

**PLAN GENERAL MUNICIPAL  
PIEDRAS ALBAS (CÁCERES)  
AVANCE DE PLANEAMIENTO**

---



---

**Memoria Justificativa**

**EQUIPO REDACTOR**  
Irene Calle Izquierdo

## INDICE

|  |    |
|--|----|
| A.- 1. – Capítulo: CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL .....  | 2  |
| 1.1. – Resumen de la problemática urbanística detectada en el TM. ....   | 2  |
| 1.1.1. Definición del SNU atendiendo tanto a la normativa supramunicipal de aplicación, como al SNUP establecido por el planeamiento vigente. .... | 2  |
| 1.1.2. Señalamiento de los aspectos relevantes de la situación actual del medio. ....  | 2  |
| 1.1.3. – Definición del Núcleo Urbano, diferenciando entre SUC y SUNC atendiendo al carácter reglado de dicha distinción. ....                     | 3  |
| 1.1.4. – Señalamiento de las zonas de crecimiento del NU. ....   | 3  |
| 1.2. – Objetivos específicos de Planeamiento. ....   | 4  |
| B.- 2. – Capítulo: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....   | 5  |
| 2.1. – Propuesta de ordenación. ....   | 5  |
| 2.1.1. Alternativas consideradas. ....   | 6  |
| 2.1.2. Desarrollo previsto para el PGM. ....   | 7  |
| 2.1.3. Efectos ambientales previsibles. ....   | 8  |
| 2.1.4. Actuaciones con incidencia territorial. ....  | 8  |
| 2.2. – Relación con respecto a normativas concurrentes. ....   | 9  |
| 2.1.1. Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal. ....  | 9  |
| 2.1.2. Determinaciones asumidas del planeamiento previo. ....  | 9  |
| 2.1.3. Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo. ....   | 9  |
| 2.3. – Clasificación del SNU. ....   | 9  |
| 2.4. – Clasificación del suelo correspondiente al NU. ....   | 10 |
| C.- 3. – Capítulo: CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....   | 11 |
| 3.1. – Relación entre SNUC/SNUP/Total del TM. ....   | 11 |
| 3.2. – Relación entre NU actual y NU propuesto Viabilidad de redacción según DA3º. ....  | 12 |
| 3.3. – Capacidad residencial del crecimiento propuesto. ....   | 13 |
| 3.4. – Capacidad industrial/terciaria del crecimiento propuesto. ....  | 13 |



## A.- 1.- Capítulo: CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS REALIZADO SOBRE EL TÉRMINO MUNICIPAL

### 1.1.- Resumen de la problemática urbanística detectada en el TM.

#### 1.1.1. Definición del SNU atendiendo tanto a la normativa supramunicipal de aplicación, como al SNUP establecido por el planeamiento vigente.

La máxima complejidad viene dada, no por una problemática derivada de una demografía en expansión o de una concurrencia de usos difícil de compatibilizar, sino, sobre todo, de las especiales características del suelo no urbanizable, donde el Barrio El Cordel está incluido completamente en la Cañada Real de Gata.

Formalmente, la delimitación del suelo ha sido realizada de conformidad con los criterios de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX).

El **Suelo No Urbanizable (art.11)** es aquél clasificado como tal por el Avance del Plan al estar afectado por una o varias de las siguientes circunstancias:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
- b) Ser merecedor de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
- c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
- d) Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesidad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, y, en su caso, por los instrumentos de ordenación del territorio y por los Criterios de Ordenación Urbanística, si así lo establecieran.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos a, b y c se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (**SNUP**), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto d constituyen el suelo no urbanizable común (**SNUC**).

#### 1.1.2. Señalamiento de los aspectos relevantes de la situación actual del medio.

El diagnóstico ambiental del municipio, en lo referente a los aspectos territoriales que han de ser tenidos en cuenta por el planeamiento urbanístico, necesariamente ha de ir más allá del análisis de los principales factores y elementos ambientales condicionantes del paisaje y del territorio de Piedras Albas, siendo necesario incorporar los aspectos ambientales de gestión territorial, tales como la aplicación de la legislación sectorial Forestal, de Vías Pecuarias, Espacios Naturales, de Aguas, directiva Hábitats, y demás legislación sectorial de aplicación en el término municipal.

