



PLAN GENERAL MUNICIPAL

CASAR DE CÁCERES

RESUMEN EJECUTIVO

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE CASAR DE CÁCERES

MAYO 2023

ARQUITECTA:

CARMEN CIENFUEGOS BUENO

1.- Antecedentes.	3
1.1 Contenido y alcance del resumen ejecutivo.	3
1.2 Tramitación.	3
2. Características esenciales de la ordenación.	4
2.1. Ámbito, objeto y alcance del Plan General Municipal.	4
2.2.- Descripción general de la ordenación propuesta.	4
Estrategia de intervención.	7
Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General.	7
Cuantificación del suelo urbanizable.	14
Dimensionado del suelo residencial.	14
Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos:	15
Dimensionado del suelo industrial/terciario.	16
Dimensionado de las dotaciones públicas.	16
3.- Posibles efectos ambientales.	19
Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.	19
Problemas ambientales existentes relevantes para el Plan General.	20
Problemáticas no generadas por la aprobación del Plan General.	20
Problemáticas dependientes del Plan General.	21
Problemas con posible incidencia directa sobre la salud de las personas.	21

1.- Antecedentes.

1.1 Contenido y alcance del resumen ejecutivo.

El artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por que el se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone en su apartado 3 lo siguiente:

3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

La transposición de este precepto a la legislación urbanística extremeña se expresa en el apartado 1.c) del artículo 7 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, -tras las modificaciones operadas por la Ley 10/2015, de 8 de abril-, en los siguientes términos:

"Las Administraciones competentes asegurarán:

.....

c) El uso de términos y expresiones inteligibles para cualquier clase de administrado, de modo que los efectos de las determinaciones de los documentos urbanísticos les sean conocidos sin dificultad. Para ello, la documentación expuesta al público en los trámites de información pública de los procedimientos de aprobación del planeamiento o de sus innovaciones deberá incluir un resumen ejecutivo de las características esenciales de la ordenación que se pretenda establecer, que deberá expresar al menos los siguientes extremos:

- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.

- En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

En cumplimiento de los citados preceptos, se redacta este documento, que constituye el resumen ejecutivo del Plan General Municipal de Casar de Cáceres.

1.2 Tramitación.

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó, en sesión de 25 de mayo de 2023, aprobar definitivamente el Plan General Municipal de Casar de Cáceres, promovido por el Ayuntamiento de Casar de Cáceres, y redactado por la arquitecta Carmen Cienfuegos Bueno, con domicilio profesional en c/ Vasco Núñez, 39 en

Badajoz.

2. Características esenciales de la ordenación.

2.1. Ámbito, objeto y alcance del Plan General Municipal.

El ámbito del Plan General se restringe al término municipal de Casar de Cáceres, no afectando, a ningún otro municipio.

El Plan General Municipal tiene por objeto la definición de la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal, distinguiendo la ordenación estructural de la detallada, y organizando la gestión de su ejecución.

El Plan General revisa y sustituye, en el ámbito del término municipal de Casar de Cáceres, a la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas por resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de enero de 1997 (DOE nº 66 de 7 de junio de 1997).

2.2.- Descripción general de la ordenación propuesta.

Objetivos generales.

- Conservación y mantenimiento de las características naturales del territorio. Esta opción implica la ineludible necesidad de establecer una regulación precisa respecto a la localización y las condiciones de implantación de usos y actividades que potencialmente puedan comprometer el mantenimiento de los recursos naturales.
- Ordenación de las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definición de los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano más compacto y sostenible.
- Recuperación de las intensidades, usos y tipologías tradicionales en el suelo urbano histórico y control de la puesta en uso de los nuevos suelos urbanos.
- Mejora del nivel de cobertura del equipamiento y de la calidad del existente.
- Preservación de la homogeneidad de la estructura urbana existente así como el establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, artístico, etnográfico y arquitectónico.

Objetivos particulares.

Territorio municipal.

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológicos, 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. Delimitación como zonas objeto de protección especial de las siguientes áreas;

- Zonas de pastizales con presencia de hábitats de interés prioritario.
- Dehesas.
- Vías pecuarias.
- Infraestructuras y equipamientos públicos: autovía, carreteras, ferrocarril, centros de distribución de energía eléctrica. Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de agua. Instalaciones de tratamiento y depuración de aguas residuales y otros.
- Red hidrológica, constituida, entre otros, por los arroyos Villaluengo, de la Aldea y del Prado, y los embalses o láminas de agua de: Embalse del Casar de Cáceres o del Cordel, Laguna del Casar, la Charca del Hambre y la Charca del Cojuge.
- Espacios incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura o en la Red Ecológica Natura 2000, tales como la Zona de Interés Regional Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes o la Zona de Especial Conservación (antiguo Lugar de Importancia Comunitaria) Embalse de Lancho.

