



## **CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA**

*RESOLUCIÓN de 13 de marzo de 2025, del Consejero, relativa a la modificación puntual del Plan General Municipal de Cáceres para la división del sector s.1.01 (0) "Sierrilla Norte" en 2 sectores, dando origen al sector s.1.01a (o) "Sierrilla Santa Fe" y al sector s.1.01b (o) "Sierrilla Montebola" (M-044). (2025060974)*

Al no disponer Cáceres de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante LOTUS), es de aplicación el apartado 3.f de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por la Ley 3/2022, de 16 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando no sea posible deslindar las determinaciones de una y otra naturaleza, la competencia corresponderá a la Comunidad Autónoma.

La modificación que se tramita afecta a la delimitación de sectores en suelo urbanizable con indicación de los objetivos, criterios y condiciones básicas de ordenación, por lo que, tratándose de una determinación de la ordenación estructural del municipio (artículo 45.2.c de la LOTUS), corresponde la aprobación definitiva a la Comunidad Autónoma.

Las competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran actualmente asignadas a la Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, mediante Decreto de la Presidenta 16/2023, de 20 de julio, por el que se modifican la denominación y las competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Y de conformidad con lo previsto en el artículo 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, al Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, previo informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura (artículo 7.2.g del Decreto 50/2016).

La Ley 3/2022 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.a de la disposición transitoria segunda, que prevé la posibilidad de que el planeamiento aprobado conforme al régimen jurídico de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial



de Extremadura, pueda ser modificado siempre que la ordenación prevista no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones es el previsto en la LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre plan general municipal estructural y detallado, pudiéndose tramitar como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente (disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS).

El objeto de la modificación es la división del sector S.1.01, denominado en el Plan General Municipal como "Sierrilla Norte". Con la división propuesta se crean el sector 1.01.a (o) "Sierrilla Santa Fe" y el sector 1.01b (o) "Sierrilla Montebola", también ordenados y con un reparto proporcional del aprovechamiento y sistemas generales adscritos, considerando el aprovechamiento medio que el Plan establece para todo el Área de Reparto 1 (AR-1). A este respecto, con la delimitación propuesta, se ha tenido en cuenta el reparto de los nuevos aprovechamientos y cargas, así como la igualdad de los derechos y deberes de los propietarios del suelo en análogas circunstancias urbanísticas.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 04/10/2022 que la actuación no está sometida al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeta al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La Confederación Hidrográfica del Tajo señala en su informe de 08/02/2023 que el ámbito de la modificación se encuentra en la zona de policía del arroyo Fuente Empedrada, por lo que para la obtención de posteriores autorizaciones será necesario aportar documentación técnica en la que se incluya tanto la situación pre-operacional como post-operacional, en la que se delimite tanto el dominio público hidráulico y la zona de policía del cauce, como las zonas inundables por avenidas extraordinarias. Y de forma previa al desarrollo de la actuación contemplada en esta modificación, en el caso de que la misma supusiera un incremento de la demanda de abastecimiento, en la documentación a aportar para la emisión del correspondiente informe se deberá cuantificar las necesidades de agua previstas con el nuevo planeamiento y justificar, mediante certificación de la entidad responsable del abastecimiento de aguas a la población, si el suministro dispone de garantía suficiente para satisfacer las nuevas demandas.

La memoria justificativa contiene un análisis de la ordenación dando cuenta del grado de sostenibilidad del modelo inicial y resultante de la ordenación que establece. Con la justificación,



la innovación urbanística propuesta garantiza el cumplimiento de estos indicadores de sostenibilidad urbana, regulados en los artículos 11, 12 y disposición adicional 5.ª de la LOTUS.

Aunque no se ha incorporado la memoria de participación en los términos previstos en el artículo 10.6 de la LOTUS, en la que se recojan las acciones realizadas para la participación de la ciudadanía en el proceso de elaboración de la modificación de la normativa, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.

Su contenido documental se considera suficiente y conforme a lo previsto en el artículo 47 de la LOTUS y en el artículo 53 del Decreto 143/2021, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, con la salvedad establecida en la disposición transitoria segunda 3.e de la LOTUS.

