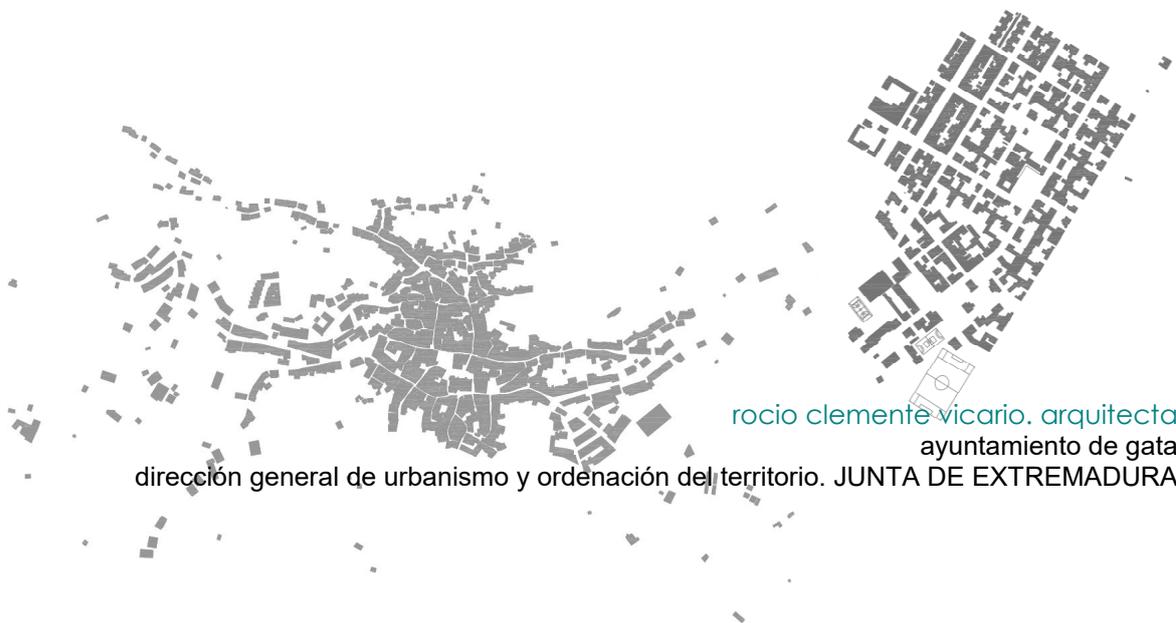


AVANCE PGM
GATA
MEMORIA JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN
2017



rocío clemente vicario. arquitecta
ayuntamiento de gata

dirección general de urbanismo y ordenación del territorio. JUNTA DE EXTREMADURA

ÍNDICE

1.	DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES del análisis realizado sobre el T.M.	
1.1.	Resumen de la problemática detectada: objetivos generales	1
1.2	Objetivos específicos del planeamiento	4
2.	DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	
2.1.	Propuesta de ordenación.....	8
2.1.1.	Alternativas de ordenación y desarrollo consideradas	
2.1.3.	Efectos ambientales previsibles	
2.1.4.	Actuaciones con incidencia territorial	
2.2.	Relación de la propuesta con las normativas concurrentes	9
2.2.1.	Determinaciones generadas por normativa supramunicipal	
2.2.2.	Determinaciones asumidas del planeamiento previo	
2.2.3.	Previsiones descartadas del planeamiento previo	
2.3.	Clasificación del Suelo No Urbanizable.....	9
2.4.	Clasificación del Suelo Urbano.....	12
3.	CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	
3.1.	Relación entre SNU Común y Protegido del T.M.	16
3.2.	Relación entre el Núcleo Urbano actual y propuesto	16
3.2.1.	Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable	
3.2.2.	Viabilidad de la redacción según la D.A. 3º de la LSOTEX.	
3.2.3.	Capacidad del crecimiento propuesto	
ANEJO.	Planos de Ordenación.	

1. DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS. Consideraciones generales.

Conclusiones generales

Los documentos de análisis y diagnóstico urbano y territorial tienen un papel destacado en los procesos de planeamiento y son imprescindibles para definir los parámetros y objetivos de las intervenciones y determinaciones a fijar por el planeamiento. En sí mismo constituyen una fase en cierta manera autónoma dentro del proceso de redacción en cuanto que su fuerte componente analítica y la posibilidad de detectar problemas e identificar las oportunidades con independencia de las propuestas que las desarrollen les confiere un carácter esencial.

Probablemente se trate de la fase de estudio y análisis más valiosa en cuanto se produce como una reflexión del territorio y la ciudad, mediante la aproximación al medio físico y urbano y a sus posibilidades de futuro sin la necesidad de aportar soluciones concretas. Permite que con arreglo al mismo, las Administraciones y ciudadanos implicados puedan debatir y acordar los criterios generales para abordar la solución de los problemas detectados en la fase de análisis, antes de plantear soluciones concretas a los mismos.

En este sentido es conveniente, desde el punto de vista metodológico, finalizar el documento de diagnóstico con una propuesta de avance de planeamiento donde se determinen los criterios y objetivos generales para abordar la revisión del planeamiento y las propuestas de ordenación.

Por ello, los criterios del diagnóstico deben traducirse en el documento de AVANCE, para someterlo a debate por parte de los agentes implicados tras su aprobación por parte del Ayuntamiento. Esto permitirá que, una vez aceptado el modelo de ordenación con determinaciones de carácter estructural, se desarrolle el trabajo de revisión del planeamiento como desarrollo de las acciones ya acordadas en el avance.

1.1. Resumen de la problemática urbanística detectada: objetivos generales.

Objetivos generales del Plan Territorial Sierra de Gata.

De conformidad con la Normativa del **Plan Territorial Sierra de Gata**, los objetivos generales del presente Plan son¹:

Artº 29 NN_PT. Objetivos generales:

- Proteger los recursos naturales, paisajísticos, patrimoniales y turísticos del ámbito.
- Fomentar el desarrollo económico y turístico sostenible.
- Asegurar la provisión de suelo necesario para satisfacer las necesidades actuales y futuras de alojamientos en sus diversas modalidades libres y de protección, en el marco de las previsiones establecidas en el PT.
- Asegurar la provisión de suelo necesario para satisfacer las necesidades de equipamiento de la población existente y prevista.
- Garantizar la disponibilidad de opciones de movilidad sostenible, fomentando soluciones de diseño que favorezcan los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.
- Promover la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos, fomentando la utilización de energías renovables y soluciones constructivas arquitectónicas y urbanísticas bioclimáticas, que minimicen el consumo de recursos naturales.
- Proteger e incrementar la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando, cuando ello sea posible, pasillos verdes que conecten los sistemas de espacios naturales rurales y espacios libres urbanos.
- Promover la utilización de los suelos abandonados u obsoletos para acoger la necesidad de crecimiento residencial y de actividades con preferencia a la ocupación de suelos de nueva extensión.
- Localizar los nuevos crecimientos residenciales en vinculación y continuación física con los asentamientos existentes para potenciar la diversidad urbana y la utilización de las redes de transporte público existentes, y tomando como modelo de referencia las densidades urbanas residenciales existentes en el núcleo urbano de actuación.
- Previsión de los riesgos ambientales y tecnológicos.
- Promover los sistemas de tratamiento y reciclado de residuos industriales y domésticos.

¹ Los textos de color gris se corresponden con objetivos a desarrollar en fases de redacción del plan posteriores.