- Establecimiento de medidas de protección para los elementos de interés histórico existentes en el término así como para los yacimientos arqueológicos conocidos o por conocer.

- Fomento del aprovechamiento del patrimonio natural, histórico y cultural incentivando las actividades encaminadas a la implantación y mejora de ofertas turísticas adecuadas y respetuosas con el mantenimiento del medio y el patrimonio.

Suelo urbano.

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio construido propugnando su rehabilitación y reutilización.

- Catalogación y regulación de las medidas de protección para los edificios o elementos de interés histórico o arquitectónico.

- Regulación de las condiciones de edificación en las zonas que conforman la imagen del núcleo.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos y de modo particular el industrial mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas.
- Conexión de las zonas desagregadas favoreciendo la interrelación entre las mismas mediante la remodelación de los viales que la impiden o dificultan.
- Mantenimiento y potenciación del suelo destinado a equipamiento colectivo y zonas verdes, reservando en las Unidades de Actuación a desarrollar el suelo necesario para cubrir futuras necesidades.
- Ampliación de las redes de servicios a las zonas de desarrollo.
- Promoción de la accesibilidad, favoreciendo la eliminación de las barreras urbanas y adaptando en lo posible las nuevas vías a los requerimientos de la legislación vigente en la materia.
- Fomento del arbolado urbano, tanto en las vías de nueva creación como en las existentes que posean sección suficiente.
- Dotación de plazas de aparcamiento público tanto en las nuevas vías como en las actuales que tienen capacidad para albergarlas.

Suelo urbanizable.

- Previsión de crecimientos habitacionales e industriales para el mantenimiento de la estructura urbana existente.
- Asegurar la localización idónea para estos crecimientos.
- Fijar la localización de reservas de zonas libres y dotaciones de carácter local que aseguren los estándares legales establecidos.

Áreas de segunda residencia.

- Regularización de las urbanizaciones residenciales surgidas en el Monte del Casar, el Cojuge, y en menor medida, La Perala, previendo la creación de urbanizaciones residenciales de carácter autónomo, y dotándolos de las infraestructuras y equipamientos precisos para su completa urbanización, con mantenimiento de las densidades existentes.

Estrategia de intervención.

La estrategia de intervención del Plan General propuesto para Casar de Cáceres se basa en una serie de puntos de interés:

Extensión del sector agropecuario como la actividad económica más extendida en todo el término municipal, siendo además la que más empleo genera.

En menor medida la agricultura, pero en especial la ganadería tienen un peso muy importante en el desarrollo de la comunidad, por lo que buscar opciones para lograr la conservación y el impulso de las áreas destinadas a este sector, se transforma en un objetivo primordial dentro de las líneas de actuación del planeamiento.

Casar de Cáceres posee una considerable superficie de áreas dedicadas a pastos permanentes, que dan soporte a la actividad ganadera fundamental del municipio. Estos pastos, junto con el encinar y alcornocal dominante en otros espacios del término, crean las dehesas. Estas zonas deben conservarse por una doble finalidad:

Preservar el paisaje de las dehesas, propio del suroeste peninsular y único en el mundo.

Conservar un estilo de vida, así como una fuente de ingresos y motor económico de la zona.

Conservación de las numerosas áreas de interés natural y cultural del municipio.

Casar de Cáceres posee una riqueza natural y cultural que debe ser conservada y puesta en valor con el fin de lograr la continuidad de las mismas, así como la exposición a todo aquél que desee disfrutar del entorno que ofrece el municipio.

Las extensas zonas de pastizales y dehesas en buen estado de conservación, la riqueza faunística y florística, la existencia de especies en peligro o los numerosos yacimientos y elementos de valor histórico-artístico, hacen de Casar de Cáceres un área atractiva, cuyos valores deben mantenerse intactos.

Descripción de la ordenación propuesta por el Plan General.

De conformidad con los objetivos señalados en los apartados anteriores, el planeamiento propone la siguiente ordenación:

Territorio.

Se mantiene la actual estructura general del territorio, que está determinada por los asentamientos de población, con un núcleo urbano principal y dos "secundarios", las redes de carreteras, ferrocarriles y caminos y el soporte físico, con sus condiciones

medioambientales, usos e infraestructuras territoriales.

La ordenación establecida por el Plan acepta y fomenta el desarrollo del núcleo principal y regulariza la situación de los secundarios, evitando la formación de otros núcleos de población.

El soporte físico del territorio está definido tanto por sus parámetros físicos (topografía, hidrografía, geomorfología, vegetación...) como por los usos y actividades que en él se implantan y las infraestructuras existentes.

La ordenación propuesta se encamina al mantenimiento y potenciación de sus características esenciales, mediante la conservación de su tradicional uso agrícola y ganadero, delimitación y protección de las zonas de especial interés así como a la protección general de los valores medioambientales.