Sus determinaciones se adaptan a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de 28 de septiembre de 2023, se pronunció de forma favorable.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones, teniendo en cuenta su objeto.

En virtud de lo expuesto, vistos los preceptos legales citados, y constanding informe favorable sobre la modificación expresada, el Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda,

**RESUELVE:**

1. Aprobar definitivamente la modificación puntual del Plan General Municipal epigrafiada.
2. Publicar, como anexo I a esta resolución, la nueva normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la ordenación estructural 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 (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra esta resolución cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación (artículo 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa).

Mérida, 13 de marzo de 2025.

El Consejero de Infraestructuras,  
Transporte y Vivienda,  
MANUEL MARTÍN CASTIZO

**ANEXO I**

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba señalada por Resolución 01-2025/PU del Consejero de Infraestructuras, Transporte y Vivienda, se modifica el documento *Anexo II. Relación de áreas de reparto y aprovechamientos tipo en suelo urbanizable* y se sustituye la ficha *S. 1.01 Sierrilla Norte* por las fichas *S. 1.01 a Sierrilla Santa Fe* y *S. 1.01 b Sierrilla Montebola* en el documento *Fichero de ámbitos* de la Normativa Urbanística vigente, quedando como sigue:

**ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE (E)**

<b>ÁREA DE REPARTO</b>	<b>Aprovechamiento (m<sup>2</sup><sub>etuc</sub>/m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</b>	<b>Medio</b>
AR-1		
constituida por:		
Sector 1.01 a		
Sector 1.01 b		
Sector 1.02		
VG-S.1.02-1 (incluido)		
EG-S.1.02-1 (incluido)		
Sector 1.03		
VG-S.1.03-1 (incluido)		
VG-S.1.03-2 (incluido)		
QG-S.1.03-1 (incluido)		
Sector 1.04		
VG-S.1.04-1 (incluido)		
VG-S.1.04-2 (incluido)		
Sector 1.05a		
VG-S.1.05-1 (incluido)		
Sector 1.05b		
Sector 1.06		
Sector 1.07		
Sector 1.08		
VG-S.1.08-1 (incluido)	0,350179	
VG-S.1.08-2 (incluido)		
Sector 1.09		
VG-S.1.09-1 (incluido)		
Sector 1.10		
VG-S1.10-1 (incluido)		
VG-S1.10-2 (incluido)		
Sector 1.11		
Sector 1.12		
VG-S.1.12-1 (incluido)		
Sector 1.13		
VG-S.1.13-1 (incluido)		
VG.1-01 (adscrito)		
VG.1-02 (adscrito)		
VG.1-03 (adscrito)		
VG.1-04 (adscrito)		
EG.1-01 (adscrito)		
EG.1-02 (adscrito)		
EG.1-03 (adscrito)		
EG.1-04 (adscrito)		
QG.1-01 (adscrito)		
QG.1-02 (adscrito)		
QG.1-03 (adscrito)		
IG.1-01 (adscrito)		



<b>FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
DENOMINACIÓN:	<b>SIERRILLA SANTA FE</b>		<b>S. 1.01a (o)</b>
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	<b>3,4</b>	PLANO/HOJA:	<b>3,4/3; 5/15,21</b>

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	<b>Plan Parcial*</b>		
PRIORIDAD:			<b>I</b>
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:			<b>PRIVADA</b>
SISTEMA DE ACTUACIÓN:			<b>INDIRECTA</b>
ÁREA DE REPARTO:			<b>AR.1</b>
APROVECHAMIENTO MEDIO:			<b>0,350179</b>
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ( $S_N + S_{G1} + S_{GA}$ ):		<b>280.361</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ( $S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$ ):		<b>275.669</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ( $S_N$ ):		<b>275.669</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $S_{GE}$ ):		<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ( $S_{GA}$ ):	<b>(según tabla AR.1)</b>	<b>4.692</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $V_{PE}$ ):		<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
INTENSIDAD DE USO:		<b>0,375</b>	<b>m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
DENSIDAD DE REFERENCIA:		<b>28</b>	<b>Viv/ha</b>
USO GLOBAL:			<b>RESIDENCIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:			<b>INDUSTRIAL</b>
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:			<b>TERCIARIO</b>
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:			<b>738</b>
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:			<b>508</b>

