

MODIFICACIÓN NÚM. 4 DEL PLAN TERRITORIAL “CAMPO ARAÑUELO” PARA LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN

Mayo 2026



TMA es miembro fundador de G5 Expertos Ambientales

TASVALOR MEDIO AMBIENTE, S.L.

Teléfono: +34 913 600 169* tma@tma-e.com, CIF. B-83380311

www.tma-e.com



ÍNDICE

1	MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.	9
1.1	JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL...	9
1.1.1	MARCO ESTRATÉGICO AUTONÓMICO: DESARROLLO RURAL Y ECONOMÍA VERDE Y CIRCULAR.....	10
1.1.1.1	El desarrollo rural sostenible como eje de la ordenación territorial en Extremadura	10
1.1.1.2	Estrategia de Economía Verde y Circular “Extremadura 2030”	13
1.1.2	JUSTIFICACIÓN DE IDONEIDAD DE LA COMARCA DE CAMPO ARAÑUELO COMO SOPORTE PARA UNA INICIATIVA DE DESARROLLO RURAL.....	16
1.1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO	18
1.2	JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DEL NUEVO ASENTAMIENTO	22
1.2.1	EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DESDE LA PERSPECTIVA TERRITORIAL Y SOCIAL.....	23
1.2.2	EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DESDE LA PERSPECTIVA ECONÓMICA	32
1.2.3	EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DESDE LA PERSPECTIVA MEDIOAMBIENTAL	35
1.3	JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y SU ADECUACIÓN AL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO Y LA LOTUSE	40
1.3.1	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL ESTABLECIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....	40
1.3.1.1	Justificación de la coherencia de la modificación propuesta con los objetivos del Plan Territorial	40
1.3.1.2	Justificación de las determinaciones relativas las Modificaciones del Plan Territorial y a asentamientos de nueva creación.....	43
1.3.1.3	Justificación de la compatibilidad del asentamiento en suelo rústico con el planeamiento vigente en los municipios de Navalmoral de la Mata y Casatejada	44
1.3.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL ESTABLECIDO POR LA LOTUSE Y RLOTUSE	47

1.3.2.1	Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUSE).....	47
1.3.2.2	Prevención del riesgo de conformación de nuevo tejido urbano y de creación de núcleo urbano.	50
1.3.2.3	Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RLOTUSE).....	53
1.4	JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO.....	53
1.5	ALTERNATIVAS	54
1.5.1	Formulación de alternativas en tres niveles	54
1.5.1.1	Nivel 1 (alternativa 0)	55
1.5.1.2	Nivel 2. Tipo de actuación	57
1.5.1.3	Nivel 3. Localización de la actuación	59
1.5.2	Evaluación ambiental de las alternativas	63
1.5.3	Análisis ambiental de nivel 1	63
1.5.4	Análisis ambiental de nivel 2	64
1.5.4.1	Alternativa 2.1. Actuaciones productivas o energéticas	65
1.5.4.2	Alternativa 2.2. Actuaciones turísticas o recreativas ligadas a la naturaleza	65
1.5.4.3	Alternativa 2.3. Creación de nuevos asentamientos rurales.....	66
1.5.5	Análisis ambiental del nivel 3	68
1.5.5.1	Descripción ambiental de las alternativas.....	68
1.5.5.2	Análisis comparado de las alternativas de localización	76
1.5.6	Justificación de las alternativas elegidas en los diferentes niveles de análisis	78
2	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN	80
2.1	CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ASENTAMIENTO.	81
2.2	USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES EN EL ASENTAMIENTO	82
2.3	ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS DE ACTUACIÓN.....	84
2.4	INTENSIDAD DE USO DEL SUELO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES	85
2.4.1	Intensidad de uso del suelo.....	85
2.4.2	Características de las edificaciones residenciales	87

2.4.3	El complejo turístico vecino	87
2.5	INFRAESTRUCTURAS MÍNIMAS NECESARIAS	88
2.5.1	Infraestructura eléctrica	88
2.5.1.1	Dimensionado inicial – electricidad	89
2.5.2	Abastecimiento de Agua	89
2.5.2.1	Dimensionado inicial – abastecimiento de agua	90
2.5.3	Saneamiento.....	90
2.5.3.1	Dimensionado inicial – saneamiento.....	91
2.5.4	Telecomunicaciones	91
2.5.5	Gas	91
2.5.6	Recogida de residuos.....	92
2.5.6.1	Dimensionado inicial – residuos	92
2.6	ACCESOS, CAMINOS Y CERRAMIENTO	92
2.6.1	Accesos	92
2.6.2	Red de caminos	93
2.6.3	Cerramiento perimetral.....	95
2.7	INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD	95
2.7.1	Indicadores de sostenibilidad del asentamiento.....	96
2.7.2	Justificación de los márgenes propuestos.....	97
3	DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN	98
3.1	PLAN ESPECIAL TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL NUEVO ASENTAMIENTO.....	98
3.1.1	Criterios para la ordenación pormenorizada del Plan Especial Territorial de Ordenación 100	
3.1.2	Criterios de ejecución del Plan Especial Territorial de Ordenación	100
3.2	ENTIDAD AUTÓNOMA DE CONSERVACIÓN	101
3.3	PLAN DE GESTIÓN Y MEJORA DE LA DEHESA.....	102