Con el objetivo de preservar del desarrollo urbano al suelo rural, los terrenos no ocupados por el núcleo urbano o por las zonas de desarrollo previstas, se clasifican como suelo no urbanizable.

En función de las diferentes circunstancias que concurren en el suelo no urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1 Suelo no urbanizable común (**SNUC**): Constituido por aquellos terrenos que se consideran inadecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible, de conformidad con el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado. Dentro de esta categoría se incluyen los terrenos en los que concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Tratarse de terrenos inadecuados, considerándose como tales aquellos terrenos cuyas características físicas los hacen objetivamente no aptos para la urbanización.
- Tratarse de terrenos innecesarios, definiendo de esta forma aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollos previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

2 Suelo no urbanizable protegido, o de protección, (**SNUP**): Constituido por los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades específicas:

- Suelo no urbanizable de protección cultural (**SNUP-C**). Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

o Suelo no urbanizable de protección cultural itinerario histórico (**SNUP-C**): se adscribe a esta categoría el itinerario de la Vía de la Plata.

o Suelo no urbanizable de protección cultural arqueológica (**SNUP-CA**): se adscriben a esta categoría los yacimientos arqueológicos incluidos en la Carta Arqueológica del municipio, así como los terrenos incluidos en un entorno de 200 metros desde los puntos más exteriores de los mismos.

- Suelo no urbanizable de protección estructural (**SNUP-E**): Constituido por los terrenos preservados por el Plan en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero, hidráulico, o por sus riquezas naturales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

o Suelo no urbanizable de protección estructural agrícola (SNUP-EA): se adscriben a esta categoría las zonas del término municipal de mayor potencialidad para los aprovechamientos agrícolas, y destinadas a cultivos de secano, cerealísticos o leñosos.

o Suelo no urbanizable de protección estructural ganadera (SNUP-EG): corresponde esta categoría a las zonas del término municipal ocupadas por vías pecuarias. : A esta categoría se adscribe la Cañada Real de Cáceres, que atraviesa el término de norte a sur, y que es la única vía pecuaria del municipio. La protección afecta al dominio público.

o Suelo no urbanizable de protección estructural de dehesa (SNUP-ED): corresponde esta categoría a las zonas agro-ganaderas tradicionales extensivas que se apoyan en las dehesas.

- Suelo no urbanizable de protección ambiental (**SNUP-A**): constituido por los terrenos que forman parte de los bienes de dominio público natural hidráulico y los terrenos colindantes con ellos sujetos al régimen de policía demanial previsto por su legislación reguladora, en la variedad de protección ambiental hidráulica (**SNUP-AH**). Corresponde en su totalidad a las riberas de los cursos fluviales en su transcurso por el término, así como a las de los embalses y charcas existentes en él, incluyendo los correspondientes dominios públicos hidráulicos.

- Suelo no urbanizable de protección de dotaciones de infraestructuras y equipamientos (**SNUP-D**): Constituido por los terrenos protegidos por el presente Plan en razón de la preservación de infraestructuras, equipamientos o instalaciones, así como por tener la condición de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones y servidumbres

para la protección de su integridad y funcionalidad. Se diferencian en él las variedades específicas de suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos (**SNUP-DE**), y suelo no urbanizable de protección de dotaciones-infraestructuras (**SNUP-DI**). Corresponden estas categorías a las zonas de dominio público y de protección de autovía, carreteras, caminos, líneas ferroviarias existentes, red ferroviaria de alta velocidad en ejecución, líneas eléctricas, instalaciones de abastecimiento, infraestructuras de regadío - canales, acequias, desagües, balsas, depósitos y otros- tratamiento y depuración de aguas, así como otros equipamientos públicos. A estas variedades se adscriben las siguientes:

o **SNUP-DE**: suelo no urbanizable de protección de dotaciones-equipamientos.

Depuradora de aguas residuales

Depósito de agua

Subestación eléctrica

Centro de interpretación de vías pecuarias

o **SNUP-DI**: Suelo no urbanizable de protección de dotaciones infraestructuras.

Carreteras: la protección afecta al dominio público, zona de servidumbre y zona de afección de la autovía A-66 y de las restantes carreteras que transcurren por el término.

Ferrocarriles: la línea férrea convencional Madrid-Valencia de Alcántara que atraviesa el término de sur a norte, así como la línea ferroviaria de alta velocidad Madrid-Extremadura, (en construcción), son las infraestructuras ferroviarias que afectan al municipio. La protección afecta al dominio público y a sus zonas de protección.

Suelo no urbanizable de protección natural (**SNUP-N**): corresponde con los terrenos incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, así como aquellos que presentan hábitats calificados como prioritarios con una cobertura superior al 50%.