Artº 31 NN_PT. Criterios de sostenibilidad ambiental:

- Adaptación armónica de las nuevas actuaciones a las condiciones del microclima, el paisaje y los ecosistemas locales.
- La consideración de parámetros de eficiencia en el uso de los principales recursos escasos: agua y energía. Se entiende como eficiencia la utilización de mecanismos activos (usos de energías alternativas, tecnologías de gestión), y pasivos (introducción de elementos arquitectónicos de control ambiental) con el objeto de reducir el consumo innecesario del recurso.
- La promoción de un ahorro energético mediante la implantación de sistemas de bajo consumo energético y minimización de la demanda de desplazamientos en el modelo territorial.
- Control del nivel de ruidos e incorporación en el planeamiento municipal u ordenanzas municipales.
- Control de la contaminación lumínica persiguiendo el ahorro energético, estableciendo condiciones adecuadas para la observación astronómica y la protección de la vida silvestre. En todas las edificaciones del suelo no urbanizable se protección se emplearán luminarias de bajo impacto lumínico y orientadas hacia el suelo.
- La consideración de las cualidades ambientales de los sistemas constructivos en las obras de urbanización dentro de su ciclo de vida completo, desde la fase de obra hasta la demolición, incluyendo la gestión de los residuos resultantes.
- Asegurar que los efluentes de todas las construcciones y actividades, con independencia de su clase de suelo de implantación, serán objeto de tratamiento de acuerdo con las normas vigentes.
- La imposición de medidas preventivas, de tal manera que no se produzcan impactos ambientales por perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos y partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos, o por consumo inadecuado de energía y de los recursos naturales.
- Jerarquizar la red viaria local.
- Consideración de las medidas correctoras del ISA del PT en la ejecución de las actuaciones urbanísticas.
- Evitar nuevas infraestructuras, construcciones y desarrollos urbanos en MUP, VP y zona de policía del DPH.

Objetivos generales del AVANCE del PGM.

Los objetivos generales ponen de manifiesto la problemática urbanística detectada en el municipio y que debe tender a corregirse con las determinaciones a adoptar en el nuevo planeamiento.

• Ordenación integral e integrada de Gata y La Moheda de Gata en el ámbito de la comarca.

El sistema de ciudades debe entenderse como un conjunto de estructuras urbanas que se complementan hasta alcanzar un nivel de prestaciones a los ciudadanos satisfactorio y de modo tal que fortalezca a todos los núcleos urbanos que la integran sin propiciar la competitividad entre ellos, para fomentar la competitividad del sistema en el exterior. En este sentido, todos los pueblos de la comarca deben tender a mejorar su productividad y nivel de servicios al ciudadano de forma conjunta para fortalecer su papel dentro del sistema regional.

Como acciones prioritarias para fortalecer el papel de Gata y La Moheda de Gata en el sistema de ciudades de la comarca, y evitar el estrangulamiento demográfico y económico del municipio se establecen:

- Integración de Gata en el sistema de ciudades completando la red de articulación del territorio de la comarca y potenciando su autonomía.
- Regulación del núcleo y el suelo rústico de La Moheda de Gata favoreciendo su autonomía.
- Establecimiento de la reserva de suelo necesaria para la localización de usos y actividades que potencien su función en la jerarquía.
- Fomentar y apoyar las asociaciones supramunicipales tendentes a definir los objetivos necesarios para un desarrollo integral de la comarca y favorecer los acuerdos y el equilibrio entre municipios.

- **Protección de valores característicos: sistemas forestales, medios fluviales serranos, conectividad de corredores ecológicos, áreas de regadío, vías pecuarias y patrimonio.**

La consideración del término municipal como parte inseparable de un territorio de ámbito mayor que debe, de forma solidaria y equilibrada, preservar sus valores y ponerlos en valor.

El medio físico del término municipal de Gata está conformado por dos porciones discontinuas del territorio. Al norte, en torno al núcleo urbano de Gata, una zona de Sierra. Al sur, en torno al núcleo urbano de La Moheda de Gata, la vega destinada a regadío.

Considerando las características propias del medio físico, se tratan de forman independiente cada una de las porciones del término municipal.

Gata es un fragmento de Sierra integrado en unidades territoriales de ámbito mayor, caracterizadas por el paisaje serrano, con fuertes pendientes, bosques de gran importancia ecológica y una red de comunicaciones frágil. Por otra parte, los ecosistemas que acogen se perfilan como uno de los activos de mayor relevancia en la comarca, por lo que resulta primordial el mantenimiento de políticas de protección y utilización de los recursos naturales de forma coordinada en todo el territorio físico, más aún en consideración a la protección de la ZEPA, ZEC, y los valores de los hábitats. Asimismo, deberán potenciarse otros usos admisibles en el medio físico como el turismo natural, la investigación, educación y desarrollo. Es por ello que se considera necesario mantener la regulación de usos y protecciones del suelo no urbanizable con criterios comunes a los municipios colindantes, como se deriva de la aplicación del Plan Territorial.

La Moheda de Gata es un poblado de colonización implantado en la vega del río Árrago, junto a Moraleja, cuyas características físicas y productivas difieren mucho de Gata. El planeamiento vigente no contemplaba regulación del núcleo ni de su medio físico por lo que la redacción del Plan General Municipal es una oportunidad de poner en valor y potenciar la productividad de este medio físico y los valores patrimoniales de su núcleo urbano.

- **Regulación del suelo de forma que se preserven las actividades primarias y se potencien las agroindustriales, turísticas y renovables.**

El planeamiento debe favorecer, mediante la regulación equilibrada y la articulación territorial, la implantación de actividades productivas compatibles con los valores naturales y ambientales del territorio, con el objeto de garantizar la calidad de vida de la población y la preservación del territorio.

- **Adecuación del modelo urbano en relación con la base territorial.**

Del análisis efectuado sobre el municipio se desprende la necesidad de formalizar un desarrollo adecuado al medio físico en el que se asienta. No se valoran tanto las necesidades de crecimiento como las tendentes a completar cualitativa y cuantitativamente la estructura urbana que deben proyectarse superando las barreras naturales y artificiales de crecimiento, desde el necesario respecto e integración del medio natural soporte de las actividades humanas.

- **Mejora de la calidad de vida urbana.**

La calidad de vida depende de múltiples factores como son las dotaciones y su distribución en la estructura urbana, la calidad ambiental, el paisaje urbano, o la accesibilidad a los servicios, factores que garantizan además la cohesión y la inclusión social. Las acciones encaminadas a mejorar las condiciones de vida pasan por la adecuada localización y accesibilidad de un sistema de equipamientos adecuado a las necesidades de los habitantes, así como su lógica distribución para favorecer la accesibilidad de todos.

De igual forma, se debe emprender la creación de un verdadero sistema de espacios libres que integren los elementos geográficos del territorio y potencien su relación, potenciando la relación con el territorio y articulando la estructura urbana y las relaciones cívicas de su población, especialmente el núcleo de Gata. La Moheda de Gata cuenta con un sistema de espacios libres más funcional y articulado, debido a su desarrollo planificado.

- **Mantener las características propias del asentamiento rural y completar el desarrollo natural del tejido.**

Mejora de las relaciones entre distintas áreas de la ciudad favoreciendo la movilidad e integración espacial.

Mejorar y completar la estructura urbana estableciendo las acciones necesarias sobre los distintos sistemas que la configuran: viario, elementos naturales, conexiones, áreas residenciales, procurando mediante la distribución y localización de usos mantener una estructura urbana equilibrada.

Fomentar la conservación de la estructura urbana original y de las tipologías edificatorias características, permitiendo en las zonas de nuevo desarrollo la implantación de tipologías alternativas. En este sentido, hay que destacar el valor patrimonial del núcleo de Gata, declarado BIC en su categoría de Conjunto histórico, así como la importancia histórica y patrimonial de La Moheda de Gata, como poblado de colonización. Potenciar sus valores patrimoniales es un recurso que permite el establecimiento de actividades productivas para fomentar el mantenimiento de la población.

