC/002/2023, se ha procedido al DEPÓSITO previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General Municipal para la reordenación del sistema general viario por el nuevo trazado de la ronda sur-este.

Municipio: Cáceres.

Aprobación definitiva: 13 de enero de 2023.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la supuesta conformidad con el contenido con la legislación territorial y urbanística, y se realiza únicamente a los efectos previstos en el art. 79.1.f) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Mérida, 16 de enero de 2023.