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN LOS MUNICIPIOS DE CASATEJADA (ARRIBA) Y NAVALMORAL DE LA MATA (ABAJO) (FUENTE: INE).....	24
FIGURA 2. ÁMBITO SOBRE EL PLANO DE ZONAS DE POTENCIAL IMPLANTACIÓN DE URBANIZACIONES DE SEGUNDA RESIDENCIA DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO.....	42
FIGURA 3. SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL PGM DE NAVALMORAL DE LA MATA.....	45
FIGURA 4. ILUSTRACIÓN. SUPERPOSICIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN CON RESPECTO A LA CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL PGM.	47
FIGURA 5. ÁMBITO DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO. ELABORACIÓN PROPIA.....	59
FIGURA 6. IDONEIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO. ELABORACIÓN PROPIA.....	61
FIGURA 7. ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN PROPUESTAS DENTRO DE LAS ZONAS APTAS. ELABORACIÓN PROPIA.....	62
FIGURA 8. ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN PROPUESTAS. ELABORACIÓN PROPIA.....	62
FIGURA 9. ALTERNATIVA 3.1. DE LOCALIZACIÓN. ELABORACIÓN PROPIA.....	71
FIGURA 10. ALTERNATIVA 3.2. DE LOCALIZACIÓN. ELABORACIÓN PROPIA.	73
FIGURA 11. ALTERNATIVA 3.3. DE LOCALIZACIÓN. ELABORACIÓN PROPIA.	76
FIGURA 12. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN TERRITORIAL. ELABORACIÓN PROPIA.....	80
FIGURA 13. DELIMITACIÓN DEL NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DE USO RESIDENCIAL AUTÓNOMO.....	82
FIGURA 14. ZONIFICACIÓN DEL ÁMBITO DEL ASENTAMIENTO.	85
FIGURA 15. CAMINOS Y SENDAS PRIVADOS (ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CARTOGRAFÍA DE LA MODIFICACIÓN Nº3 PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO)	94
FIGURA 16. CAMINOS DE INTERÉS TERRITORIAL (ELABORACIÓN PROPIA SOBRE CARTOGRAFÍA DE LA MODIFICACIÓN Nº3 PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO)	94
FIGURA 17. DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO Y PUNTOS DE ACCESO / SINGULARES.....	95

ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1.	CRITERIOS Y ZONAS DE EXCLUSIÓN/LIMITACIÓN APLICADOS EN EL ANÁLISIS DE IDONEIDAD TERRITORIAL. ELABORACIÓN PROPIA.	60
TABLA 2.	CLASIFICACIÓN DEL RESULTADO SEGÚN SU RANGO NUMÉRICO. ELABORACIÓN PROPIA.	67
TABLA 3.	DEFINICIÓN DE LOS CRITERIOS UTILIZADOS EN EL ANÁLISIS COMPARATIVO DE ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN Y ASIGNACIÓN DE SU PESO RELATIVO. ELABORACIÓN PROPIA....	67
TABLA 4.	VALORACIÓN COMPARATIVA DE LAS TRES ALTERNATIVAS DE ACTUACIÓN. ELABORACIÓN PROPIA.	67
TABLA 5.	TABLA RESUMEN DE LOS PRINCIPALES CONDICIONANTES IDENTIFICADOS EN LAS ALTERNATIVAS DE LOCALIZACIÓN. ELABORACIÓN PROPIA.	78
TABLA 6.	MATRIZ DE USOS DEL PLAN TERRITORIAL ACTUALMENTE VIGENTE EN LA ZONA DE DEHESAS (EXTRACTO DEL ANEXO 1 DE LA MPT 3).....	84
TABLA 7.	PARÁMETROS DE LAS DIFERENTES ZONAS APTAS PARA LA EDIFICACIÓN.....	87
TABLA 8.	MÁRGENES PARA LOS VALORES DE LOS INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD DEL ASENTAMIENTO	97

Redactado por: Natalia Chinchilla Cámara, arquitecto, Col. 12.282 COAM.	Aprobado por: Guillermo García de Polavieja, arquitecto, Col. 11.794 COAM. Director Técnico.
Fecha: 13/05/2026	Fecha: 15/05/2026

**Documento elaborado por TMA entre junio de 2024 y marzo de 2025 (documento borrador) y
octubre y mayo de 2026 (documento para Aprobación Inicial)**

PROPIEDAD INTELECTUAL
El presente documento, incluyendo texto, fotografías y gráficos –excepto donde se especifique lo contrario- así como la metodología empleada en la elaboración del estudio que constituye la base del mismo, son propiedad intelectual de Tasvalor Medio Ambiente S.L. quedando prohibida su revelación, copia, reproducción total o parcial y difusión; sin expresa autorización de la citada mercantil. El presente documento se edita para uso exclusivo del cliente que en él se cita, a los efectos de la tramitación administrativa de su plan, programa o proyecto frente al órgano sustantivo o ambiental de la administración correspondiente, incluyendo su remisión a los agentes implicados y su exposición pública para la correspondiente participación ciudadana; así como para otros objetivos que en el documento se citen específicamente. Tasvalor Medio Ambiente S.L. se reserva el derecho de ejecutar cuantas acciones legales estime necesarias para garantizar la defensa de sus derechos sobre la propiedad intelectual de este trabajo.

DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
El presente documento incluye datos del carácter personal de sus autores y por tanto debe ser manejado de acuerdo a las prescripciones de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

1 MEMORIA DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

La presente Modificación del Plan Territorial de ‘Campo Arañuelo’, instrumento de ordenación vigente a escala territorial, **se redacta con la finalidad de definir las condiciones de ordenación de un asentamiento rústico de uso residencial autónomo de nueva creación**, como elemento de impulso al desarrollo rural y la economía verde y circular de la comarca.

Esta Memoria de Ordenación describe y justifica el alcance de la modificación, justifica su conveniencia, expone las alternativas consideradas y establece las condiciones de desarrollo para el asentamiento rústico propuesto.