- **Fomentar la economía y la cultura.**

La base económica de Gata está ligada al medio físico, bien por ser actividades ligadas al sector primario, o por ser actividades terciarias ligadas al medio natural. La presencia industrial es casi nula, con excepciones de industria agroalimentaria. Poner en valor y productividad los valores ambientales de Gata (paisaje, naturaleza, astronomía, patrimonio, etc.) garantizan un futuro posible para su población.

La base económica de La Moheda de Gata es fundamentalmente agrícola, con una presencia casi nula del sector industrial y del sector servicios, cuya actividad se reduce a satisfacer las primeras necesidades de la población residente. El apoyo a la modernización del regadío y la diversificación de las actividades productivas relacionadas con el mismo, como investigación y desarrollo y educación, y apostar por energías renovables pueden mejorar las posibilidades de futuro de la población.

En este sentido, el planeamiento debe realizar una apuesta clara por regular y reservar suelo para nuevas actividades que favorezcan la diversidad del trabajo, tales como las encaminadas al turismo rural o conocimiento y fomento de los ecosistemas característicos de la sierra y la vega. La apuesta por ampliar y mejorar las comunicaciones en la comarca es un paso indispensable para permitir el desarrollo equilibrado de la comarca.

1.2 Objetivos específicos del planeamiento.

Objetivos particulares en el medio físico: El medio natural como valor añadido.

El análisis se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora de la regulación del territorio que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacabadas y poner en valor el medio físico como recurso en sí mismo.

Debido a la reciente aprobación del Plan Territorial Sierra de Gata, que ordena un ámbito del territorio completo, el análisis efectuado se relaciona con las determinaciones del mismo para adecuar los objetivos del planeamiento municipal con los objetivos fijados por el Plan Territorial.

Las oportunidades para la mejora de la estructura territorial que se detectan como prioritarias son:

- Adecuación de la clasificación y categorización del suelo no urbanizable a la zonificación establecida por el planeamiento territorial, como modelo que garantiza la preservación y puesta en valor del medio natural entendido como unidad física integrada en un ámbito mayor.
- Incorporación a la categorización del suelo no urbanizable los espacios protegidos y de valor ecológico y productivo, poniendo en valor sus recursos y potenciando los usos que favorezcan su conocimiento, investigación y disfrute desde el respeto y la conservación del territorio y sus ecosistemas.
- Regulación racional del territorio y los intereses sectoriales que confluyen en el mismo desde la categorización del suelo no urbanizable y la definición de zonas de afección.

Categorías de suelo no urbanizable: integra el término completo mediante su adscripción, por unidades ambientales, a las categorías adecuadas a su realidad física y sus valores: suelo no urbanizable común, de protección natural, estructural, ambiental, etc.

Zonas de afección: áreas del territorio afectadas por normativas sectoriales que no limitan los usos urbanísticos autorizables en el territorio, pero establecen reservas sobre el mismo como la obligatoriedad de evacuar informe vinculante sobre cualquier actividad o uso que se implante en su zona de afección. Estas afecciones se superponen a las categorías del suelo no urbanizable.

- Análisis y medidas correctoras, o de eliminación si es preciso, de usos incompatibles con el territorio o que lo degradan, contemplando además las medidas correctoras establecidas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Territorial Sierra de Gata.
- Puesta en valor del patrimonio cultural y natural para la divulgación y disfrute de la población.
- Adaptación de las condiciones de uso y edificación a la legislación vigente: ajuste de las unidades mínimas de cultivo, superficies necesarias para diferentes actividades, distancias a linderos, etc. (fase AI).
- Simplificación y agrupación de las condiciones de las edificaciones que pueden establecerse en el medio físico. (fase AI)
- Analizar e incluir nuevas actividades con la regulación necesaria para favorecer el crecimiento económico con respeto a las condiciones necesarias para preservar el medio ambiente: actividades de implantación de energías renovables, turismo rural y natural, investigación y educación sobre el medio ambiente, etc. (fase AI)

Objetivos particulares en el medio urbano: Comprender la ciudad.

El análisis se orienta a reconocer las oportunidades que aparecen en la situación actual, detectando las áreas de oportunidad sobre las que deben incidir las propuestas de reforma y mejora urbana que sean capaces de transformar las áreas degradadas o inacabadas y completar la ciudad, desde un modelo abierto, potenciando los valores de posición y configuración del espacio urbano, así como las relaciones en el mismo, y aprovechando los recursos existentes. Asimismo, se analizan las áreas que han crecido al margen del planeamiento valorando su viabilidad de integración en el suelo urbano y de las mejoras ambientales necesarias.

Las oportunidades para la mejora de la estructura urbana y el espacio urbano que se detectan como prioritarias son:

Objetivos comunes a los núcleos de GATA y LA MOHEDA DE GATA

▪ Paisaje urbano y medio ambiente.

Ambos núcleos, a pesar de sus características tipológicas claramente diferenciadas, deben establecer las condiciones adecuadas para mejorar el paisaje urbano mediante un adecuado tratamiento de los viarios, espacios de relación y accesibilidad, así como de normativa de edificación que garantice la preservación de sus valores patrimoniales y la configuración histórica de los núcleos.

En este sentido, cabe destacar que las acciones de mejora ambiental del núcleo urbano coinciden en gran medida con las acciones encaminadas a una integración e inclusión total de la población, con especial incidencia en la infancia, los mayores y las mujeres. Las medidas de mejora en materia de accesibilidad, urbanización, reducción del tráfico de vehículos en el centro urbano, adecuada conectividad del núcleo con las áreas de equipamiento mediante entornos peatonales, ciclistas y arbolados, etc. inciden en una mejora del paisaje y calidad urbanos, así como potencia la autonomía de todos los grupos sociales.

Como medidas concretas para la puesta en valor de paisaje urbano se analizan los entornos de los núcleos con el objeto de establecer áreas peatonales o adaptadas para otras formas de movilidad sostenible, exteriores al núcleo urbano que lo relacionen y lo definan:

- Área peatonal de acompañamiento a la carretera CC-6.1 en el tramo de circunvalación de Gata, en continuidad con el tramo ya existente.
- Área peatonal y adaptación a otros modos de movilidad sostenible, acompañando al vial exterior a La Moheda de Gata, conectando todo el núcleo y con conexiones a los caminos rurales existentes.

- Diversidad de usos. Cohesión social.

Las edificaciones tradicionales de Gata se destinaban a diferentes usos por planta, para ganado, vivienda y tareas agrícolas. Se considera que la normativa debe favorecer la compatibilidad de usos en la trama urbana sin zonificación específica por usos. Esta diversidad favorece la implantación del uso residencial con actividades productivas sin incidencia negativa en el medio urbano, potenciando la actividad del núcleo y favoreciendo un urbanismo de proximidad en la actividad diaria.

En relación con La Moheda de Gata, la diversidad funcional de las viviendas iniciales y la disposición de espacios libre privados amplios, permite la convivencia de diferentes actividades sin desvirtuar la estructura urbana, poniendo en valor el origen del poblado.

- Gestión.

La gestión se desarrollará en el documento de Aprobación Inicial, dado que el avance sólo aborda las determinaciones de carácter estructural. No obstante, dado el escaso dinamismo inmobiliario de los núcleos, y su lenta pero constante pérdida de población, la gestión debe tender a resolver, dentro de los términos previstos por la Ley, la actividad urbanística favoreciendo la implantación ágil de actividades, y dotando al municipio de herramientas que permitan el control de la actividad de forma ágil y efectiva, con ámbitos de reducida escala.

GATA

- Protección y revitalización del Conjunto Histórico.