Es decir, de cara a establecer una clasificación de Suelo No Urbanizable no basta con considerar el valor ecológico de los distintos suelos sin considerar en el proceso aquel marco legislativo de carácter ambiental al que se encuentran sometidos. Lógicamente, si bien por ejemplo, un espacio determinado es poseedor de un valor ecológico que lo hace meritorio de ser protegido frente a la urbanización, desde el punto de vista urbanístico no será lo mismo si se trata de un espacio perteneciente a una figura de

protección determinada por la legislación sectorial, que si se trata de un enclave no protegido sectorialmente.

Las áreas de diagnóstico ambiental por afección de legislación sectorial son las siguientes:

- Hábitats de interés natural.
- Embalses y cauces.
- Vías Pecuarias.
- Caminos Públicos.
- Infraestructuras.
- Yacimientos arqueológicos

Todos estos elementos se encuentran regidos por una legislación sectorial que establece sus condiciones de uso y aprovechamiento.

### 1.1.3. – Definición del Núcleo Urbano, diferenciando entre SUC y SUNC atendiendo al carácter reglado de dicha distinción.

**El Suelo Urbano Consolidado (art.9)** es aquél clasificado como tal por el Avance del Plan debido a que forma parte del núcleo de población o es integrable en él y está ya urbanizado, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación.

**El Suelo Urbano No Consolidado (art.9.2.)** es aquél suelo urbano clasificado como tal por el Avance del Plan debido a que no alcanza la categoría de *consolidado* en atención a las siguientes circunstancias:

- a) Sean sometidos a operaciones de reforma interior o actuaciones de renovación urbana que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora integradas en su entorno y cuyo desarrollo deba llevarse a cabo por el procedimiento en el apartado 3 del art. 10.
- b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, respectivamente.
- c) Se les atribuye por el presente Avance un aprovechamiento objetivo superior al existente realmente, cuya materialización requiere la delimitación previa de unidades de actuación.

### 1.1.4. – Señalamiento de las zonas de crecimiento del NU.

La opción del Ayuntamiento es la de solucionar y desarrollar bolsas vacías del suelo urbano, que la de crecer. Se crean cuatro unidades de actuación en suelo urbano no consolidado y una en suelo urbanizable. No se debe a un agotamiento del suelo urbano vigente, como ya se ha explicado, existen varias bolsas de suelo sin edificar, sino a la creación de suelo industrial, en terrenos de propiedad municipal.

Se ha procedido, pues, a una delimitación más cuidadosa que tiene en cuenta las tendencias reales de expansión del núcleo urbano y el crecimiento (a pesar de ser escaso) que se ha materializado con la delimitación de Suelo Urbano en vigor.

No obstante, en torno a la antigua Aduana y la comisaria de policía, se produjo un crecimiento anterior a la delimitación de suelo urbano con aprobación definitiva el 23/07/1.985 publicado en el BOP el 14/08/1.985, con todos los servicios necesarios, el cual hemos procurado recoger en las delimitaciones propuestas por el presente Avance como suelo urbano consolidado.

Por el mismo motivo, se consideran las construcciones de viviendas en la parte oeste del término, dotadas por todos los servicios, han sido desarrolladas, ejecutadas y recibidas por el Ayuntamiento.

## 1.2.– Objetivos específicos de Planeamiento.

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

Este Avance revisa y sustituye a la anterior delimitación de suelo, cuyas características más sustanciales fueron analizadas en el apartado correspondiente de la Memoria de Información.

De las conclusiones del análisis realizado y de las consideraciones anteriormente expuestas se deduce la conveniencia y oportunidad del Avance como instrumento más idóneo para el planeamiento de Piedras Albas.

En el marco de los objetivos generales que para toda ordenación urbanística se fijan en el art. 5.2. de la LSOTEX, los objetivos del planeamiento urbanístico de Piedras Albas se configuran a partir de una valoración de los diversos problemas urbanos.

Como objetivos generales se plantean los siguientes:

- Conservar y mantener las características naturales del territorio. Esta opción implica la 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.
- Ordenar las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definir los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible.
- Preservar la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, etnográfico y arquitectónico.