1.1 JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL

El objeto de la Modificación del Plan Territorial (MPT) se alinea con los objetivos de la ordenación territorial de la Comunidad Autónoma de Extremadura, según se describe en una breve reflexión sobre la coyuntura actual del ámbito rural en la región y sobre las políticas que actualmente se están llevando a cabo para impulsar su desarrollo.

Actualmente, el desarrollo sostenible del mundo rural ocupa un lugar preferente en las políticas públicas de desarrollo territorial. El territorio constituye un componente estratégico en los procesos de desarrollo rural, en tanto que integra recursos naturales, estructuras socioeconómicas y elementos identitarios que configuran las dinámicas locales. Su valor radica no solo en la disponibilidad de factores productivos —como suelos, agua o biodiversidad—, sino también en la capacidad de articular redes sociales, actividades y formas de organización que potencien el aprovechamiento sostenible de dichos recursos.

Los planes territoriales son las herramientas idóneas para el desarrollo de estrategias de desarrollo rural, promoviendo directrices, normas y actuaciones encaminadas a convertir la cultura, los alimentos, el turismo, la gestión de los bosques, la construcción tradicional, el comercio de proximidad, el paisaje, la convivencia o la propia agricultura en productos estratégicos de desarrollo sostenible. Con este fin la LOTUSE prevé, entre otras cosas, la posibilidad de creación de nuevos asentamientos en suelo rústico como una de las actuaciones que pueden llevar a cabo los planes territoriales para el cumplimiento de sus objetivos.

De este modo, se justifica en este apartado la creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo como medio para lograr la consecución y materialización de los objetivos de desarrollo rural descritos y la idoneidad de su localización en la Comarca de Campo Arañuelo, integrado en el paisaje de la Dehesa como elemento de soporte fundamental para esta actuación.

1.1.1 MARCO ESTRATÉGICO AUTONÓMICO: DESARROLLO RURAL Y ECONOMÍA VERDE Y CIRCULAR

La comunidad autónoma de Extremadura es una región cuyos elementos y recursos ambientales, paisajísticos y patrimoniales la convierten en un territorio singular con respecto al resto del país. Sin embargo, en la actualidad, al igual que otras comunidades del país, se enfrenta al difícil reto demográfico de pérdida paulatina de **población** y la tendencia a la concentración de ésta en grandes ciudades. Ante dicha situación resulta imperante encontrar un eje de equilibrio entre lo rural y lo urbano. Es por esto por lo que el centro de las políticas de múltiples instituciones gira alrededor de este tema.

En paralelo, con miras a generar un impulso que logre devenir en la recuperación de actividades que finalmente conviertan a Extremadura en un referente propio de una economía verde y circular, se adopta un modelo que es capaz de conferir al territorio el **carácter productivo**¹ que además le permita afrontar los retos ligados al cambio climático. Así, en el marco legislativo autonómico se incorporan criterios que guían el planeamiento, con el objetivo de que la planificación territorial promueva el **equilibrio** entre el territorio urbano y el rural.

Una vez determinado un marco legal acorde con dichos objetivos, los planes territoriales son las herramientas idóneas para alcanzar estrategias clave. La ordenación territorial del medio rural avanza hacia un modelo de escala más humana y ambiental en donde se promueven prácticas respetuosas con el medio ambiente, se introducen tecnologías novedosas y apropiadas, y se reflexiona sobre el poder de transformación de lo local en relación con lo global.

1.1.1.1 El desarrollo rural sostenible como eje de la ordenación territorial en Extremadura

De los artículos 71.2 de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante, “LOTUSE”) y 25.3.b) del Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (en adelante, “RLOTUSE”) se desprende la consideración como indispensable de la contribución al fomento del desarrollo rural de los asentamientos de uso residencial autónomo.

El desarrollo rural busca mejorar la calidad de vida, el bienestar y las oportunidades de las comunidades que viven en áreas rurales, sirviéndose para ello de diferentes estrategias y con el objetivo global de construir un territorio con identidad propia y cada vez más integrado, cohesionado, desarrollado y

¹ El carácter productivo del territorio se entiende como la función positiva que cumple en el desarrollo rural, actuando como base de recursos, identidad y oportunidades para la comunidad. Su diversidad permite impulsar actuaciones que ayuden a crear empleo y fijar la población. El territorio se entiende no solo como un espacio físico sino además como un activo estratégico para promover el desarrollo equilibrado, resiliente y sostenible.

sostenible. Para ello, se persigue el equilibrio entre la componentes económica, social y medioambiental del desarrollo sostenible:

- La **componente económica** implica un crecimiento sostenido en el tiempo, partiendo de la base de un sistema productivo diversificado y consistente con las riquezas y potencialidades del territorio y con una demanda laboral consolidada efectiva, digna y estable. El nuevo asentamiento potenciará la actividad económica a través de la **generación de empleo** ligado a las actividades turísticas verdes, al ocio, a la cultura y al deporte y el apoyo a la agricultura y ganadería de la zona, persiguiendo siempre un modelo de desarrollo sostenible del medio rural.
- La **componente social** es imprescindible en cualquier sociedad avanzada y representa que el crecimiento económico contribuye realmente y de manera justa a la mejorar de las condiciones y la calidad de vida de las personas. En este sentido, la ejecución del nuevo asentamiento de uso residencial autónomo es propicia para luchar contra la despoblación de la región. Es necesario para frenar el éxodo de las poblaciones rurales hacia las grandes ciudades ya que contribuye a la actividad económica y a la generación de empleo, poniendo en valor el territorio.
- La **componente medioambiental** es una urgente necesidad que van incorporando todas las sociedades. De poco sirve el crecimiento económico y la integración y la cohesión social si no mantenemos la riqueza del territorio que representa el hábitat y la base para el desarrollo de la vivencia y de las actividades de residentes y visitantes. La sostenibilidad medioambiental no sólo se consigue controlando el cambio climático y reduciendo la contaminación, sino generando una nueva sociedad verde y circular cuya filosofía de producción, consumo y distribución haya superado el paradigma de una sociedad lineal. Para ello el nuevo asentamiento permitirá crear experiencias agroforestales y ganaderas innovadoras, que permitirán generar conocimiento en sectores primarios asociados a la vida rural, contribuyendo al desarrollo de la economía verde y circular.