El núcleo original está declarado Bien de Interés Cultural, BIC, en su categoría de Conjunto Histórico. En la actualidad no existe el preceptivo Plan Especial de Protección del ámbito incluido, ni una normativa de edificación específica, por lo que uno de los objetivos del Plan General Municipal es proponer una delimitación del ámbito de desarrollo del Plan Especial de Protección y Revitalización del Conjunto Histórico, ajustando la delimitación existente en la existente realizada por la antigua oficina del ARI. Se analizará en fases posteriores la normativa de aplicación general en dicho ámbito, hasta la redacción y aprobación del Plan Especial.

- Adecuación del tratamiento de los viarios internos de acuerdo con su función urbana.

Como ya se ha expuesto en el análisis de la estructura viaria, se deben definir, mediante un tratamiento y urbanización adecuadas, las categorías funcionales de los viarios de relación interna. Por otra parte, en aras de una mayor integración del municipio en el entorno rural, las urbanizaciones de los viarios deben realizarse con materiales que enfatizen su carácter de núcleo rural en contra de urbanizaciones duras propias de núcleos urbanos más desarrollados.

En este sentido, Gata debe realizar un esfuerzo para prever pequeñas actuaciones de urbanización que favorezcan la accesibilidad peatonal en su núcleo, la mejora y jerarquización de la urbanización y la conectividad entre zonas verdes y equipamientos, mejorando el sistema de movilidad del núcleo. Asimismo, deben preverse zonas externas en los límites del suelo urbano para aparcamiento de vehículos, especialmente para atender la demanda turística o estacional, con adecuadas conexiones peatonales y en entornos próximos al centro urbano.

- Análisis del suelo urbano. Viabilidad de integración de las actuaciones realizadas al margen del planeamiento.

De los datos que se desprenden del análisis realizado, Gata no precisa mucho suelo vacante para su desarrollo, dada la recesión del núcleo. No obstante, la dinámica nos demuestra la dificultad de rehabilitar edificaciones tradicionales en el centro, debido al precio de los inmuebles y su mayor dificultad de tramitación al pertenecer a un BIC. Así, además de los mecanismos de intervención que agilicen y favorezcan la rehabilitación y puesta en uso de la trama existente, se deben analizar las consecuencias de las actuaciones de desarrollo surgidas al margen del planeamiento.

Si bien estas actuaciones no son muchas ni de considerable extensión, lo cierto es que hay desarrollos colindantes con el suelo urbano mediante viviendas unifamiliares aisladas en parcelas grandes conviviendo con espacios libres naturales y huertos. La mayor repercusión ambiental, dada su proximidad al núcleo urbano y la tipología y baja densidad de los desarrollos, es la falta de conexión con la red de saneamiento municipal. Se considera la viabilidad de su regulación e integración en el núcleo urbano, con el objeto de realizar el saneamiento necesario.

- Tipologías de edificación.

Deberá realizarse un estudio detallado de las tipologías edificatorias propias de este entorno rural, eliminando aquellas que no son características y distorsionan el paisaje urbano, como la Manzana Cerrada.

Asimismo, deberán analizarse las viviendas que cuentan con grandes espacios libres vinculados, como tipología característica de este tipo de poblaciones. El tratamiento dado por el planeamiento actual a estas manzanas, dotándolas de una ordenación detallada no conforme a las características propias de estos espacios e interviniendo sobre la orografía y los elementos naturales del territorio, no han sido aceptadas por la población.

LA MOHEDA DE GATA

- Protección y revitalización del poblado de colonización.

El núcleo original de La Moheda de Gata tiene un gran valor histórico debido a su planificación integrada en la transformación de toda la comarca en regadío.

Si bien se considera adecuado que esté integrado en el Catálogo o Inventario de poblados de colonización de Extremadura, desde el Plan General Municipal se abordan las determinaciones adecuadas para la preservación de su estructura urbana y se propone un crecimiento y consolidación de sus bordes con especial respeto a la estructura original.

- Protección de la jerarquía y tratamiento de los viarios internos de acuerdo con su función urbana.

Como ya se ha expuesto en el análisis de la estructura viaria, la planificación del núcleo contempla la jerarquización del viario, en función del servicio, y el diseño considera la movilidad peatonal. Se deberá proteger dicha jerarquía, especialmente en zonas donde los espacios han ido perdiendo su función original para adecuar espacios libres para estacionamiento de vehículos, así como integrar en la trama otras formas de movilidad sostenible. La dimensión reducida del núcleo permite la convivencia de las diferentes formas de desplazamiento en el mismo espacio.

Se deberá prever, en las áreas de nuevo desarrollo, zona de aparcamiento de vehículos, para limitar su circulación interior.

- Análisis del suelo urbano.

No se han detectado actuaciones de desarrollo que hayan generado impactos negativos en el núcleo.

- Tipologías de edificación.

Deberá realizarse un estudio detallado de las tipologías edificatorias propias de este poblado de colonización, con propuestas que permitan la adaptación a los requisitos funcionales y de calidad exigibles en la actualidad, pero preservando los valores de estructura parcelaria y formas de ocupación de la estructura urbana característica.

Las zonas de ampliación deberán integrar adecuadamente las nuevas tipologías con la estructura tradicional.

2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1. Propuesta de ordenación.

2.1.1. Alternativas de ordenación y desarrollo consideradas.

Medio físico.

Del análisis del medio físico o natural se ha concluido que no presenta problemas de actividades incompatibles con el mismo, ni en el área de Gata ni en el entorno de La moheda de Gata.

La ordenación propuesta es la traslación de la zonificación del Plan Territorial vigente, estableciendo las graduaciones precisas de forma que, los usos regulados en fases posteriores para cada clase, categoría y grado integren las limitaciones derivadas de las figuras de protección ya existentes en el territorio, como las áreas de ZEPA o ZEC.

No se contemplan más alternativas debido a las figuras de rango mayor existentes, que limitan de forma efectiva la capacidad de decisiones municipales en el ámbito territorial, al considerarlo como un ámbito mayor al municipal de interés común.

Medio urbano.

GATA.

Partiendo de la realidad de que el núcleo urbano tiene una longitud muy grande debido al desarrollo condicionado por las condiciones orográficas, y a la paulatina pérdida de población, no se ha planteado el análisis de ninguna alternativa de crecimiento, más allá de la inclusión como suelo urbano no consolidado de las áreas que en las últimas décadas han crecido al margen del planeamiento, con el objeto de su ordenación, integración adecuada paisajística y ambiental mediante conexiones de la trama urbana y los servicios urbanos, y la legalización de las edificaciones en cuanto cumplan los deberes urbanísticos establecidos.

La alternativa de no establecer las determinaciones necesarias para legalizar los crecimientos implica el mantenimiento de la situación actual y deja al núcleo sin más suelos que los vacantes en el núcleo consolidado, con la incidencia que ello tiene en los precios del mercado. Además de no solucionar las condiciones de impacto ambiental negativo que tienen actualmente.

La alternativa de prever mayores crecimientos es una alternativa que no se adapta a los datos arrojados por el análisis, e implica mayor transformación del suelo y ampliación de las redes de servicio existentes, para sostener por una población cada vez menor, por lo que no se consideran ambiental ni económicamente sostenibles.

LA MOHEDA DE GATA.

La Moheda de Gata ha ido desarrollando su suelo urbano como prolongación de la estructura original, adaptando la dimensión de las nuevas manzanas a las tipologías características de las décadas en que se han desarrollado.

Con el objeto de preservar la estructura original e integrar adecuadamente futuros crecimientos, se considera la ordenación del suelo vacante en el entorno del núcleo actual, con incidencia en mantener la jerarquía viaria y la distribución de usos.

Dado que no existe planeamiento vigente, la alternativa de una ordenación adecuada se considera la única alternativa.

2.1.2. Efectos ambientales previsibles.

Debido a que en la actualidad el suelo no urbanizable no está regulado considerando los diferentes valores y recursos existentes en el mismo, su adaptación a las determinaciones del Plan Territorial, y la adecuación a las figuras de protección de espacios, se considera que no produce efectos ambientales negativos, sino positivos.