## B.- 2.- Capítulo: DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

### 2.1.- Propuesta de ordenación.

El carácter de documento preparatorio, que el artículo 117 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura prevé para la figura del Avance, que permite enfocarlo centrándolo en la descripción y justificación de la propuesta urbanística, relegando a posteriores fases de tramitación la redacción de todo el aparato documental propio del instrumento técnico-jurídico que es el Plan General.

Por tanto, se ha redactado el Avance con un carácter sintético y divulgativo, ajustando su contenido a la presentación de los aspectos y decisiones fundamentales sobre la ordenación del espacio físico de la ciudad y de su crecimiento, con el fin de suscitar el debate y la participación entre todos los agentes implicados. Para ello, se utiliza un lenguaje gráfico y literario de corte más divulgativo, huyendo voluntariamente del manejo de tecnicismos, de tal forma que pueda resultar más eficaz como instrumento para el proceso de exposición pública y de participación ciudadana.

Como ya se ha comentado, el paisaje vegetal de Piedras Albas, como el de toda la comarca, tiene un alto interés ecológico. El territorio es muy homogéneo, es un territorio de dehesa con un relieve muy suave.

Descripción de la ordenación:

- Preservación de las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- Organizar y ordenar la ejecución del planeamiento por los agentes intervinientes, facilitando al Ayuntamiento el desarrollo y gestión del futuro Plan General.
- Revisar las alineaciones oficiales a la realidad del municipio, siendo este uno de los principales problemas con el PDSU vigente.
- Redefinir los límites del término municipal, en dos puntos muy concretos. En el barrio de El Cordel, que a continuación será analizado, y en el cementerio municipal.

En ambos casos, las edificaciones se encuentran divididas entre el término de Alcántara y de Piedras Albas.

El modelo de crecimiento que se propone para el núcleo urbano de Piedras Albas, se basa en la ocupación y ordenación de las edificaciones que han ido generándose en algunos bordes.

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 urbano, en el que se intercalan algunos equipamientos (administrativo, religioso, cultural.), manteniendo la actual ubicación de los equipamientos.

Se plantean tres clases de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable, que el presente Avance adscribe en su mayor parte a la categoría de Protegido.

Las densidades, edificabilidad, cesiones y previsión de aparcamientos están en lo dispuesto por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, de modificación de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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

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

### 2.1.1. Relación de actuaciones en el Barrio El Cordel.

Como se ha explicado en la Memoria Informativa, se considera importante aportar soluciones para las construcciones pertenecientes al Barrio del Cordel, actualmente dentro de Suelo Urbano, clasificado por la vigente Delimitación de Suelo.

La necesaria compatibilización entre los usos urbanos y la conservación de los valores naturales de la vía pecuaria, hace conveniente un tratamiento específico para este ámbito, de forma que pueda recogerse simultáneamente tanto la protección de los valores naturales como la necesidad de regular esta situación consolidada.

Además, destacar que la parte oeste del núcleo edificado del barrio se encuentra dentro de los límites del término municipal de Alcántara.

Partiendo de las anteriores premisas, el Avance de PGM propone buscar un mecanismo dentro del cual puedan enmarcarse estas construcciones, conforme a la legislación vigente. Con este objetivo se establecen las siguientes determinaciones:

Se permitirá la rehabilitación de las edificaciones existentes, siempre que su estado inicial permita el mantenimiento del sistema estructural, no se aumente la volumetría primigenia, y tampoco se incremente la ocupación existente.

En cualquier caso, para solicitar este tipo de actuaciones, deberá elaborarse un anteproyecto que incluya una descripción de lo que se pretende rehabilitar. Dado que la vía pecuaria que engloba al barrio forma parte del patrimonio público, su gestión pertenece al Gobierno de Extremadura, será preciso un informe favorable por parte de la Consejería competente.

### 2.1.2. Alternativas consideradas.

No obstante, con carácter previo a su formulación es preciso evaluar, y si procede, descartar la "alternativa cero", es decir, la no realización del proyecto de Plan General Municipal.