Sólo equilibrando estos tres factores componentes del desarrollo sostenible se puede evolucionar hacia una sociedad / economía verde y circular que sustituya a la actual, de consumo de recursos finitos y sobrecarga de un medio soporte limitado.

Para justificar el fomento del desarrollo rural, se ha tenido en cuenta la siguiente legislación, sus recomendaciones, programas y medidas, enfocadas al desarrollo rural, a la hora de diseñar el proyecto:

1. **Plan Estratégico de la Política Agraria Común (PAC 2023-2027).**

En una extensión de terreno de marcado carácter agropecuario y con una idea seminal de respeto y puesta en valor de los valores ambientales, será imprescindible considerar los preceptos que la Unión Europea (en adelante, “UE”) marca en cuanto a Política Agraria.

2. **Pacto Verde Europeo.**

3. **Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura.** El nuevo asentamiento está en línea con el Capítulo II Sección 1ª que trata sobre las medidas de desarrollo rural de la agricultura, ganadería, política forestal y desarrollo rural, y en concreto los artículos 25 y 26, sobre la diversificación económica y la formación en el medio rural. De la Sección 2ª, que trata sobre las medidas de fomento de los sectores agrícola, ganadero y forestal, hay que destacar los artículos 27 y 29, sobre el apoyo a las actividades agrícolas, ganaderas y forestales y el fomento de las energías renovables en estos sectores, y el artículo 31, sobre el fomento de los servicios de los ecosistemas forestales.

4. **Plan de Recuperación.130 Medidas Frente al Reto Demográfico.** El desarrollo del asentamiento repercutirá de forma muy satisfactoria en la lucha contra el despoblamiento, ya que contribuye mediante su ejecución en las medidas propuestas en los ejes:

- Eje 1.-Impulso de la transición ecológica. El desarrollo del nuevo asentamiento incluye en su diseño el desarrollo de energías renovables y las instalaciones de autoconsumo. Están presentes conceptos como la conservación de la biodiversidad terrestre, la restauración de ecosistemas y conectividad y la gestión forestal sostenible
- Eje 2 – Transición Digital y plena conectividad territorial. La llegada de conexión de alta velocidad al ámbito permitirá completar la conectividad del territorio, lo que es fundamental para la vertebración económica y social.
- Eje 5.- Igualdad de derechos y oportunidades.
- Eje 6.- Fomento del emprendimiento y de la actividad empresarial, impulsando la cualificación profesional en el ámbito rural.
- Eje 10.- Reformas Normativas e institucionales para abordar el reto demográfico.

5. **Cumplimiento con los objetivos de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.** Los criterios de esta ley están muy identificados con muchos de la ya mencionada Ley 3/2022, incidiendo en los mismos conceptos desarrollados en párrafos precedentes: el apoyo a la agricultura territorial, el fomento de la actividad económica en el medio rural, la diversificación económica, la conservación de la naturaleza y gestión de los recursos naturales, la creación y mantenimiento del empleo, la vivienda y las energías renovables.

6. **RIS3 Extremadura 2027: Estrategia de Investigación e Innovación para la Especialización Inteligente.** Dentro de esta estrategia para la I+D+i en Extremadura, el asentamiento incide en el desarrollo sostenible del territorio, la mejora de la calidad del agua depurada, la generación de valor añadido en actividades que generen impacto de desarrollo socio económico en el territorio y no solo en el exterior de la región, la ecología, nuevos materiales para la construcción compatibles con el medio ambiente, sostenibilidad de los recursos naturales y biodiversidad de la región, incentivando el uso de las tecnologías facilitadoras clave de la eficiencia energética, tecnologías TIC para actividades económicas limpias, tecnologías de energías renovables, eficiencia energética en los edificios, todo ello dentro del ámbito de intervención prioritario de los ecosistemas sostenibles en el eje de la Transición Ecológica con el que cuenta el programa.
7. **Navalmoral de la Mata y Casatejada** pertenecen al ámbito de actuación del Grupo de Acción Local Asociación para el Desarrollo de la Comarca del Campo Arañuelo (ARJABOR) que gestiona el programa comarcal de desarrollo rural cofinanciado por FEADER en el período 2023-2027.

1.1.1.2 Estrategia de Economía Verde y Circular “Extremadura 2030”

El artículo 25.3.b) del RLOTUSE aclara que el uso residencial “autónomo” debe vincularse al fomento del desarrollo rural. No obstante, el presente asentamiento, cuyo uso es residencial “autónomo” no solo contribuirá al fomento del desarrollo rural, sino también a la economía verde y circular.

La economía verde es aquella que fomenta y mejora el bienestar del ser humano y la igualdad social, reduce el impacto y los riesgos ambientales y es eficiente en el uso de los recursos. Se trata de un concepto que integra la dimensión social y la conservación y preservación de los ecosistemas. Por su parte, la economía circular se centra en el ciclo de los recursos, y es un concepto basado en la reutilización, la reparación, la re-manufactura y el reciclaje de los productos y materiales ante la utilización de materias primas vírgenes.