<b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS</b>	
VIVIENDA LIBRE:	<b>76.111 m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA PROTEGIDA:	<b>25.370 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	<b>--- m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO:	<b>--- m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>101.481 m<sup>2</sup></b>

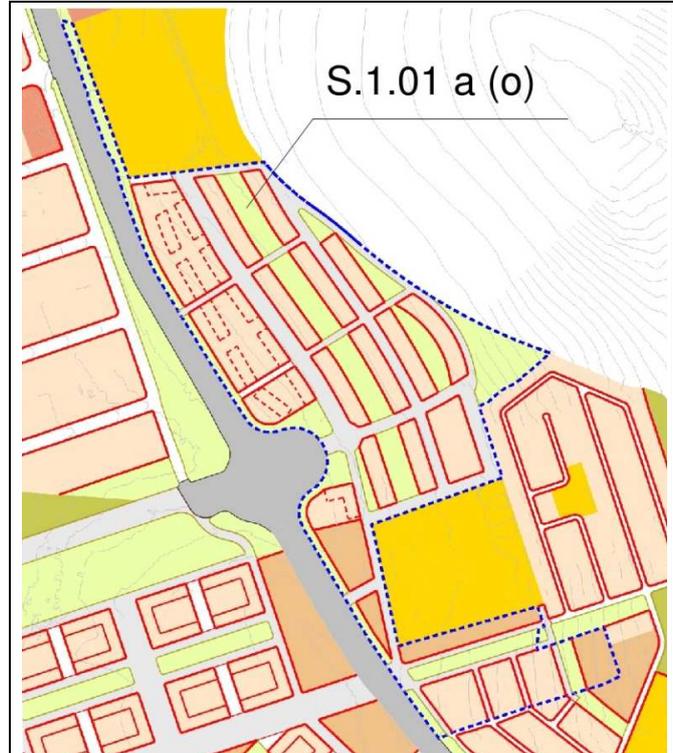
<b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:</b>		
	<b>LOCALES</b>	<b>GENERALES</b>
RED VIARIA:	<b>69.716 m<sup>2</sup></b>	<b>--- m<sup>2</sup></b>
ESPACIOS LIBRES:	<b>71.485 m<sup>2</sup></b>	<b>--- m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTO:	<b>20.296 m<sup>2</sup></b>	<b>--- m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES:</b>	<b>161.497 m<sup>2</sup></b>	<b>--- m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES**

En el sur de la ordenación así como en el borde junta al Sistema General de espacio libre se prevé la implantación de viviendas unifamiliares. Las normas zonales de aplicación son la 3.4 y 3.5. En el frente de la ordenación, se busca crear una imagen acorde con la N-630, para ofrecer un frente edificado de mayor entidad. En estas manzanas se aplica la norma zonal 5.1, tipología de bloque abierto y 4 plantas. En las parcelas que se encuentran ordenadas con esta norma zonal no se obliga a mantener la disposición de los bloques de la actual ordenación, aunque en el caso de mantener la que se adjunta, no será obligado el retranqueo de alineación de la norma zonal 5.1, donde así se haya indicado. La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

Las acciones de los sistemas locales de red viaria para los viales VL-21.01 y VL-21.02 y del sistema local de espacios libres EL-21.01 deberán ejecutarse en el contexto de la ejecución del sector 1.01 por considerarse conexión exterior del sector con el suelo urbano circundante.

\*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.