Aunque, con las matizaciones contempladas en la Disposición Transitoria Segunda de la LSOTEX, la legislación urbanística vigente permitiría prolongar indefinidamente la situación actual, en la que la ordenación urbana del municipio queda encomendada a la hasta ahora vigente delimitación de Suelo Urbano y a las normas de aplicación directa contenidas en la propia legislación, la conveniencia de disponer de un instrumento de planeamiento totalmente adaptado a las exigencias de la nueva regulación que en materia de ordenación urbanística representa la LSOTEX, el dilatado período de vigencia de aquéllas, los problemas urbanos puestos de manifiesto en la diagnosis, así como la incipiente presencia de rasgos de desequilibrio y falta de armonía en los procesos de evolución urbana, ponen de manifiesto la existencia de unos claros supuestos de revisión, y por consiguiente, la necesidad de prescindir de la alternativa cero, es decir, de la continuidad de la situación actual.

Aun cuando las características de la ordenación urbanística del territorio municipal planteada por el futuro Plan General no permitan afirmar, como es obvio, que dicha ordenación sea la única posible, sí puede afirmarse que su elección responde a la consecución de los objetivos generales que se marcaron como metas, y que en líneas generales se basan en la aceptación del modelo territorial existente. Por tanto, sólo se examina y evalúa la alternativa de planeamiento desarrollada en el Avance.

Los objetivos antes mencionados se contienen en el punto 1.2 de esta Memoria Justificativa, y se resumen en los siguientes:

- Conservar y mantener las características naturales del territorio. Esta opción implica la 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.
- Ordenar las zonas de desarrollo urbano existentes, resolviendo la articulación de las mismas con las zonas consolidadas.
- Definir los desarrollos urbanos residenciales e industriales, favoreciendo una ocupación del territorio que responda a un modelo urbano compacto y sostenible.
- Preservar la homogeneidad de la estructura urbana existente así como establecimiento de medidas de protección sobre el patrimonio de interés histórico, etnográfico y arquitectónico.

Los objetivos generales anteriormente expuestos se concretan clasificándolos según el tipo de problemas que pretenden resolver.

#### En el territorio municipal:

- Preservar las condiciones naturales de los terrenos que reúnen especiales valores agrícolas, ecológico ambientales o paisajísticos mediante el control de la implantación de actividades incompatibles con dichas condiciones, evitando el proceso urbanizador.
- Fijación de medidas que eviten la creación de núcleos de población, garantizando el carácter aislado de la edificación en el suelo no urbanizable.
- 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.

#### En los núcleos urbanos:

- Preservación y dignificación del conjunto mediante la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación y reutilización.
- Desarrollo de las condiciones de edificación en los vacíos urbanos.
- Control de los crecimientos urbanos encauzando la localización de los diferentes usos, y de modo particular el industrial, evitando la dispersión del mismo en la periferia del núcleo mediante la calificación de suelo de este uso en las zonas más adecuadas, permitiendo así satisfacer la incipiente demanda del mismo.

### **2.1.2. Desarrollo previsto para el PGM.**

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

- Estimación del crecimiento poblacional en un periodo de diez años. Tal como se expuso en la Memoria de Informativa, las hipótesis de crecimiento arrojan un incremento poblacional mínimo, y por tanto no determinante para el dimensionado de suelo.
- Adecuación del equipamiento a las características socioeconómicas de la población.
- Estimación de las necesidades de suelo industrial, cuya cuantificación se realiza a partir de una estimación de la demanda, efectuada teniendo en cuenta la experiencia de la Corporación basada en las intenciones de la población.
- La viabilidad de ejecución de las propuestas presentadas en función de la capacidad de gestión tanto de la administración municipal como de los demás agentes que intervienen en el proceso urbanístico.

En base a 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, la cuantificación de la clasificación del suelo propuesta es la que sigue:

|                      |                | ACTUAL    | PROPUESTO |
|----------------------|----------------|-----------|-----------|
| SUELO URBANO         | Consolidado    | 13,99 ha  | 15,16 ha  |
|                      | No Consolidado | 2,12 ha   | 2,68 ha   |
| TOTAL SUELO URBANO   |                | 16,11 ha  | 17,84 ha  |
| SUELO URBANIZABLE    |                | -         | 0,30 ha   |
| SUELO NO URBANIZABLE |                | 437,40 ha | 435,37 ha |
| TOTAL MUNICIPIO      |                | 453,51 ha | 453,51 ha |

El incremento absoluto de la superficie de suelo clasificado como urbano es de 1,73 hectáreas.

En lo que al suelo urbanizable se refiere, el Avance propone una nueva ordenación y dimensionado de uso industrial.