Se distinguen las siguientes variedades específicas:

o Suelo no urbanizable de protección natural de Hábitats (**SNUP-NH**), a la que se adscriben las zonas del término que presentan hábitats prioritarios con una cobertura superior al 50%. Corresponde en su totalidad a pastizales identificados con el código de la UE 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales, concretamente los majadales silicícolas mesomediterráneos (*Poa bulbosa* y *Trifolium subterraneum*). Aunque existen otros hábitats prioritarios, unos están incluidos en la Zona de Especial Conservación Embalse de Lancho, por lo que los terrenos se adscriben a la variedad SNUP-NZ; y otros en los estanques y charcas ya adscritos a la variedad SNUP-AH.

o Suelo no urbanizable de protección natural de ZEC (**SNUP-NZ**), a la que se adscribe la zona de la ZEC -antes LIC- Embalse de Lancho.

A toda la zona afectada por la Zona de Interés Regional (ZIR) "Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes", se le asigna protección natural. Y la zonificación establecida por el Plan rector de uso y gestión de la ZIR, aprobado por Orden de 28 de agosto de 2009, se traslada al PGM mediante las siguientes variedades de suelo:

- o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – General (**SNUP-NG**)
- o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Compatible (**SNUP-NC**)
- o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Limitado (**SNUP-NL**)
- o Suelo no urbanizable de protección natural ZIR LLANOS DE CACERES SIERRA DE FUENTES – Restringido (**SNUP-NR**)

Que se corresponden con las áreas de igual nombre en la zonificación.

Ordenación del núcleo urbano.

La estructura urbana propuesta se basa en la aceptación y mantenimiento de la morfología existente en el núcleo actual, con una ordenación de los paquetes urbanos que conforman las áreas de borde, de forma que se posibilite su integración en la trama, y un control en su crecimiento.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Casar de Cáceres, se basa en la ocupación y ordenación de los vacíos urbanos que han ido generándose en su interior, y en la formalización de la tendencia de expansión hacia el este y el sur mediante la creación de suelo urbanizable de uso residencial en dichas zonas.

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

En cuanto a la estructura funcional, el modelo propuesto mantiene en general la actual, definida por un uso predominantemente residencial en el núcleo central, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural, asistencial),

manteniendo la actual ubicación de los equipamientos que demandan mayor superficie (enseñanza, deportivo, asistencial), y mejorando la funcionalidad de estos últimos mediante la implantación de nuevos viarios de conexión con las zonas residenciales.

El modelo funcional propuesto se encamina a completar y mejorar los equipamientos y a la ordenación del crecimiento industrial, minimizando su localización en el núcleo principal y asumiendo a través de la creación de un polígono, situado en el borde norte, junto a las zonas de equipamiento.

El Plan General asume los asentamientos dispersos de las dos urbanizaciones residenciales existentes en la zona suroccidental del núcleo, proponiendo su regularización.

Clases y categorías del suelo.

El Plan General propone una ordenación del territorio municipal que presenta pocas variaciones respecto a la establecida por el planeamiento anterior. La clasificación y calificación del suelo se realiza atendiendo tanto a los requerimientos legales como al cumplimiento de los objetivos propuestos.

La clasificación y calificación propuestas son las siguientes:

Suelo urbano (**SU**) distinguiendo en este las categorías de suelo urbano consolidado (**SUC**) y suelo urbano no consolidado (**SUNC**). A esta última categoría se adscriben los terrenos incluidos por el anterior planeamiento en unidades de ejecución que presentan algún tipo de desarrollo, proponiéndose la delimitación de cinco unidades de actuación urbanizadora, de las cuales cuatro tienen uso global residencial, y una, la UA/U-04, uso global industrial.

Suelo urbanizable (**SUB**), al que se adscriben los sectores propuestos por el planeamiento anterior como suelo apto para urbanizar, tanto de uso industrial (SAPU-2 "Provivesa" y SAPU "Industrias en Carretera a Arroyo de la Luz") como residencial (SAPU-1 "Portada Blanca"). También se incluyen en esta clase de suelo ocho nuevos sectores.

Suelo no urbanizable (**SNU**), distinguiendo las categorías de suelo no urbanizable común (**SNUC**) y protegido (**SNUP**). En el protegido se diferencian las subcategorías y variedades ya descritas.

El nuevo Plan General asume como propios los usos globales establecidos por el planeamiento anterior en los suelos urbanos y urbanizables, con la única excepción del denominado agro-ganadero o agopecuario, que pasa a ser considerado simplemente industrial.

En cuanto a la ordenación detallada del suelo urbano consolidado, el Plan General asume, prácticamente sin variación, el trazado pormenorizado de la trama urbana y de los espacios públicos y dotaciones comunitarias establecidos por el anterior planeamiento, así como los usos pormenorizados determinados por él.