<b>FICHA DE SECTOR DE SUELO URBANIZABLE CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA</b>			
DENOMINACIÓN:	<b>SIERRILLA MONTEBOLA</b>		<b>S. 1.01b (o)</b>
LOCALIZACIÓN EN EL PLANO N°:	<b>3,4</b>	PLANO/HOJA:	<b>3,4/1,3; 5/9,10,15,21</b>

FIGURA DE PLANEAMIENTO:	<b>Plan Parcial*</b>		
PRIORIDAD:	<b>I</b>		
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO:	<b>PRIVADA</b>		
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>INDIRECTA</b>		
ÁREA DE REPARTO:	<b>AR.1</b>		
APROVECHAMIENTO MEDIO:	<b>0,350179</b>		
SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR A EFECTOS CÁLCULO AM ( $S_N + S_{G1} + S_{GA}$ ):	<b>301.491</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ( $S_N + S_{GE} + VP + S_{G1}$ ):	<b>296.445</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SUPERFICIE NETA DEL SECTOR ( $S_N$ ):	<b>296.445</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES, INCLUIDOS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $S_{GE}$ ):	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS ( $S_{GA}$ ):	<b>(según tabla AR.1)</b>	<b>5.046</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
VÍAS PECUARIAS EXISTENTES, INCLUIDAS A EFECTOS DEL PLANEAMIENTO ( $VP_E$ ):	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	
INTENSIDAD DE USO:	<b>0,375</b>	<b>m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>	
DENSIDAD DE REFERENCIA:	<b>28</b>	<b>Viv/ha</b>	
USO GLOBAL:	<b>RESIDENCIAL</b>		
USOS PORMENORIZADOS PROHIBIDOS:	<b>INDUSTRIAL</b>		
USOS PORMENORIZADOS COMPATIBLES:	<b>TERCIARIO</b>		
NÚMERO INDICATIVO DE VIVIENDAS:	<b>838</b>		
PLAZAS APARCAMIENTO PÚBLICO:	<b>567</b>		

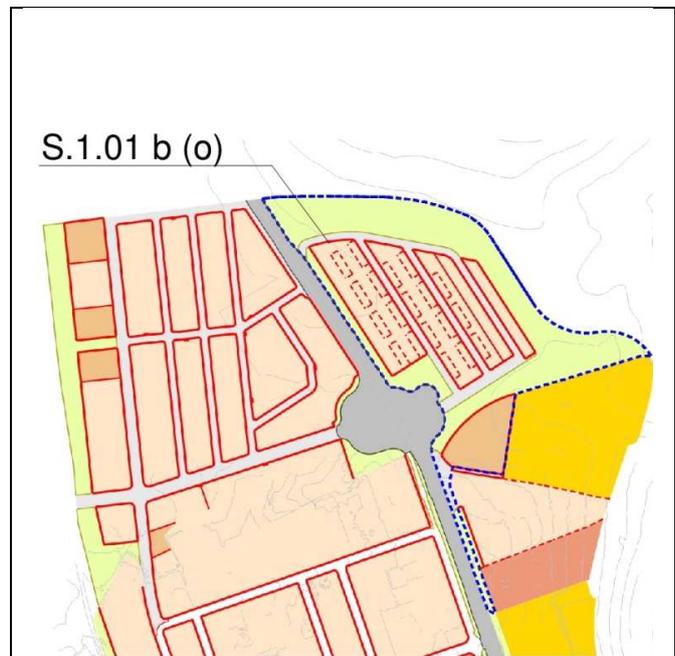
<b>EDIFICABILIDAD USOS LUCRATIVOS</b>	
VIVIENDA LIBRE:	<b>84.803 m<sup>2</sup></b>
VIVIENDA PROTEGIDA:	<b>28.268 m<sup>2</sup></b>
INDUSTRIAL:	<b>--- m<sup>2</sup></b>
TERCIARIO:	<b>--- m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD:</b>	<b>113.071 m<sup>2</sup></b>

<b>CESIÓN DE SUELO DOTACIONAL PÚBLICO INCLUIDO:</b>			
	<b>LOCALES</b>	<b>GENERALES</b>	
RED VIARIA:	<b>41.556 m<sup>2</sup></b>		<b>--- m<sup>2</sup></b>
ESPACIOS LIBRES:	<b>130.938 m<sup>2</sup></b>		<b>--- m<sup>2</sup></b>
EQUIPAMIENTO:	<b>22.614 m<sup>2</sup></b>		<b>--- m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALES:</b>	<b>195.108 m<sup>2</sup></b>		<b>--- m<sup>2</sup></b>