Respecto a los núcleos urbanos, su adaptación a las necesidades reales y las propuestas para solucionar los problemas ambientales derivados de los desarrollos al margen del planeamiento, se consideran adecuados y necesarios para mejorar las condiciones ambientales y los efectos del hombre sobre el medio ambiente.

2.1.3. Actuaciones con incidencia territorial.

No se proyectan actuaciones con incidencia territorial.

2.2. Relación de la propuesta con las normativas concurrentes.

2.2.1. Determinaciones generadas por normativa supramunicipal.

Las determinaciones generadas por la aplicación de normativa supramunicipal, se refieren a la protección de áreas en el medio físico:

Espacios protegidos

- Red Natura 2000 derivada de la aplicación de la Directiva Hábitats (92/43/CEE) y la Directiva Aves (2009/147/CEE). Los espacios pertenecientes a esta red son las Zonas de Especial Conservación (ZEC) que engloba los antiguos Lugares de Interés Comunitario (LIC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).
- Red de Áreas Protegidas de Extremadura (LEY 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura).

En el ámbito del presente Plan existen los siguientes espacios protegidos: ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas", ZEC "Sierra De Gata" y ZEC "Riveras de Gata y Acebo".

Del Plan Territorial Sierra de Gata, con aprobación definitiva, se han asumido las directrices y NAD con el alcance y contenidos propios de un Avance de planeamiento (objetivos, zonificación, etc.)

2.2.2. Determinaciones asumidas del planeamiento previo.

El planeamiento vigente en el municipio es el Proyecto de Delimitación de Suelo urbano (PDSU) de Gata, La Moheda y El Fresno, aprobado definitivamente el 08 de junio de 1987, publicado en el BOP de Cáceres de 17 de agosto de 1987.

Debido a la simplicidad del instrumento de delimitación de suelo urbano, que no contempla mecanismos de gestión ni equidistribución de cargas y beneficios, en el presente avance de plan general municipal se realiza un análisis del estado actual y se clasifican los suelos en función de su realidad actual.

2.2.3. Previsiones descartadas del planeamiento previo.

Debido a la simplicidad del instrumento de delimitación de suelo urbano, no se contemplan en el mismo medidas que deban ser asumidas o descartadas por el nuevo planeamiento.

2.3 Clasificación del Suelo No Urbanizable.

De conformidad con las conclusiones del análisis del medio natural y los objetivos del Plan, se establecen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable (artº. 11 LSOTEX y artº. 6 y 7 RPLANEX) y zonas de afección de normativas sectoriales (todas las determinaciones pertenecen a la Ordenación Estructural OE):

GATA.

- SNU de protección ambiental (PT ► Corredores ecológicos fluviales):
Bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes a ellos.
 - *Corredores ecológicos hidrológicos:* Río Rivera de Gata. Se incluye el ámbito de la ZEC y el hábitat de interés prioritario 91E0*.
- SNU de protección natural (PT ► Zona de Sierra):
 - *Espacios protegidos:* área comprendida en la delimitación de la ZEPA "Sierra de Gata y Valle de las Pilas", ZEC "Sierra de Gata" y ZEC "Riveras de Gata y Acebo".
 - *Hábitats:* el hábitat de interés prioritario 91E0* de bosques aluviales está integrado en la protección ambiental de "corredores ecológicos". El resto de los hábitats se integran en protección natural o protección estructural (de bosques de uso ganadero y forestal), garantizando en cualquier caso su protección.
 - *Montes de utilidad pública* incluidos en el plan territorial en la Zona de Sierra.

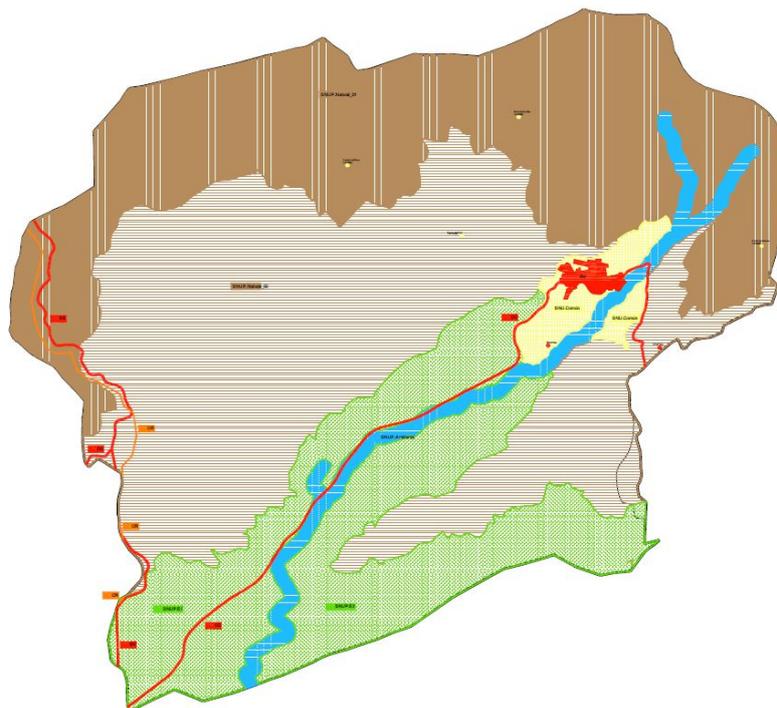
La protección natural distingue dos grados: un grado 01 se corresponde con el ámbito de sierra declarado ZEPA y ZEC, con una regulación de usos más restringida que en el grado 02, que incluye el resto de la sierra.

- SNU de protección estructural (PT ► Zona Forestal):
Montes de utilidad pública no afectados por figuras específicas de protección o conservación de la naturaleza.
- SNU común:
El resto del medio físico no comprendido en la delimitación del Suelo Urbano ni en las categorías anteriores de protección, es clasificado como común. Se trata de terrenos que, sin poseer valores destables específicos, responden a suelos de naturaleza rústica o agricultura de secano, lo que justifica su clasificación.
- ZA Zonas de afección por normativas sectoriales:
 - **Viarío:** Se señala la carretera y se indican en la leyenda sus zonas de afección, servidumbre, dominio público y línea de edificación. (Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura).
EX-109: Se corresponde con el viario de la Junta de Extremadura, integrada en la red básica.
CC-6.1: Se corresponde con el viario de la Diputación Provincial de Cáceres de clase B, integrada en la red local.

Ambas carreteras tienen la misma afección: Zona de servidumbre: franja de 8 metros de anchura desde la zona de dominio público; zona de afección: franja de 35 metros de ancho desde la zona de servidumbre.

- **Vías Pecuarias:** Se define la vía pecuaria como elemento estructurante del territorio (OE) y se señala la zona de afección de la vía pecuaria que discurre por el término con indicación de su clasificación.
CAÑADA REAL DE GATA. Anchura variable $\leq 75m$ (cuando discurre por el límite de los términos municipales, la mitad de su anchura corresponde a cada uno).
- **Patrimonio_Yacimientos arqueológicos:** En aquellos yacimientos donde sólo se establece un perímetro de control administrativo y/o físico previo a cualquier actividad en el suelo, pero que no condiciona *a priori* los usos permitidos, se establece una zona de afección.