Cuantificación general de la ordenación propuesta.

El dimensionado de los ámbitos de ordenación se basa en las consideraciones realizadas sobre las necesidades de viviendas, la capacidad de los suelos urbanos preexistentes para absorber estas necesidades y las estimaciones sobre el suelo industrial. Atendiendo a estos criterios, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

SUELO		ACTUAL NNSS (Ha)	PROPUESTO PGM (Ha)		
Suelo urbano	Consolidado	82,71	81,79		
	No consolidado	98,72	En UA	6,28	295,21
			En RUCI	169,27	
			En OPO	22,28	
			PERI en Ejecución	67,14	
En Actuaciones	30,24				
Total suelo urbano		181,43	377,00		
Suelo urbanizable	Residencial	6,45	25,53		
	Industrial	12,88	60,40		
Total suelo urbanizable		19,33	85,93		
Suelo no urbanizable		12.866,24	12.604,20		
Total municipio		13.067,00	13.067,00		

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 195,57 hectáreas, cifra que representa un aumento relativo del 107,79 %.

Hay que tener en cuenta, no obstante, que estas cifras no reflejan un incremento real del suelo urbano clasificado, sino que proceden de unas circunstancias específicas:

En primer lugar, era obligada la propuesta de incorporación a la clase de suelo urbano de las urbanizaciones residenciales Monte del Casar y Chenoleses, cuyo grado de consolidación por la edificación, y parcialmente, por la urbanización, así lo demandaban. La superficie de suelo que queda clasificado como urbano en virtud de esta incorporación es de 127,68 y 41,60 Ha, respectivamente.

Forman parte también de los suelos urbanos incorporados por el PGM las áreas adyacentes a la antigua estación de ferrocarril de La Perala, que han configurado históricamente un pequeño núcleo, y como tal es reconocido por el planeamiento, aunque deba completarse su urbanización. La superficie de La Perala es de 4,61 Ha.

RESUMEN EJECUTIVO

Se han incluido también en el suelo urbano los terrenos circundantes a la Charca del Casar donde se prevé la creación de un parque periurbano, con una superficie de 14,57 Ha, y, en la misma zona, los colindantes a la plaza de toros, en los que se proyecta la implantación de un área de equipamientos públicos. Estas zonas ocupan una superficie total de 10,18 Ha.

Las diferencias entre las superficies de suelo urbano consolidado obedecen fundamentalmente a ajustes de la delimitación gráfica de estos suelos.

Cuantificación del suelo urbanizable.

Cuadro indicativo de las superficies del suelo urbanizable propuesto por el Plan General.

Suelo urbanizable		Superficie suelo (m ²)	Superficie máxima edificable (m ²)	Número de habitantes
Residencial nueva creación	SUB-02	27.184	16.310	247
	SUB-03	37.166	22.300	338
	SUB-05	84.651	50.791	770
	SUB-08	41.771	25.063	380
Total suelo urbanizable residencial nueva creación		190.772	114.463	1.735
Industrial nueva creación	SUB-01	19.225	11.535	
	SUB-07	452.153	271.292	
	SUB-09	19.653	7.380	
	SUB-10	3.869	2.322	
Total suelo urbanizable industrial nueva creación		494.901	292.529	
Total suelo urbanizable nueva creación		685.673	406.992	1.735
Suelo urbanizable en ejecución residencial (SUB-04)		64.502	33.924	514
Suelo urbanizable en ejecución industrial (SUB-06)		109.126	74.499	
Total Suelo urbanizable en ejecución		173.639	108.416	514
Total Suelo urbanizable		859.312	515.408	2.249

Dimensionado del suelo residencial.

En lo que al suelo urbano se refiere, el Plan General propone el mantenimiento, y en algunas áreas la disminución, de la densidad edificatoria que el planeamiento anterior establecía en la mayor parte de los suelos incluidos en el perímetro del suelo urbano. La estimación de la capacidad de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realiza a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios asignados por el Plan a cada una de las nuevas manzanas. Quedan excluidas de estos cálculos las áreas destinadas a

segunda residencia RUCI-1 y RUCI-2 cuya regularización propone el Plan General.

Desglose de la capacidad residencial de los desarrollos propuestos:

Capacidad residencial en suelo urbano no consolidado.