**OBSERVACIONES**

Se prevé una cesión muy superior de espacios libres, como protección de la zona protegida contigua. Con este sector se pretende rematar la ordenación de esta zona y el borde del Sistema General de Espacio Libre, tratando la transición hacia el mismo y tratando la imagen hacia el sistema general viario. En el borde junto al Sistema General de espacio libre se prevé la implantación de viviendas unifamiliares. Las normas zonales de aplicación son la 3.4 y 3.5. En el frente de la ordenación, se busca crear una imagen acorde con la N-630, para ofrecer un frente edificado de mayor entidad. En estas manzanas se aplica la norma zonal 5.1, tipología de bloque abierto y 4 plantas. En las parcelas que se encuentran ordenadas con esta norma zonal no se obliga a mantener la disposición de los bloques de la actual ordenación, aunque en el caso de mantener la que se adjunta, no será obligado el retranqueo de alineación de la norma zonal 5.1, donde así se haya indicado. La distribución de edificabilidad entre ambas tipologías será similar a la indicada en el cuadro de aprovechamiento del AR.1 para el sector.

\*El desarrollo del planeamiento se realizará según LESOTEX.





## ANEXO II

### RESUMEN EJECUTIVO

La modificación objeto de este documento propone la división del Sector S.1.01, contenido en la revisión y adaptación del Plan General Municipal de Cáceres, aprobada el 15 de febrero de 2010.

El Sector S.1.01 consta de una superficie de 574.922 m<sup>2</sup> y en él se prevén desarrollar 1.580 viviendas. En los momentos actuales, de crisis del sector inmobiliario y ralentización de la promoción de viviendas, se hace imposible acometer sectores con esta extensa superficie de suelo y esta enorme previsión de viviendas.

Con este Sector el PGM pretende rematar la ordenación de esta zona y el borde con el área protegida de la dehesa contigua, tratando la transición hacia el mismo y tratando igualmente la imagen hacia el sistema general viario. El Sector S.1.01 podríamos calificarlo de discontinuo si no fuera por una estrecha banda de suelo de 16 metros de ancho por 706 metros de longitud que une las dos zonas que lo compone. Por ello, se propone dividir este sector en las dos zonas que el Plan General Municipal ha dividido pero que ha incluido en un mismo sector uniéndolos mediante una estrecha banda de suelo. Es, por tanto, una división evidente, razonable y justificable de este sector.

Por ello se propone la división del Sector S.1.01 en dos sectores ya diferenciados en el Plan General Municipal. En este documento se justifica legalmente la modificación y se realizan los repartos de aprovechamientos y dotaciones para que queden exactamente proporcionados al suelo que les corresponde en función de los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General Municipal.

El Sector S.1.01 (o) es denominado en el PGM como Sierrilla Norte. Tras la división propuesta se proponen las siguientes denominaciones para los dos sectores resultantes:

Sector S.1.01a (o) Sierrilla Santa Fe.

Sector S.1.01b (o) Sierrilla Montebola.

Las denominaciones se han establecido por la situación geográfica en la que se encuentran.

La división del sector se realiza se basa en las siguientes circunstancias:

1. Como se describió en el objeto de esta modificación, el Sector S.1.01 podríamos calificarlo de discontinuo si no fuera por una estrecha banda de suelo de 16 metros de ancho por 706 metros de longitud que une las dos zonas que lo compone. Por ello, se propone dividir este



sector en las dos zonas que el Plan General Municipal ha dividido pero que ha incluido en un mismo sector uniéndolos mediante una estrecha banda de suelo. Con esta premisa y los ajustes realizados con los Sistemas Generales (incluidos y adscritos) se obtienen unas determinadas superficies brutas (SB) de las que se obtienen unos aprovechamientos exactamente proporcionados a la división propuesta, como se observa en el punto 6 de este documento, en el que se establecen los parámetros del sector.