La LOTUSE debe considerarse como un marco normativo que se encamina a favorecer el desarrollo de actividades que promuevan la economía verde y circular. Así se recoge en la Exposición de Motivos de la propia Ley: “con el objeto de favorecer el desarrollo rural y en atención a las características propias de nuestro territorio, se contemplan medidas específicas para posibilitar la implantación de las actividades y usos relacionados con la economía verde y circular. Calificaciones rústicas permitidas, bonificación del canon rústico, posibilidad de ejecutar planes especiales para estas actuaciones, son alguna de las medidas que esta ley propone”.

En este sentido en el artículo 67 se recoge como permitidos los “usos que se determinen reglamentariamente vinculados a la economía verde y circular y que deban tener lugar necesariamente en suelo rústico por sus especiales condiciones y características, que deberán ser debidamente acreditadas”.

Similar pronunciamiento se plasma en el artículo 71.2 de referencia para los asentamientos en suelo rústico, de especial incidencia para el desarrollo del asentamiento: “Los Planes Territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.” Además, se reconoce la iniciativa privada para desarrollo de estos asentamientos, los cuales deberán justificar su contribución al desarrollo de la economía verde y circular. En el RLOTUSE se recoge similar pronunciamiento en el artículo 87 para los asentamientos en suelo rústico de nueva creación.

En el diseño del asentamiento se ha prestado especial atención a los siguientes documentos, que recogen la estrategia en el entorno internacional, nacional y regional de la economía verde y circular:

- En **Europa**, la Comisión Europea aprobó en marzo de 2020 un Plan de Acción para la Economía Circular. También cabe mencionar el Pacto Verde Europeo, que tiene como objetivo situar a la Unión Europea en el camino hacia una transición ecológica.
- En **España** se ha ido desarrollando estas comunicaciones del Parlamento Europeo a través de estrategias identificada como de Economía Circular 2030 (Agenda 2030), aplicándose actualmente el Primer Plan de Acción de la Economía Circular 2021-2023, ligado al Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de la Economía Española.
- En **Extremadura**, también se ha trabajado en la materia disponiéndose de Acciones entorno al programa “Extremadura 2030” (<https://extremadura2030.com/>).

La *Estrategia de Economía Verde y Circular Extremadura 2030* pretende unir y alinear la mayor parte de los recursos materiales y humanos existentes en Extremadura en la búsqueda de una sociedad y una economía más verde y circular, donde los recursos naturales supongan una fuente permanente de obtención de oportunidades para la población extremeña. Extremadura apuesta por una economía innovadora y creativa, en la que las iniciativas empresariales verdes y la puesta en valor de los recursos naturales tienen un papel protagonista.

En referencia al documento Extremadura 2030, para los objetivos específicos se han considerado indicadores de seguimiento, entre los que se resaltan los siguientes por su relación con el nuevo asentamiento:

- Línea Estratégica de Arquitectura Sostenible.
- Línea Estratégica de Desarrollo Rural.
- Línea Estratégica de Planificación Territorial y Uso Sostenible del Suelo.

El Plan de Acción contenido en la *Estrategia de Economía Verde y Circular Extremadura 2030*, reclama propuestas de actuación adicionales a las actuaciones que se proponen, que incorporen a la estrategia presentada la iniciativa de la sociedad extremeña.

El documento *Estrategia de Economía Verde y Circular Extremadura 2030* presenta siete ejes temáticos de actuación que articulan las líneas estratégicas planteadas. La creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo responde, en concreto, a dos de las líneas estratégicas: las actuaciones sobre el suelo como soporte del sistema productivo, además de como un recurso natural no renovable y la recuperación de la dehesa como ecosistema prioritario.

La primera se centra en la **necesidad de intervenir de forma positiva en la regulación y protección del medio natural**. Los recursos naturales reclaman una intervención humana positiva para recuperar su función y para garantizar su protección y conservación.

La segunda línea estratégica del documento se centra en la **dehesa**, que representa el símbolo extremeño de la **integración de la economía productiva y el ecosistema**, en un modelo de sostenibilidad y experimentado en el tiempo y con proyección de futuro. La dehesa integra la interrelación de la agricultura, la ganadería, el turismo, los aprovechamientos forestales, la artesanía, el ocio y el deporte y la cultura.

Esta línea estratégica específica está encaminada a la **recuperación del ecosistema de la Dehesa**, enfatizando su importancia ecológica pero también la económica y sociocultural. Señala la necesidad de viabilizar las explotaciones ganaderas de la dehesa, así como otras actividades económicas que puedan desarrollarse en la dehesa, destinadas a garantizar su supervivencia. Entre estas actividades, la residencia, el ocio y el deporte se postulan como oportunidades para la actividad productiva y el empleo, siempre que pongan en valor los recursos naturales y garanticen el equilibrio entre economía y patrimonio natural.

1.1.2 JUSTIFICACIÓN DE IDONEIDAD DE LA COMARCA DE CAMPO ARAÑUELO COMO SOPORTE PARA UNA INICIATIVA DE DESARROLLO RURAL

Desde la perspectiva autonómica, se han trazado una serie de acciones enfocadas al desarrollo rural sostenible, las cuales deben concretarse a escala comarcal y, concretamente, en un medio rural económicamente diversificado.

En décadas recientes, las actuaciones llevadas a cabo sobre el territorio enfocadas al desarrollo económico de éste se han llevado a cabo mayoritariamente en medios urbanos o en el entorno de estos, dejando a las comunidades rurales al margen. Esto ha supuesto la pérdida de su competitividad y conectividad del territorio rural con respecto al territorio urbano.