Ident.	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Supf. max. usos lucrativos(m ² t)	Supf. Estimada uso residencial(m ² tre)	Nº habitantes (1/33 m ² tre)	Nº estimado de viviendas
UA/U-01 (E)	17.774	0,87	15.432		189	63
UA/U-02	21.853	0,70	15.264	5.089	154	51
UA/U-03	12.186	0,70	8.525	4.262	129	43
UA/U-05	1.555	0,70	1.089	544	16	5
Total	53.368	0,76	40.309	13.187	488	162

(E) En ejecución

Capacidad residencial en suelo urbanizable

Ident.	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. max. usos lucrativos(m ² t)	Supf. Estimada uso residencial(m ² tr)	Nº habitantes (1/33 m ² tr)	Nº estimado de viviendas
SUB-02	27.184	0,60	16.310	8.155	247	82
SUB-03	37.166	0,60	22.300	11.150	338	113
SUB-04 (E)	64.502	0,53	33.924	25.396	514	171 (1)
SUB-05	84.652	0,60	50.791	25.396	770	257
SUB-08	41.771	0,60	25063	12531	380	127
Total	255.275	0,581	148.388	82.628	2.249	749

(1) El Programa de Ejecución aprobado establece un número máximo de viviendas de 298,

El Plan General no propone nuevas unidades de uso residencial en suelo urbano, limitándose a asumir las previstas por el planeamiento vigente. Las edificabilidades correspondientes a las unidades asumidas del planeamiento anterior son similares a las establecidas en las NNSS, afectadas de una reducción en el caso de la UE-3 que superaba la edificabilidad máxima. El número de viviendas debe considerarse como estimado, y no como máximo.

Según puede observarse, la capacidad residencial del suelo urbano no consolidado es de 488 personas, y la del suelo urbanizable, de 2.249. De la comparación de estos valores con el número de habitantes actual, que es de 4.532, puede apreciarse que el incremento total sobre la población es del 60,39 %. Suponiendo un mantenimiento de la población, la capacidad total estimada es de 7.269 habitantes.

Esta capacidad residencial tiene un carácter teórico, y se maneja únicamente como techo habitacional para el dimensionado y cuantificación de los espacios libres.

El incremento del número de viviendas previstas por el Plan General respecto al parque

RESUMEN EJECUTIVO

actual, formado por 1.736 viviendas, es del 52,48 %. La Revisión de las NNSS efectuaba una previsión de 502 viviendas.

Dimensionado del suelo industrial/terciario.

Para dar respuesta al doble objetivo de incrementar la dotación actual de suelo industrial y de proteger tanto el suelo agrícola como los terrenos circundantes al núcleo, el Plan General establece un dimensionado de suelo industrial cuya cuantificación se ha realizado a partir, tanto de las estimaciones del propio Ayuntamiento, como del análisis de la evolución económica del municipio, que ha ido modificando paulatinamente los sectores de actividad predominantes, perdiendo peso el sector agrícola en favor de otros sectores, y de modo particular de las industrias limpias de almacenamiento y exposición que puedan localizarse en el municipio a socaire de las infraestructuras territoriales de reciente implantación en su territorio (autovía, ferrocarril de altas prestaciones) y para cuyo emplazamiento existe una creciente demanda.

El dimensionado de la capacidad industrial en los suelos propuestos son los que se reflejan en los cuadros siguientes.

Capacidad industrial en suelo urbano no consolidado.

Ident.	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Supf. max. usos lucrativos(m ² t)
UA/U-04	9.439	0,49	4.692
Total	9.439	0,49	4.692

Capacidad industrial en suelo urbanizable

Ident.	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² /m ² s)	Supf. Max. Usos lucrativos(m ² t)
AR/SUB-01	19.225	0,60	11.535
AR/SUB-06	109.126	0,68	74.499
AR/SUB-07	452.123	0,60	271.274
AR/SUB-09	19.653	0,38	7.380
AR/SUB-10	3.869	0,60	2.322
Total	603.997	0,61	367.010

Dimensionado de las dotaciones públicas.

De conformidad con los objetivos generales y particulares enunciados anteriormente, y en todo caso acorde con los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas establecidos en la legislación urbanística, la cuantificación y calificación del suelo reservado por el Plan General para las dotaciones públicas se ha efectuado a partir de la asunción y aceptación de la mayor parte de los suelos ya reservados para este destino por el planeamiento anterior, realizando los retoques y ajustes necesarios en su dimensión o calificación para

dotar al sistema de una mayor coherencia.

El dimensionado de las dotaciones públicas propuestas por el Plan es el que se detalla a continuación:

Zonas verdes

En el cuadro siguiente se recoge el dimensionado de las zonas verdes, tanto de las pertenecientes a la red básica como a la red pormenorizada. Así mismo se refleja la proporción de la superficie de las zonas verdes expresada en m² de suelo/habitante, respecto de la capacidad habitacional prevista en el Plan General (7.327 personas).

Zonas verdes previstas.

Espacios Libres	Superficie m ²	m ² /Hab
Red Básica	150.051	20,64
Red Pormenorizada	60.486	8,32
Total	210.536	28,96

La dotación proyectada de la red básica (20.640 m² por cada mil habitantes potenciales), es notablemente superior a la mínima establecida por la legislación para poblaciones de entre 3.000 y 5.000 habitantes (2.000 m² por cada 1.000 habitantes).