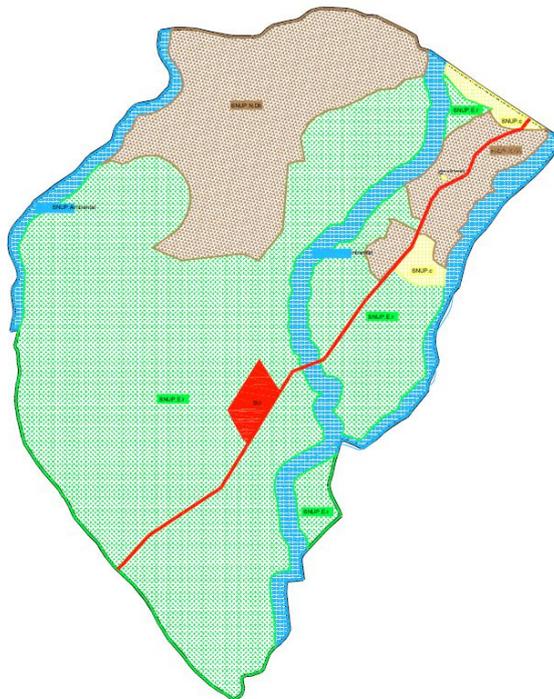
Los equipamientos e infraestructuras situados en el SNU no se incluyen en una categoría específica si el uso es compatible con la zona donde están situados.



LA MOHEDA DE GATA.

- SNU de protección ambiental (PT ► Corredores ecológicos fluviales):
Bienes de dominio público natural y los terrenos colindantes a ellos.
Corredores ecológicos hidrológicos: Río Rivera de Gata. Se incluye el ámbito de la ZEC. Se incluyen también el Río Árrago y el embalse (derivación del embalse del Borbollón) y el Arroyo del Campanillo.
- SNU de protección natural (PT ► Zona de Dehesa):
Hábitats: el hábitat 6310 de dehesas.
- SNU de protección estructural (PT ► Zona agrícola de regadío):
Se incluye la zonificación del plan territorial.
- SNU común:
El resto del medio físico no comprendido en la delimitación del Suelo Urbano ni en las categorías anteriores de protección, es clasificado como *común*. Se trata de terrenos que, sin poseer valores destables específicos, responden a suelos de naturaleza rústica o agricultura de secano y pastos, lo que justifica su clasificación.
- ZA Zonas de afección por normativas sectoriales:
 - **Viarío:** Se señala la carretera y se indican en la leyenda sus zonas de afección, servidumbre, dominio público y línea de edificación. (*Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura*).
Sólo existe una carretera de Confederación Hidrográfica. Red vecinal. Zona de servidumbre: franja de 6 metros de anchura desde la zona de dominio público; zona de afección: franja de 20 metros de ancho desde la zona de servidumbre.
 - **Patrimonio_Yacimientos arqueológicos:** En aquellos yacimientos donde sólo se establece un perímetro de control administrativo y/o físico previo a cualquier actividad en el suelo, pero que no condiciona *a priori* los usos permitidos, se establece una zona de afección.

Los equipamientos e infraestructuras situados en el SNU no se incluyen en una categoría específica si el uso es compatible con la zona donde están situados.



Justificación de la clasificación y las zonas de afección.

1. La totalidad del suelo no clasificado como urbano está clasificado como Suelo No Urbanizable. No existen suelos clasificados como Suelo Urbanizable, pues la dinámica de población actividad del municipio no lo prevé necesario.
2. Todo el suelo no urbanizable está adscrito a algunas de las categorías reguladas en la legislación urbanística vigente, que regula el régimen de usos urbanísticos permitidos y las condiciones para su aprovechamiento.
3. Cuando una normativa sectorial afecta a alguno de estos suelos sin limitar sus usos urbanísticos, es decir, que únicamente afecta en la obligatoriedad de emitir informe vinculante previo² a cualquier actividad en el suelo, se superpone, al régimen de usos establecido mediante la categoría del suelo correspondiente, la afección sectorial.

SNU_Categorización							
PT	Protecciones	Hábitats	Otros	SNU	Sup.	Observaciones	
GATA	Sierra	ZEPA+ZEC	9230 4030 4090		Natural °1	22,38	Se excluye el ámbito de zona fluvial SNUPAmbiental
	Sierra		4030 9230		Natural °2	28,09	
	Zona forestal				Estructural_F	14,50	
	Agrícola secoano			Entorno alto valor (PT)	Común	1,49	Entorno del núcleo urbano
	Corredores ecológicos fluviales	ZEC Riveras de Gata y Acebo	91E0* 9230		Ambiental	2,84	Se incluye una zona forestal con presencia de hábitat 91E0*
					69,30 Km²		
LA MOHEDA DE GATA	Agrícola regadio				Estructural_R	15,75	
	Dehesa		6310		Natural °3	5,63	
	Agrícola secoano						
	Pastos				Común	0,39	
	Corredores ecológicos fluviales	ZEC Riveras de Gata y Acebo			Ambiental	2,60	
					24,37 Km²		
					93,67 Km²		

2.4. Clasificación del Suelo Urbano.

Como ya se ha justificado, no se clasifica Suelo Urbanizable, por no considerarse necesario y por resultar prioritario el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado antes de realizar nuevos crecimientos.

De conformidad con el artículo 9 de la LSOTEX y al artículo 3 y 4 del RPLANEX, se realiza la siguiente clasificación del Suelo Urbano:

- SUc. Suelo Urbano consolidado:
Se clasifican como suelo urbano consolidado los suelos y edificaciones incluidos en el núcleo urbano que están urbanizados, contando con al menos acceso rodado y/o peatonal por vía urbana pública, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

También se incluyen los suelos resultantes del desarrollo de las modificaciones del planeamiento vigente. En GATA se incluyen los suelos limítrofes con la carreta CC-6.1, pero no se otorga

² Por ejemplo una carretera, por su carácter longitudinal, afecta a diversas categorías de suelo al atravesar el territorio sin condicionar los usos permitidos, compatibles o prohibidos, expresando la necesidad de que la autorización de los usos que se implanten en la zona de policía, hayan sido supervisados por el organismo de carreteras y emitido informe favorable o impuesto las condiciones que estiman precisas en función de sus intereses y competencias. Ello es compatible con que la carretera sea un elemento de ordenación estructurante cuya modificación, requiera la aprobación de la Cuotex con los informes sectoriales preceptivos, por lo que se garantiza el cumplimiento de los objetivos de la ley, sin complicar el tratamiento del suelo no urbanizable, lo que favorece la claridad y la aplicación de las condiciones de cada área.

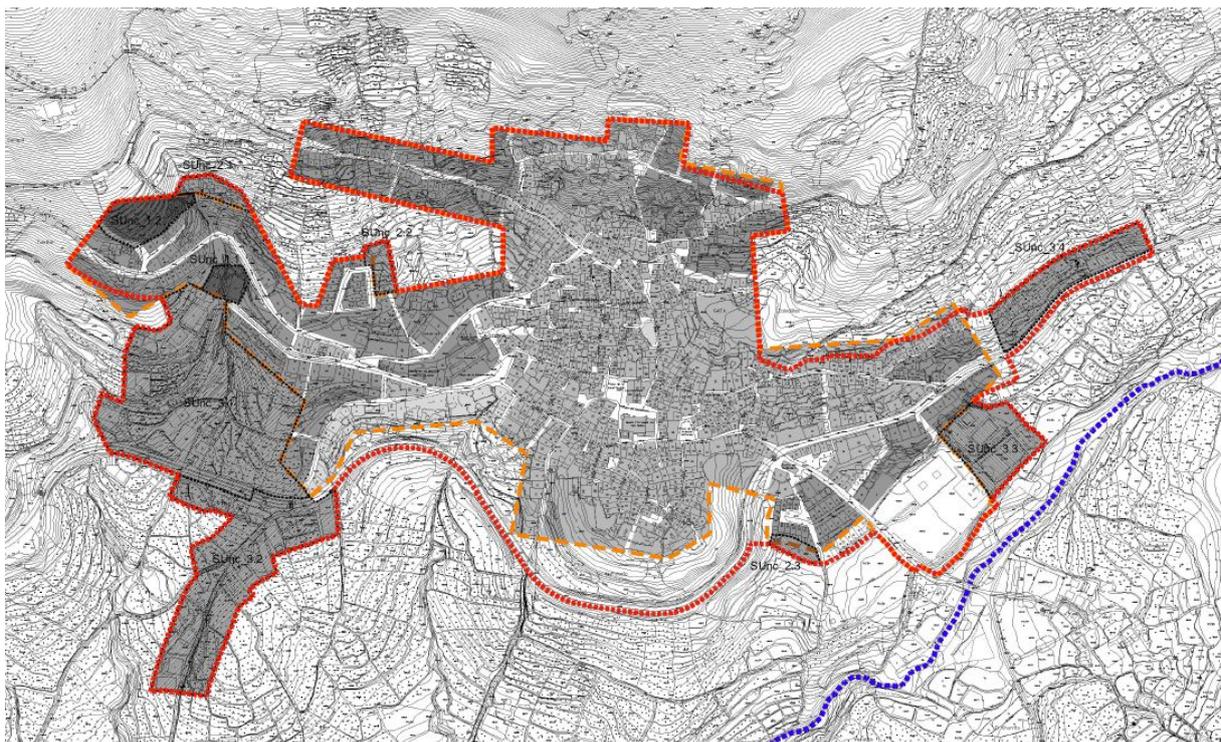
edificabilidad o aprovechamiento a dichos terrenos, que están conformados por jardines y espacios naturales privados que deben ser conservados como parte integral del Conjunto Histórico.