El Corredor Norte, del cual forma parte la Comarca de Campo Arañuelo, es un área que cuenta como principal centro y capital a Plasencia con un importante peso en la organización del sistema de ciudades del tercio norte de la provincia cacereña y una reconocida capacidad de atracción sobre el conjunto. A pesar de su dinamismo económico, los núcleos urbanos muestran en su mayoría una morfología típica del medio rural y, a excepción de las relaciones con Plasencia, las conexiones e intercambios entre núcleos principales son escasas.

Sin embargo, la comarca de Campo Arañuelo es un área bien comunicada con el resto de la Comunidad Autónoma gracias a la N-V Badajoz-Madrid, a la que se suma la línea de ferrocarril Mérida-Madrid y un eje interior que cruza la zona y sirve de enlace con la Vera. Esta cercanía y vinculación del ámbito con la Meseta le otorga una **posición estratégica**, en la que Navalmoral de la Mata actúa como ciudad cabecera, ofreciendo un nivel de servicios públicos y privados especializados que permite equipararla, en cuanto a calidad de vida, a las ciudades europeas de su tamaño.

Otro aspecto a tener en cuenta y que hace idónea a la comarca de Campo Arañuelo para la ubicación del nuevo asentamiento es su posición relativa en la estructura de redes peninsulares. Su ubicación cercana a Madrid se relaciona con el nivel superior del sistema urbano extremeño y con las áreas industriales de Portugal a través de un corredor que históricamente discurre por la comarca y que le enlaza con Cáceres, Mérida y Badajoz, conectando a través de esta última ciudad con Lisboa. A este corredor se le está adhiriendo un nuevo ramal que articula el norte de Extremadura y conecta con Portugal, por Plasencia, hacia Aveiro y Oporto. Esta posición tiene efectos multiplicadores derivada de la posición nodal respecto a diversas redes de transporte: autovía, ferrocarril convencional, alta velocidad y electricidad. No cabe duda de que la posición relativa de esta comarca respecto al gran área de consumidores y usuarios que representa Madrid y las grandes ciudades extremeñas constituye un gran potencial.

Los recursos territoriales vinculados al transporte y a la demanda de contacto con la naturaleza y el mundo rural representan un elemento de gran atractivo. Es precisamente la convergencia de estos factores lo que confieren a esta comarca su idoneidad.

Justificación de la elección de los terrenos como el lugar óptimo para ejecutar el proyecto.

La implantación del proyecto está inspirada en el desarrollo sostenible de la dehesa, su preservación y regeneración, con acercamiento de la población a zonas rurales con el objetivo de hacerlas más fuertes y prósperas. Los terrenos seleccionados para implantar el complejo residencial autónomo constituyen el lugar idóneo por los siguientes motivos:

- Se trata de un paraje único en el mundo, exponente del paisaje de “Dehesa” en el que se desea promover el proyecto. El lugar seleccionado tiene una belleza paisajística única, con numerosas especies de encinas, alcornoques, pastizales y matorrales que permitirá atraer a propietarios interesados en adquirir las viviendas promovidas y también a turistas.
- Masa arbórea suficiente fuera de espacios protegidos. El ámbito seleccionado, de una superficie cercana a las 2.000 hectáreas, tiene una gran masa arbórea de dehesa vinculada al pastoreo y ganadería tradicional en extensivo, lo que coadyuvará al logro de los objetivos perseguidos. El emplazamiento está muy naturalizado tanto por la presencia de los encinares como de la amplia red hidrográfica, que aunque de carácter secundario (arroyos tributarios) dotan al entorno de vegetación y fauna más singular.
- El estado en el que se encuentra la dehesa no es óptimo. El proyecto mejorará considerablemente este espacio recuperando y regenerando la dehesa.
- El lugar seleccionado se sitúa en una zona estratégica, pues está muy próxima a la ciudad de Madrid (menos de 2 horas en coche) y áreas urbanas que cuentan con muy buena conectividad a través de carreteras. También se encuentra muy bien comunicado con la ciudad de Lisboa, y con el enlace de la futura estación Ave Madrid-Lisboa. Por ello, la construcción del nuevo asentamiento (cortijos) en el emplazamiento seleccionado es idónea para la puesta en venta de propiedades en un lugar tranquilo y natural, pero con fácil acceso a servicios y comodidades urbanas.
- Existencia de una red viaria sólida cercana al nuevo emplazamiento que garantizará el acceso al nuevo asentamiento. En concreto, las carreteras N-V y EX-108 y fundamentalmente las autovías EXA1 y A-5, posibilitan el acceso aprovechando dichos recursos, en continuación con la red de caminos rurales del entorno.

- Cercanía con las dos poblaciones a las que pertenece el proyecto, lo que conllevará un fácil acceso para trabajadores, clientes, visitantes etc. Esto conllevará que la capacidad de generar empleo podría ser absorbida, de manera rápida y satisfactoria, por las poblaciones próximas.
- Extremadura tiene un potencial turístico por explotar con un alto margen de crecimiento. Los terrenos seleccionados constituyen un destino turístico idóneo para aquellas personas que buscan experiencias naturales asociadas a la modalidad de turismo rural.
- Presencia notable de red hidrográfica natural y cercanía con la Sierra de Gredos.
- El emplazamiento elegido permite que se resuelvan de forma autónoma todos los servicios e infraestructuras necesarios para la implantación del proyecto (abastecimiento, saneamiento, electrificación, telecomunicación, gestión de residuos, red de caminos naturalizados, etc....).
- Los promotores del proyecto disponen actualmente de los terrenos ya que estos han sido puestos a disposición de Dehesa El Espadañal, eliminando con ello el riesgo de compra de los mismos y con posibilidad de comenzar las obras en el momento en que se disponga de viabilidad urbanística.