Equipamientos públicos.

De modo análogo al cuadro anterior, el cuadro siguiente refleja el dimensionado de los terrenos destinados a equipamientos públicos, tanto de la red básica como de la pormenorizada. Se identifican los equipamientos privados con la letra (P), y los que forman parte del sistema general con las siglas (SG).

Equipamientos públicos	Manzano o submanzana	Superficie m ²	Tipo de Equipamiento	m ² /Hab
Red Básica	20,2	394,98	Dispensario local	0,05
	21,2	899,36	Centro de Salud	0,12
	33,1	764	Velatorio	0,11
	41,2	1371	Hogar del pensionista	0,19
	41,4	263,27	Museo del Queso del Casar	0,04
	41,5	240,39	Ayuntamiento	0,03
	63	1.083	Iglesia de la Asunción (P)	0,15
	67,2	174,89	Albergue municipal	0,02
	70,3	2482,73	Escuela infantil "Zarapico"	0,34
	70,4	1530	Estación de autobuses	0,21
	71	7610	Cementerio (SG)	1,05
	76,2	1829	Centro integral Creofonte	0,25

RESUMEN EJECUTIVO

Equipamientos públicos	Manzano o submanzana	Superficie m ²	Tipo de Equipamiento	m ² /Hab
	76,3	1025,79	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,14
	86	10.041	Colegio León Leal Ramos (SG)	1,38
	109,1	2507,93	Guardia Civil (SG)	0,35
	109,3	1258	Pistas deportivas	0,17
	109,4	5832	Instituto ESO Vía de la Plata (SG)	0,80
	109,5	82	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,01
	116	2.600	Biblioteca pública	0,36
	130	947	Casa de la Cultura	0,13
	144	779	Depósito y ETAP	0,11
	156	48.461	Complejo deportivo	6,67
	191,1	21565	Plaza de toros	2,97
	191,2	42433	EQUIPAMIENTO (D-E)	5,84
	191,4	14981	EQUIPAMIENTO (D-E)	2,06
	193	3.003	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,41
	194	3.896	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,54
	196,4	138197	Campo de tiro Cojuge	19,01
	268	5.321,00	Depósitos	0,73
	269	1.177,00	Subestación	0,16
	TOTAL	322.750		44,40
Red Pormenorizada	5	256	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,04
	14,3	147	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,02
	56,1	271	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,04
	60	136	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,02
	163 (**)	2.118	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,29
	167,2	2.006	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,28
	174,2	10063,89	EQUIPAMIENTO (D-E)	1,38
	184,4	5460	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,75
	224,1	1701	EQUIPAMIENTO (D-E)	0,23
	225,2	10064	EQUIPAMIENTO (D-E)	1,38
	TOTAL	32.223		4,43
TOTAL		354.973		48,83

(*)Se han reflejado las superficies en suelo urbano y las establecidas como mínimas para los sectores cuya ordenación detallada se contiene en el Plan. En lo que respecta a la dotación de los equipamientos que integran la red pormenorizada en el resto del suelo urbanizable, se ajusta a los estándares mínimos de calidad y cohesión urbanas estipulados por la legislación aplicable.

(**) Parcela de uso equipamiento y destino privado incluida en la antigua Unidad de Ejecución UE-2B, que fue adquirida por el Ayuntamiento para destinarla a uso público.

Aunque la legislación aplicable no establece estándares mínimos para los equipamientos integrados en la red básica, se estima que la dotación proyectada de esta red (44.400 m² por cada mil habitantes potenciales) es adecuada para las necesidades de la población.

3.- Posibles efectos ambientales.

El PGM de Casar de Cáceres ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, que culminó con la formulación, por la Dirección General de Sostenibilidad de la Declaración Ambiental Estratégica, según resolución de 28 de febrero de 2023 (DOE nº 46, de 8/03/2023).

La Declaración Ambiental Estratégica tiene carácter favorable, concluyendo que cumpliendo los requisitos ambientales que se desprenden de ella, no se producirán efectos ambientales significativos de carácter negativo.

La DAE detalla en su apartado f) las determinaciones finales que deben incorporarse al PGM. Debe advertirse que algunas de ellas son de carácter genérico y otras muchas estaban ya incorporadas. Únicamente fue necesario rectificar o incorporar algunos artículos a las Normas Urbanísticas, precisando o matizando diversas determinaciones.

Se atendieron las consideraciones del informe de Confederación Hidrográfica del Tajo, incorporando los textos indicados en el mismo a los artículos 3.10.04 y 3.10.06 de las normas urbanísticas del PGM.

Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.