▪ **SUnc. Suelo Urbano no consolidado:**

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los no incluidos en la categoría anterior por no contar con algunas de las determinaciones exigibles. En función de su grado de consolidación y de las actuaciones necesarias para alcanzar la categoría de *consolidado*, se distinguen los siguientes:

GATA

- **SUnc.1.** Se incluyen unos solares integrados en el suelo urbano del planeamiento vigente que no tienen saneamiento conectado a la red municipal. Los propietarios de dichos terrenos y edificaciones tendrán que colaborar en la parte que les corresponda, en la ejecución del saneamiento.
- **SUnc.2.** Se incluyen los suelos con edificaciones realizadas en los límites del suelo urbano actual. Deberán legalizar sus actuaciones y abonar la plusvalía correspondiente, en caso de que el ayuntamiento establezca ésta con carácter general.
- **SUnc.3.** Se incluyen suelos situados en la zona oeste del núcleo donde se han producido actuaciones al margen del planeamiento. Dichas actuaciones, con edificaciones aisladas y baja ocupación, son legalizables previa ordenación del área y sometimiento al desarrollo completo de la actuación de transformación urbanística. También se incluyen, por acuerdo municipal, los suelos situados al norte de la carretera en la salida a Torre de D. Miguel, por contar dichos terrenos con abastecimiento, saneamiento e iluminación viaria municipal, pendientes de conexión peatonal y acometidas a las parcelas.



Núcleo de GATA.

LA MOHEDA DE GATA

- **SUnc.1.** Se incluyen los terrenos vacantes del sector de suelo delimitado por el camino y canal de regadío y la carretera. Se considera adecuado integrar dichos terrenos y ordenarlos para no desvirtuar el carácter del poblado de colonización.



Núcleo de LA MOHEDA DE GATA.

Patrimonio.

El planeamiento vigente incluye una ordenanza específica para la Iglesia Parroquial de San Pedro (tiene expediente de incoación de BIC en su categoría de Monumento, desde el año 1982) y la Ermita del Cristo del Humilladero, con el objeto de conservar sus valores patrimoniales.

El núcleo urbano de Gata fue declarado **Bien de Interés Cultural, BIC**, en su categoría de **Conjunto Histórico**, mediante Decreto de 21 de marzo de 1995 (DOE 01.04.1995). En su declaración se destacan como valores del conjunto:

- ✓ *arquitectura popular*: configuración morfológica y funcional, materiales y texturas de las edificaciones y se incluye también la urbanización de las calles con granito y cantos rodados de los cauces.
- ✓ *Otros edificios civiles*: se mencionan entre otros el ayuntamiento, palacios y palacetes (cl. Campillo, plaza de las Órdenes, cl Hospital...) y entre las fuentes destacan la fuente del chorro construida con sillería de granito y que tiene un escudo de armas de Carlos V.
- ✓ *Arquitectura religiosa*. Iglesia de San Pedro y sacristía y Ermita del Cristo del Humilladero.

El régimen de los conjuntos históricos está regulado en la *Sección 3ª (artº40-42) de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura*. De conformidad con dicho régimen, el Ayuntamiento está obligado a redactar un Plan Especial de Protección del área afectada, hasta cuya redacción y aprobación definitiva, cualquier intervención que precise licencia debe contar con resolución favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

No está redactado ni en tramitación el Plan Especial.

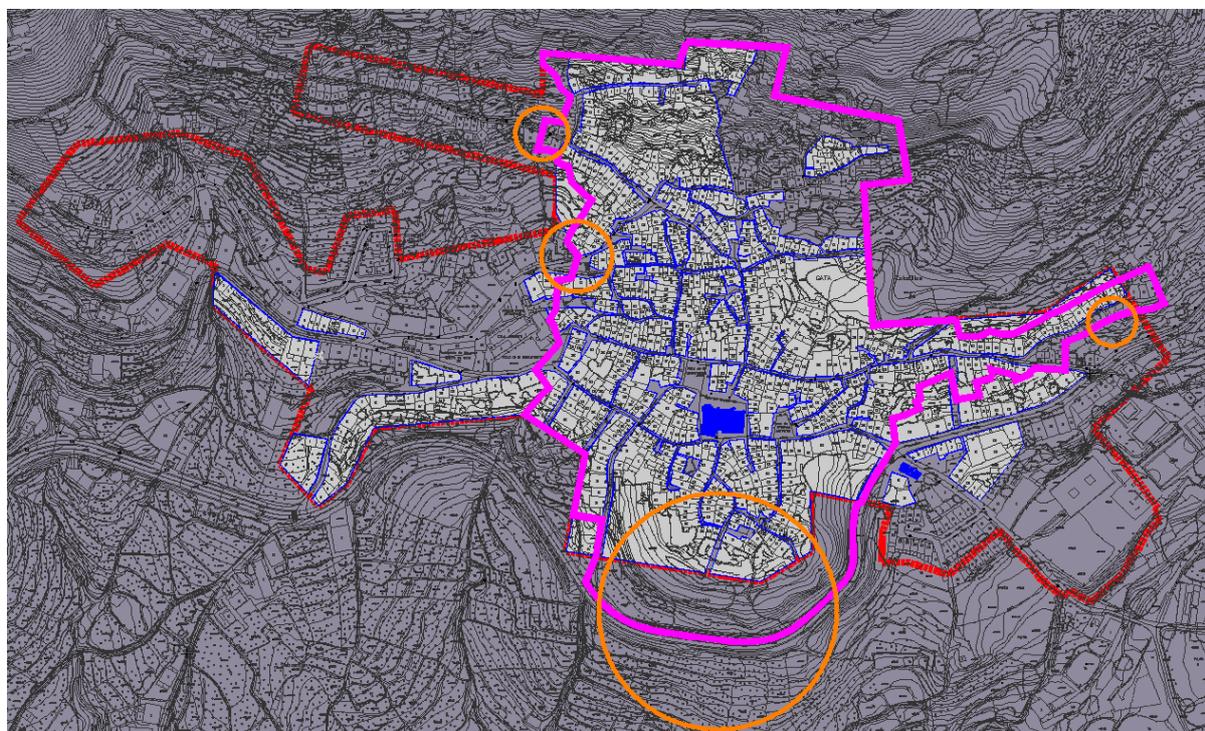
Durante el periodo 2000-2012 en la Mancomunidad de Sierra de Gata funcionó una oficina de ARI, Área de Rehabilitación Integral, para la gestión y preservación de los cinco núcleos de la Sierra declarados Conjuntos Históricos. Además, la oficina gestionaba las ayudas para la rehabilitación favoreciendo el acceso de los ciudadanos a la información y requerimientos técnicos con proximidad.