Sin perjuicio del estudio de alternativas que se explicita más adelante, estos son algunos de los motivos que, prima facie, hacen del lugar seleccionado el emplazamiento idóneo para ubicar los cortijos.

1.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO

El asentamiento como instrumento de desarrollo rural

Mediante la creación de este nuevo asentamiento se pretende impulsar y facilitar la realización de actividades económicas diversificadas, para fomentar la creación de empleo y contribuir a la cohesión social y territorial mediante la fijación de población al territorio. Se proyecta con el desarrollo del asentamiento un modelo productivo sostenible, adaptado a la economía verde y circular como principal vector de desarrollo para la puesta en valor de la dehesa existente en el ámbito, en combinación con energías limpias y con implantación de tecnologías agroecológicas.

La presente Modificación del Plan Territorial es plenamente coherente con los objetivos generales recogidos en el artículo 2.1 de la *Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural*. En concreto, con los siguientes:

- Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.*
- Mantener y mejorar el nivel de población del medio rural y elevar el grado de bienestar de sus ciudadanos, [...]”.*

- c) *Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones públicas y privadas que permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible.*

Por tanto y como resumen, el fomento al desarrollo rural del asentamiento se acredita en base a los siguientes ejes:

Población

El desarrollo del asentamiento repercutirá de forma muy satisfactoria en la lucha contra la despoblación, ya que contribuye a la dinamización social y demográfica, fijando población y atrayendo nuevas oportunidades para luchar contra la despoblación a través de la creación de empleo.

Además, el nuevo asentamiento contribuirá a la igualdad de derechos y oportunidades, focalizando en la dicotomía población rural vs población urbana, intentando evitar el éxodo hacia la ciudad y el abandono de nuestros pueblos, mediante el incremento de oportunidades laborales y mejoras sociales.

Así mismo, la creación del nuevo asentamiento facilitará la incorporación de jóvenes y mujeres a la actividad agraria, la fijación de población, el fomento del emprendimiento de actividades vinculadas con el proyecto, mejora de las infraestructuras rurales, aumento de la conectividad territorial mediante la mejora de la cobertura, etc.

Diversificación económica

La puesta en marcha del asentamiento funcionará como eje motor de la economía como consecuencia de las **nuevas necesidades** que surgen y que incentivarán la puesta en marcha de PYMES o startup rurales que den servicio al nuevo asentamiento.

La implantación del asentamiento con un uso residencial autónomo supondrá el desarrollo de forma **indirecta** de todas las pequeñas industrias y comercios **locales** que se sitúen dentro de la red de influencia del proyecto. El impulso de la marca Extremadura, el paisaje, gastronomía, cultura, permitirá la apertura de nuevos nichos de mercado que beneficiarán a todos los sectores productivos.

Además, será necesaria una **oferta formativa especializada** para los trabajos de mantenimiento, conservación, restauración, etc. con lo que el sector formación también se verá reforzado, de igual modo que el sector servicios de la zona sabrá adaptarse a las necesidades que los nuevos habitantes demanden.

El nuevo asentamiento supondrá una ampliación de la base económica del medio rural, incorporando nuevas actividades multifuncionales compatibles con el desarrollo sostenible, pero al mismo tiempo manteniendo los usos agrícolas, ganadero y forestal preferentes para las zonas rurales. Así, se potenciará el turismo sostenible y la oferta cultural dentro de la economía de la zona. Se pretende captar un residente especializado, fomentando la calidad, innovación y la especialización de la oferta turística.

Por último, hay que tener en cuenta que uno de los objetivos de la Junta de Extremadura es la promoción de la **ganadería extensiva** por sus beneficios ambientales, la capacidad de producción de alimentos de calidad, la generación de empleo y de fijación de población en el medio rural (artículo 27.9 de la Ley 3/2022, de 17 de marzo, de medidas ante el reto demográfico y territorial de Extremadura). El proyecto del asentamiento tiene la finalidad de preservarla y hacer un uso y una gestión sostenible de la misma, siendo esta actividad agropecuaria la actividad principal en la dehesa.

Economía verde y circular

El nuevo asentamiento está en línea con los objetivos reducción de emisiones al fomentar el uso de las energías renovables, el reciclaje y la recogida selectiva de residuos para facilitar su posterior valorización, utilización de materiales constructivos con componentes “bio”, la ejecución de las edificaciones con técnicas respetuosas con el medio ambiente certificadas mediante alguno de los estándares internacionalmente aceptados (Passivhaus, Green Building Council, BREEAM o LEED), la gestión sostenible de los recursos naturales, en particular del suelo, de las masas forestales, de los espacios naturales, del agua y de la fauna cinegética.

El nuevo asentamiento se alinea con los planteamientos de la economía verde y circular, haciendo confluir los objetivos de desarrollo rural, en línea con el objetivo contemplado en el apartado c) del artículo 2 de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural y en las líneas estratégicas a las que se han hecho referencia en el anterior apartado.

Empleo

El nuevo asentamiento supondrá un fortalecimiento del mercado laboral ofreciendo nuevas oportunidades a los jóvenes, sobre todo en el sector de la gestión sostenible y ambiental y todos aquellos trabajos relacionados con el medio ambiente, “green jobs” así como la hostelería y turismo, actividades de mantenimiento, electricidad, carpintería, construcción, etc., potenciando enormemente las posibilidades de incorporación laboral de, por ejemplo, aquellos estudiantes del Centro de Formación del Medio Rural de Navalmoral de la Mata o del I.E.S.