### 2.1.3. Efectos ambientales previsibles.

El tratamiento de los aspectos ambientales en la intervención urbanística ha adquirido una notable importancia en los últimos años, habiéndose extendido una mayor concienciación medio ambiental de los agentes sociales y de las autoridades responsables en materia de ordenación urbana. El planeamiento urbanístico debe buscar la integración de los condicionantes ambientales como un factor de oportunidad frente al crecimiento urbano, no solo respetándose aquellos elementos que han de ser protegidos, sino buscando el aprovechamiento de los mismos a través de su puesta en valor para la protección, el uso público, investigación o educación según sean los casos.

El Avance propone, por tanto, abordar una visión equilibrada del territorio que compone el municipio de Piedras Albas, en el que la conservación de los elementos ambientales, apoyados en una funcionalidad ecológica, ha de ser una apuesta intrínseca al propio hecho de "crecer". No se trata de enfrentar ambas opciones territoriales (suelo urbano versus suelo rústico), sino de armonizarlas y que una permita el funcionamiento de la otra.

### 2.1.4. Actuaciones con incidencia territorial.

En la tabla que a continuación se incluye se indican en la primera columna las actuaciones previstas en el Avance del Plan General que previsiblemente producirán efectos sobre el territorio, y en la primera fila los factores ambientales susceptibles de ser afectados por dichas actuaciones. En los distintos cuadros de la tabla se indica el carácter negativo o positivo que para cada factor ambiental produce cada una de las actuaciones.

| ACTUACIONES   | AIRE     | TIERRA   | SUELO    | AGUA     | FLORA    | FAUNA    |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Clasificación de suelo  |          | negativo | negativo | negativo |          |          |
| Determinación de usos   | negativo | negativo | positivo | negativo | positivo | positivo |
| Determinación de niveles de intensidad de ocupación (densidad, edificabilidad, ocupación, aprovechamiento, alturas) |          |          |          | negativo |          |          |

## 2.2.– Relación con respecto a normativas concurrentes.

### 2.1.1. Determinaciones generadas por aplicación de normativa de carácter supramunicipal.

El Avance del Plan General de Piedras Albas contiene algunas determinaciones cuyo alcance pueda afectar al término o términos municipales colindantes, en este caso al término de Alcántara.

Como se explica anteriormente, la mitad aproximadamente del barrio del Cordel se encuentra en el término de Alcántara produciendo una división lineal de *Norte* a *Sur* de dicho núcleo; al igual que ocurre con el cementerio municipal de Piedras Albas, perteneciendo completamente a los terrenos de Alcántara.

No se ve afectado por normativas de carácter supramunicipal, como se hace referencia en la Memoria Informativa.

### 2.1.2. Determinaciones asumidas del planeamiento previo.

El término municipal de Piedras Albas, dispone de una delimitación de suelo urbano con aprobación definitiva el 23/07/1.985 publicado en el BOP el 14/08/1.985, donde se considera como suelo no urbanizable todas aquellas áreas no clasificadas como suelo urbano, sin distinguir ningún tipo de calificación.

Referido a dicha delimitación de suelo urbano en vigor se ha procedido, pues, a una delimitación más cuidadosa que tiene en cuenta las tendencias reales de expansión del núcleo urbano y el escaso crecimiento que se ha materializado. Dado que la actual delimitación de suelo urbano, no se ajusta a la realidad de las edificaciones y sus correspondientes frentes a alineaciones, que actualmente tienen un uso agrícola, se considera más favorable reducir el límite de dicho suelo urbano.

### 2.1.3. Previsiones descartadas con respecto al planeamiento previo.

## 2.3.– Clasificación del SNU.

Los suelos clasificados en aplicación de alguna de las circunstancias descritas en los puntos a. b. y c. del apartado 1.1.1. de la presente memoria justificativa, se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable protegido (SNUP), en tanto que los clasificados en virtud de las circunstancias descritas en el punto d. constituyen el suelo no urbanizable común (SNUC).