No aparecen otros impactos sobre el cambio climático derivados de la aplicación del nuevo Plan General que los inherentes al aumento de población previsto por el mismo.

Debe considerarse que el incremento de población previsto por el Plan General no deriva de crecimientos naturales; pudiera darse el caso de que la población aumentase en el municipio en detrimento de la de poblaciones cercanas, como el propio Cáceres. En este supuesto no existiría un aumento real de población, perteneciendo esta distribución y movilidad de la población a un ámbito de planificación y estudio que excede al del planeamiento municipal.

En cualquier caso, desde el Plan General se facilitará y promoverá cualquier iniciativa positiva en materia de cambio climático, para minimizar en lo posible el impacto de este aumento de población. Para ello se toma como ejemplo "La Estrategia de Cambio Climático de Extremadura 2013-2020", en la que pueden observarse dos tipos de propuestas:

- Medidas encaminadas a la mitigación de la emisión de gases de efecto

invernadero, ya que son estos gases los aceleradores de la variación climática (Libro Blanco Adaptación al cambio climático: hacia un marco europeo de actuación. Comisión de las Comunidades Europeas, en adelante Libro Blanco, 2009).

- Medidas encaminadas a la adaptación al cambio climático para hacer frente a los impactos inevitables del mismo (Libro Blanco, 2009).

El término municipal de Casar de Cáceres no posee industrias ni infraestructuras ni una población suficiente como para pensar que puedan tener efectos significativos en el proceso del cambio climático.

Problemas ambientales existentes relevantes para el Plan General.

En éste apartado se enumeran y analizan los diferentes problemas medioambientales encontrados en el municipio, clasificándolos en dos apartados diferentes atendiendo a si son generados o imputables a la aplicación del PGM o inherentes a la situación del municipio independientemente de la aplicación del plan, y se identifican aquellos que pueden afectar a la salud o seguridad de las personas.

Problemáticas no generadas por la aprobación del Plan General.

- **Necesidad de protección de valores naturales:**

De no proceder a su protección desde el plan, corren el riesgo de desaparecer o reducir su población.

Elementos a preservar:

- a) **Flora amenazada:** existen en el municipio diversas especies vegetales amenazadas:

<i>Lavatera triloba</i> (malva trilobada):	Sensible a la alteración de su hábitat
<i>Adenocarpus desertorum</i> (escobón):	En peligro de extinción
<i>Ulex eriocladus</i> (aulaga):	De Interés Especial
<i>Flueggea tinctoria</i> (tamujo):	De Interés Especial
<i>Scrophularia schousboei</i> (escrofularia):	De Interés Especial
<i>Ruscus aculeatus</i> (rusco):	De Interés Especial
<i>Orchis italica</i> (orquídea):	De Interés Especial

El PGM clasifica las áreas en que se hallan como Suelo No Urbanizable de Protección Natural, en atención a los valores naturales en ellas presentes.

- b) **Fauna amenazada**

Además de la protección asignada a los terrenos incluidos en la ZIR Llanos de Cáceres y Sierra de Fuentes, que alberga la mayor parte de las especies amenazadas, el PGM clasifica los terrenos de cultivo que constituyen los hábitats de varias de las aves protegidas como Suelo No Urbanizable de Protección Estructural Agrícola o de Protección Estructural de Dehesas, con el fin de preservar sus condiciones ambientales.

Problemáticas dependientes del Plan General.

- **Nuevos desarrollos en zonas inundables.** Este tema se trata con detalle en el apartado correspondiente a riesgos, del presente capítulo.

Problemas con posible incidencia directa sobre la salud de las personas.

Se han detectado problemas ambientales con posible afección sobre la salud de las personas en los siguientes aspectos:

- **Calidad del aire:** concretamente debido a los valores de Ozono (O₃, protección de la salud y protección de la vegetación)
- **Peligro de inundación:** el PGM no plantea nuevos desarrollos en zonas aledañas a la presa sobre el arroyo Villaluengo, única señalada por el INUNCAEX, enclavada en terrenos clasificados como suelo no urbanizable. En cuanto a las Charcas del Casar, del Cojuge y del Hambre, situadas junto a terrenos urbanos consolidados, el PGM no plantea nuevos crecimientos, limitándose a dar carta de naturaleza y maximizar la presencia de las zonas verdes efectivamente implantadas en ellas, con la intención de evitar riesgos para las personas y los inmuebles.
- **Exposición al Radón:** según el Mapa Predictivo de Exposición al Radón elaborado por el Consejo de Seguridad Nuclear, una gran extensión del TM de Casar de Cáceres presenta una exposición alta, y el restante presenta una exposición media. Estas áreas se recogen gráficamente en el Mapa de Riesgos.

Badajoz, mayo 2023

La Arquitecta.

Fdo: Carmen Cienfuegos Bueno