Se adjunta delimitación del Conjunto Histórico³, ámbito donde se debería haber desarrollado el Plan Especial de Protección y Revitalización del Conjunto Histórico de Gata.

³ La delimitación ha sido proporcionada por la Secretaría General de Cultura, y realizada por el ARI de la Mancomunidad de La Sierra de Gata



En la fase de avance se realiza una propuesta de delimitación del ámbito donde debe desarrollarse el Plan Especial. Partiendo de la delimitación existente, se realizan pequeños ajustes derivados del análisis del entorno y las edificaciones (se realizan dos ajustes en su límite oeste) y se incluyen los terrenos de espacios libres privados existentes en el sur del núcleo, como parte fundamental que garantiza la imagen urbana externa del Conjunto Histórico.



3. CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1. Relación entre SNU Común y Protegido del T.M.

Las siguientes cifras han sido obtenidas de la medición en la cartografía.

No se han considerado los espacios de afección de carreteras o vías pecuarias, ya que se considera que su limitación de usos no les hace perder las características físicas propias del ámbito al que pertenecen.

		Clasificación SNU_GATASuperficies (km²)		
			Km²	%
GATA	TOTAL	69,58		
	SNU	SNUP_Ambiental	2,84	4,08%
		SNUP_Natural	50,47	72,55%
		SNUP_Estructural forestal	14,50	20,84%
		SNU_Común	1,49	2,14%
SU		0,28	0,40%	
LA MOHEDA DE GATA	TOTAL	24,62		
	SNU	SNUP_Ambiental	2,60	10,54%
		SNUP_Natural	5,63	22,87%
		SNUP_Estructural regadío	15,75	64,00%
		SNU_Común	0,39	1,60%
SU		0,24	0,99%	
TOTAL T.M. GATA	TOTAL	94,20		
	SNU	SNUP_Ambiental	5,43	5,77%
		SNUP_Natural	56,11	59,56%
		SNUP_Estructural	30,25	32,12%
		SNU_Común	1,88	2,00%
SU		0,53	0,56%	

TOTAL, TÉRMINO MUNICIPAL GATA

Superficie del Término municipal	9.418,89 Ha	
Superficie de Suelo Urbano	52,21 Ha	0.56 %
Superficie de Suelo No Urbanizable Protegido	9.178,90 Ha	97.45 %
Superficie de Suelo No Urbanizable Común	187,47 Ha	1.99 %

Por lo tanto, vemos que el suelo urbano < 1% del territorio y el suelo no urbanizable común < 2 %, siendo el resto del término municipal protegido por sus valores estructurales y productivos o naturales.

3.2. Relación entre el Núcleo Urbano actual y propuesto.

3.2.1. Suelo Urbano Consolidado, No Consolidado y Urbanizable.

A continuación, se incluye un cuadro comparativo del planeamiento vigente y la ordenación propuesta en el Avance del Plan General Municipal, sobre las superficies clasificadas en el núcleo urbano en las distintas categorías:

Clasificación SU_GATASuperficies (Ha.)					
			PDSU	Avance PGM	%
GATA	S. Urbanizable		0,00	0,00	
	S. Urbano	Consolidado	20,34	21,71	77,24%
		No consolidado PDSU		0,41	1,47%
		No consolidado NEW		5,98	21,29%
		Total	20,34	28,10	100,00%
LA MOHEDA DE GATA	S. Urbanizable		0,00	0,00	
	S. Urbano	Consolidado	0,00	17,98	73,66%
		No consolidado PDSU		0,00	0,00%
		No consolidado NEW		6,43	26,34%
		Total	0,00	24,41	100,00%

3.2.2. Viabilidad de la redacción según la Disposición Adicional 3ª de la LSOTEX.

Conforme a la Ley 10/2015, de 0 de abril, que modifica a la LSOTEX, la Disposición Adicional 3ª regula la posibilidad de optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado, en municipios con población ≤ 5.000 habitantes. También establece la posibilidad de aplicar dicho régimen a las pedanías o entidades locales menores integradas en otros municipios.

Por tanto, dado que la población de Gata, en su conjunto y considerando cada uno de los núcleos de forma independiente, es inferior a 5.000 habitantes, es de aplicación el régimen simplificado.

De conformidad con las reglas de dicho régimen, dentro de las determinaciones del Avance del PGM:

- Las Unidades de Ejecución con una superficie inferior a 5.000 m² podrán ejecutarse mediante el sistema de Obra Pública Ordinaria. No obstante, en el avance se clasifica y se categoriza el suelo, pero no se establece la ordenación detallada ni la división de los suelos en unidades a efectos de ejecución.
- En el cuadro anterior podemos comprobar cómo, en ninguno de los núcleos, la superficie total de Suelo Urbano No Consolidado (5,29 / 6,43 Ha) y de Suelo Urbanizable (0,00 Ha), en su conjunto, no podrán superar el 50% de la correspondiente a Suelo Urbano Consolidado (50% = 13,72 / 12,21 Ha). Regla que se cumple en la ordenación propuesta en el Avance del PGM.

3.2.3. Capacidad del crecimiento propuesto.

En ninguno de los dos núcleos urbanos se necesitan suelos para desarrollo debido a la recesión demográfica que presentan. No obstante, por diferentes motivos se realizan ajustes en la delimitación del suelo y se integran nuevos suelos en la categoría de suelo urbano no consolidado.

GATA: Como ya se ha dicho, en Gata se integran suelos donde se han producido actuaciones irregulares por considerar que su adecuada ordenación e integración en el suelo urbano, permitirá dotar al área de saneamiento y corregir los impactos negativos que han originado estas actuaciones. Además, el núcleo necesita mejorar y variar los productos inmobiliarios para que las edificaciones del conjunto consolidado no mantengan su precio en alza, por ser el único producto del mercado.

La nueva zona de crecimiento debe ser ordenada con tipología edificatoria de baja densidad y mantenimiento del suelo libre de la parcela de forma natural y con suelos permeables. La edificabilidad inicial calculada es de 0.50 m²/m².

LA MOHEDA DE GATA: en la Moheda se completa en el avance la estructura urbana natural del núcleo, considerando adecuado su diseño con ordenación pormenorizada, como forma de garantizar su adecuación a los condicionantes históricos del poblado de colonización. La edificabilidad máxima, conforme a la ley vigente, será de 0.7m²/m².

No se prevé crecimiento industrial específico. El Plan Territorial justifica la necesidad de concentrar la actividad industrial y no permitir la industria en el medio natural, con la excepción de la industria agroalimentaria. Por ello, en fases de desarrollo del plan se analizará la implantación y compatibilidad de usos en el medio urbano para garantizar la posibilidad de implantación de las actividades económicas, productivas y de servicios que no sean incompatibles con el medio urbano, pero se descarta la programación específica de un área industrial. En cuanto a La Moheda de Gata, su proximidad a Moraleja no hace necesaria una actuación de uso industrial.

ANEJO. PLANOS DE ORDENACIÓN

- **ORD_01. TÉRMINO MUNICIPAL. Clasificación y categorización del suelo no urbanizable.**
 - GATA** (4 Hojas). 1/10.000
 - LA MOHEDA DE GATA** (2 Hojas). 1/10.000

- **ORD_02. NÚCLEO URBANO. Clasificación y categorización del suelo urbano.**
 - GATA** (1 Hoja). 1/2.000
 - LA MOHEDA DE GATA** (1 Hoja). 1/2.000