Posteriormente se subdivide esta categoría en variedades específicas: **COMÚN, AMBIENTAL (DE CAUCES), NATURAL (HABITATS DE INTERÉS), ESTRUCTURAL (VÍAS PECUARIAS), CULTURAL DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTOS.**

En cuanto a la Protección Cultural de Yacimientos Arqueológicos, se ha señalado el perímetro de protección de los yacimientos, de forma que en su interior se proceda de acuerdo con lo que se establecerá en el correspondiente artículo del catálogo, que limita el tipo de intervenciones y establece las medidas cautelares a tener en cuenta en caso de yacimientos no detectados con anterioridad a la intervención. Hay que señalar que esta clasificación no entra en contradicción y está al margen de lo que el RDL 2/2008 de 20 de junio considera "situaciones básicas del suelo" y que determinan el régimen de valoraciones.

#### 2.4.– Clasificación del suelo correspondiente al NU.

Se ha analizado la totalidad del suelo clasificado por la vigente delimitación de suelo urbano, estudiando su adecuación en función de las circunstancias concretas del término.

|                    |                | ACTUAL   | PROPUESTO |
|--------------------|----------------|----------|-----------|
| SUELO URBANO       | CONSOLIDADO    | 13,99 ha | 15,16 ha  |
|                    | NO CONSOLIDADO | 2,12 ha  | 2,68 ha   |
| TOTAL SUELO URBANO |                | 16,11 ha | 17,84 ha  |

### C.- 3.– Capítulo: CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

#### 3.1.– Relación entre SNUC/SNUP/Total del TM.

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

Los terrenos que son merecedores de un régimen de protección garante del mantenimiento de sus características en razón de sus valores naturales, ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, son los incluidos en las categorías **S.N.U.P.N1.**, **S.N.U.P.E1.**, **S.N.U.P.A.C.**, **S.N.U.P.C1.**, **S.N.U.C.**, **S.N.U.P.IE.**

#### Áreas de protección natural de HABITATS. (S.N.U.P.N1.)

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

| COD  | CONCEPTO                                      | DESCRIPCIÓN   |
|------|---|---|
| 6220 | Zona subestépica de gramíneas y anuales       | Majadales silicícolas mesomediterráneos ( <i>Poa bulbosa</i> y <i>Trifolium subterraneum</i> ). |
| 5330 | Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos | Aulagares marianico-monchiquenses   |

#### Áreas de protección estructural de VIAS PECUARIAS. (S.N.U.P.E1.)

Las vías pecuarias del término municipal son:

| Nº | Denominación     | Longitud Aprox. (m) | Anchura Máxi. (m) | Superf. Aprox (m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------|---------------------|-------------------|---------------------------------|
| 1  | Cañada Real Gata | 750                 | 75,22             | 54.165                          |

Procedente del vecino término de Alcántara, penetra en el de Piedra Albas donde cruza a la carretera local de Piedras Albas a Coria por el Km. 1'200; continúa dentro del término unos 400 metros. A continuación llega a la línea divisoria de términos, marchando a caballo sobre ella unos 350 metros y correspondiendo la mitad de su anchura a cada uno de los términos de Piedras Albas y Alcántara. Cruza los Caminos de Carril Ancho y del Lagar.

Sale de este término y continúa por el de Alcántara.

#### Áreas de protección cultural de yacimientos arqueológicos (S.N.U.P.C1.).

Hallazgo de diversos útiles de época neolítica, según Mérida: hacha y fragmento y hacha de diorita y un hacha de fibrolita (Mérida 1924a: 11).

MÉLIDA ALINARI, J. R. (1924a): Catálogo monumental de España. Provincia de Cáceres (1914-1916). Madrid.

#### El Torruco (YAC80107)

Coord. X:677556,03 Y:4406507,38 HUSO:29

Sepulcro megalítico. Proyecto de excavación denegado, presentado por C. Montano en 1988.

#### Áreas de protección común (S.N.U.C.).

Está constituido por aquellos terrenos que, atendidas la dinámica y demandas de desarrollos previsibles en el municipio, resultan innecesarios para su incorporación inmediata al proceso urbanizador.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 26.1.1.a) de la LSOTEX, se delimita en este suelo una zona homogénea en la que pueden autorizarse equipamientos e instalaciones de utilidad pública e interés social.

#### Áreas de protección estructural hidrológica (S.N.U.P.A.C.).

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

#### Áreas de protección de infraestructuras viarias (S.N.U.P.I.E.).

Definidas por referencia a su legislación específica.