2. Conseguir una continuidad en los sectores contiguos estableciendo una comunicación fluida entre ellos.
3. Prever el trazado urbano y disposición aproximada de los equipamientos de ambos sectores con sus conexiones a los sistemas generales actuales y colindantes, previendo las futuras actuaciones.
4. Contemplar la topografía y ordenación existente, adecuando el trazado de las calles a la orografía del terreno y a la vegetación existente en el sector.

La división propuesta, tiene como requerimiento de partida e inexcusable que los aprovechamientos entre los nuevos sectores sean proporcionados a las superficies de suelo resultante. Si mantuviéramos la ordenación original del Plan General Municipal observamos que habría unas ligeras diferencias entre los aprovechamientos y superficies destinadas a equipamiento, para resolverlas se indican los criterios para modificar la ordenación de los nuevos sectores con los valores obtenidos con la finalidad de obtener la proporción pretendida:

1. El reparto proporcional del aprovechamiento correspondiente exige que haya que realizar unos pequeños ajustes en los dos sectores.

En la ordenación original se ha asignado el aprovechamiento a cada parcela con la finalidad de observar que cada una de las parcelas son idóneas para la tipología designada. El aprovechamiento se ha repartida exactamente proporcional en cada una de las tipologías (RM y RB), obteniendo los siguientes coeficientes:

<b>SECTOR S.1.01 (o)</b>			
<b>Tipología</b>	<b>Superficie parcelas residenciales</b>	<b>Aprovechamiento residencial</b>	<b>Coefficiente Aprov./Sup.</b>
RM	127.385 m <sup>2</sup>	145.538 UA	1.1425035832
RB	88.215 m <sup>2</sup>	58.215 UA	0,6599232282
Total	215.600 m <sup>2</sup>	203.753 UA	



Con la finalidad de mantener la misma proporción de aprovechamiento de los dos sectores para las tipologías correspondientes según las tablas del punto 6.3.2 anterior obtenemos:

<b>SECTOR S.1.01a (o) SANTA FE</b>			
<b>Tipología</b>	<b>Superficie parcelas residenciales</b>	<b>Aprovechamiento residencial</b>	<b>Coefficiente Aprov./Sup.</b>
RM	42.380 m <sup>2</sup>	50.802 UA	1.1987258141
RB	71.792 m <sup>2</sup>	47.375 UA	0,6598924671
Total	114.172 m <sup>2</sup>	98.177 UA	

<b>SECTOR S.1.01b (o) MONTEBOLA</b>			
<b>Tipología</b>	<b>Superficie parcelas residenciales</b>	<b>Aprovechamiento residencial</b>	<b>Coefficiente Aprov./Sup.</b>
RM	83.474 m <sup>2</sup>	94.735 UA	1.1349042816
RB	17.863 m <sup>2</sup>	10.841 UA	0,6068969378
Total	101.337 m <sup>2</sup>	105.576 UA	

Se observa en los coeficientes anteriores que el aprovechamiento previsto para cada una de las tipologías cabe perfectamente en las parcelas previstas para ello.

2. Se mantienen las ubicaciones de las tipologías originales del Plan General Municipal, así como la red viaria prevista. Para realizar los pequeños ajustes se requiere aumentar la superficie destinada a equipamiento en el Sector S.1.01a. Este aumento se lleva a cabo con la creación de la parcela D3b, ubicándola junto al vial de entrada al Colegio San Antonio y de forma simétrica a la situación de la parcela destinada a equipamiento D3. De esta forma se concentran los equipamientos en esa entrada al Sector y mantiene el mismo criterio establecido para el sector original. Esta parcela se incluye en una parcela destinada a residencial con lo que se consigue también reducir la superficie de esta tipología y disminuir el aprovechamiento en los 5.109 UA necesarios para llegar a la compensación pretendida.

Con esta actuación se consigue dejar el Sector S.1.01a "Sierrilla Santa Fe" con el aprovechamiento y equipamientos compensados solventando la disminución de equipamiento provocado por la corrección de la parcela destinada a ese uso que está dentro del PAU de la Sierrilla y que ha habido que eliminar.



3. En el Sector S.1.01b "Sierrilla Montebola", con la finalidad de seguir con la compensación proporcional pretendida, es necesario disminuir la superficie destinada a equipamiento (5.171 m<sup>2</sup>) y aumentar la superficie destinada a residencial con el objetivo de aumentar el aprovechamiento (5.109 UA). Para ello se reduce la parcela D4 hasta llegar a la superficie de equipamiento necesaria manteniéndola con la misma forma que el Plan General Municipal establecía y aumentando la superficie destinada a espacio libre que tiene en su frontal.

El aprovechamiento residencial necesario (5.109 UA) se consigue aumentando las parcelas residenciales, desplazando el vial de entrada al sector hacia la derecha. El desplazamiento de este vial hacia el sur provoca que las parcelas residenciales 20, 21, 22, 23 y 24 sean de mayor tamaño y por tanto puedan albergar un mayor aprovechamiento. El desplazamiento de este vial se ha realizado hacia el sur porque si se hubiera desplazado el vial situado en el norte del sector hacia el norte hubiera invadido una masa arbórea que el Plan General Municipal ha pretendido conservar y, por tanto, esta modificación también ha evitado ese desplazamiento y mantener el perímetro de espacio libre establecido por el PGM. La modificación del vial propuesto no afecta a los criterios del Plan y soluciona la compensación de aprovechamiento del Sector S.1.01b.

La disminución de los espacios libres de 205.331 m<sup>2</sup> a 202.423 m<sup>2</sup> (2.908 m<sup>2</sup>) se debe, principalmente a la eliminación de la parcela de equipamiento ubicada dentro del PAU Sierrilla cuya superficie hemos tenido que reubicar entre los dos sectores de forma proporcional para cumplir con las reservas mínimas exigidas. Aun con esta disminución la superficie total de espacios libres (202.423 m<sup>2</sup>) supera enormemente las reservas mínimas exigidas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (Decreto 7/2007) con el que se configuró el PGM: 15 m<sup>2</sup>/100m<sup>2</sup>; y el actual Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística de Extremadura (Decreto 143/2021): 5 + 5 m<sup>2</sup>/ habitante.

ESPACIOS LIBRES				
	LESOTEX (15 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	LOTUS (5+5 m <sup>2</sup> /hab)	PGM Original	PGM modificado
Sector S.1.01a	15.222 m <sup>2</sup>	25.370 m <sup>2</sup>	67.042 m <sup>2</sup>	67.042 m <sup>2</sup>
Sector S.1.01b	16.961 m <sup>2</sup>	28.270 m <sup>2</sup>	138.289 m <sup>2</sup>	135.039 m <sup>2</sup>
Total	32.183 m <sup>2</sup>	53.640 m <sup>2</sup>	205.331 m <sup>2</sup>	202.081 m <sup>2</sup>

Con toda estas circunstancias y criterios se ha conseguido obtener dos sectores con un aprovechamiento exactamente proporcional a la superficie bruta de cada uno de ellos, así como unos equipamientos que cumplen los mínimos exigidos por los Reglamentos de Planeamiento, manteniendo la ordenación determinada en el Plan General Municipal.

**ANEXO III****REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE EXTREMADURA  
(art. 59 de la LOTUS)**

Sección 2.ª: R.º de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Juan Ignacio Rodríguez Roldán, como encargado del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio, adscrito a esta Consejería de Infraestructuras, Transporte y Vivienda

**CERTIFICA:**

Que con fecha 14/03/2025 y n.º CC/020/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual del Plan General Municipal para la división del sector S.1.01 (0) "Sierrilla norte" en 2 sectores, dando origen al sector S.1.01a (o) "Sierrilla Santa Fe" y al sector S.1.01b (o) "Sierrilla Montebola".

Municipio: Cáceres.

Aprobación definitiva: 13 de marzo de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración Actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el art. 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE de 28-12-21).

Y para que conste, expido la presente en Mérida, 14 de marzo de 2025.

• • •