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

### **3.2. – Relación entre NU actual y NU propuesto Viabilidad de redacción según DA3°.**

El término municipal de Piedras Albas tiene 188 habitantes, al ser una población inferior a 2.000 habitantes de derecho se podrá optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado.

Los criterios utilizados para la clasificación de suelo urbano son los siguientes, atendiendo a la disposición adicional tercera dado que el nivel de crecimiento planteado en este Avance no superará en su conjunto el 50% de la superficie correspondiente del suelo urbano consolidado:

- a) Se clasifican como suelo urbano todas las áreas pertenecientes al núcleo consolidado, y cuya situación típicamente urbana es evidente, no necesitando de ningún proceso especial para concederles esta clasificación. Son todos aquéllos en que se cumplen los requisitos establecidos en el apartado a) del artículo 9.1 de la LSOTEX.
- b) Se clasifican como suelo urbano aquellos terrenos que aun estando parcialmente urbanizados y sólo parcialmente consolidados por la edificación, son colindantes con el suelo urbano actual, reúnen los requisitos establecidos por el apartado b) del artículo 9.1 de la LSOTEX, y pueden llegar a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado anterior en la ejecución del Plan General.
- c) De conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LSOTEX, el Avance del Plan General atribuye la condición de suelo urbano no consolidado a los terrenos clasificados en aplicación del criterio designado con la letra b), atribuyendo la de suelo urbano consolidado al resto del suelo urbano.

Se delimitan dos áreas pertenecientes a esta clase de suelo urbano no consolidado, todos ellos de uso residencial colindantes al núcleo urbano. Se han intentado formar áreas de poca dimensión y número de propietarios para facilitar su futuro desarrollo.

La ordenación propuesta en suelo urbano, encaminada a preservar sus condiciones naturales, comprende los siguientes aspectos:

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

### 3.3.– Capacidad residencial del crecimiento propuesto.

El estado del parque inmobiliario, es bueno en términos de condiciones de la edificación y bastante deficiente en lo que se refiere a la conservación del patrimonio, es un condicionante para el establecimiento de futuras ordenanzas tipológicas y estéticas.

Se tratará de buscar un acuerdo entre el desarrollo espontáneo y más o menos legal de una tipología de vivienda de corte urbano que se ha venido desarrollando recientemente con el mantenimiento de una tradición edificatoria muy enriquecedora pero que apenas subsiste debido principalmente a las condiciones de habitabilidad que se exigen hoy en día.

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

El casco urbano vigente de Piedras Albas, con una superficie de 13,57 ha., le corresponderían, a modo de análisis, aplicando 35 viviendas/ha., un total de 474,95 viviendas. No obstante, según el censo de 2010, el número de viviendas existentes es de 287, existiendo un déficit de viviendas respecto del mismo.

Otro objetivo del presente Avance es dar solución a las bolsas de suelo urbano no consolidado.

La estimación de la capacidad de absorción de viviendas del suelo urbano no consolidado se realizará a partir del análisis de los parámetros tipológicos y edificatorios que asignará el futuro Plan General a cada una de las nuevas manzanas.

Con similares criterios se efectuará el dimensionado de los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

|                      | S.U.<br>(planeamiento vigente) | S.U.C.<br>(propuesto por el Avance) | S.U.N.C.<br>(propuesto por el Avance) | S.Uble.<br>(propuesto por el Avance) | % Crecimiento<br>(propuesto por el Avance) |
|----------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Piedras Albas</b> | 161.067,99 m <sup>2</sup>      | 151.582,28 m <sup>2</sup>           | 26.792,55 m <sup>2</sup>              | 3.023,21 m <sup>2</sup>              | 19,66 %                                    |

### 3.4.– Capacidad industrial/terciaria del crecimiento propuesto.

Con el objetivo de generar una oferta de suelo específica para áreas de actividad económica, focalizadas sobre los usos industriales y artesanales, el Avance de Plan General propone:

- La creación de una bolsa de suelo urbanizable con uso industrial en terreno municipal.

El Plan General establecerá la ordenación detallada del ámbito.

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

La superficie total de los sectores de este uso es de **3.023,21 m<sup>2</sup>**.

Fdo.- Irene Calle Izquierdo  
Arquitecta