Zurbarán, enriqueciendo la diversidad laboral de la zona con un alza en la demanda de empleos cualificados, estables y de calidad.

Cohesión territorial

El nuevo asentamiento contribuye a la identidad comarcal y a una mayor calidad de vida ya que ofrecerá un servicio de altísima calidad y una experiencia única en el mundo, y una mayor conectividad que favorecerá la cohesión territorial.

La creación del nuevo asentamiento fomentará valores extremeños y el afianzamiento de su identidad, a través de una oferta cultural dentro de la economía de la zona, con especial atención al rico patrimonio de las formas tradicionales (artículo 7.2 del Estatuto de Autonomía de Extremadura).

Además, con la creación del nuevo asentamiento se pretende equilibrar el espacio geográfico rural y del área metropolitana de los municipios, en este caso en referencia a Navalmoral de la Mata y Casatejada, de modo que se garantice el bienestar social y ambiental.

Conservación del patrimonio natural

Uno de los objetivos que pretende alcanzase con la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural es “Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación, mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales” (artículo 2.e).

Este objetivo general va en línea uno de los objetivos que se contempla en el Estatuto de Autonomía de Extremadura y que es exigible a la Comunidad Autónoma de Extremadura, como es la necesidad de perseguir “un modelo de desarrollo sostenible y cuidarán de la preservación y mejora de la calidad medioambiental y la biodiversidad de la región, con especial atención a sus ecosistemas característicos, como la dehesa” (artículo 7.7).

Con la creación del nuevo asentamiento se pretende lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural a través de la recuperación de la Dehesa, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, y facilitando su recuperación mediante la adecuada gestión de los recursos naturales. El proyecto del asentamiento incluye la elaboración y ejecución de un Plan de Mejora de la Dehesa a través del cual se promueve la restauración, recuperación y regeneración de la dehesa, garantizando su persistencia y la conservación de sus suelos que permita un desarrollo sostenible y una alta calidad ambiental en el medio rural.

1.2 JUSTIFICACIÓN DEL INTERÉS GENERAL DEL NUEVO ASENTAMIENTO

Resulta evidente que se planteen, desde la Administración, objetivos enfocados en facilitar el desarrollo rural de actividades económicas en un encuadre de seguridad jurídica, tanto para los entes públicos como privados, en el que prevalezca el interés general sin menoscabar la iniciativa particular.

Un hecho llamativo es que el **interés general** no se encuentre explícitamente tipificado en el marco legal. Este hecho genera un concepto jurídico indeterminado que, en referencia a las palabras de García de Enterría², “es aquel que no permite la aplicación precisa, determinada e inequívoca de un supuesto dado”.

El concepto tiene una doble función: por un lado, da cobertura a determinadas actuaciones de la administración, que quedan amparadas o legitimadas bajo el principio de que atienen o responden al “interés general”. Por otro lado, limita o circunscribe la actuación de la administración precisamente a la necesidad de que su actividad responda al mencionado interés.

Así, si bien desde el marco legal, tanto en las leyes como en el contenido de la Tercera Modificación del Plan Territorial, se señala que intervenciones en el planeamiento deben llevar *ínsito un interés general relevante, coherentes con el modelo territorial vigente*, en dicho marco, no se determinan los requisitos necesarios para acreditar tales extremos, por lo que habrá que estar a un análisis particularizado, caso por caso.

Con base en los motivos que a continuación se justifican, la creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular que se crea en la presente Modificación lleva ínsito un interés general relevante por los motivos que se relacionan a continuación.

La creación de un nuevo asentamiento contribuye al logro de los objetivos de interés general establecidos por la legislación y el Planeamiento Territorial para la región, ya que, como ya se ha explicado previamente, permite alcanzar el **equilibrio de los ámbitos social, económico y medioambiental**, de manera que reporte beneficios a la colectividad.

² Eduardo García de Enterría y Martínez-Carande. Ramales de la Victoria (Cantabria), 27.IV.1923 — 16.IX.2013. Catedrático, abogado, letrado del Consejo de Estado, escritor y académico de las Reales Academias Española y de Jurisprudencia y Legislación. Fue la más relevante figura del Derecho Público español de la segunda mitad del siglo XX.

**1.2.1 EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO
DESDE LA PERSPECTIVA TERRITORIAL Y SOCIAL**

Desarrollo rural

El Campo Arañuelo es una comarca de Extremadura caracterizada por su riqueza natural y cultural, pero también por sus desafíos económicos y demográficos, habiendo sufrido despoblación y falta de oportunidades económicas en los últimos tiempos. La Modificación del Plan Territorial de Campo Arañuelo busca adaptarse a las necesidades actuales de la población y promover un desarrollo sostenible que beneficie a todos los sectores de la comunidad.

La Modificación del Plan Territorial da respuesta a varios factores de la comarca del Campo Arañuelo, incluyendo el crecimiento demográfico, la necesidad de revitalizar áreas rurales, y la adaptación a los cambios económicos y ambientales, al enfrentar Extremadura desafíos que requieren una planificación territorial adecuada para promover un desarrollo equilibrado. Se espera que la Modificación del Plan Territorial genere un impacto muy positivo en la calidad de vida de los habitantes y en la economía local.

La ejecución del nuevo asentamiento, ubicado entre los municipios de Casatejada y Navalmoral de la Mata, es propicia para luchar contra la despoblación y dispersión de la población mediante el impulso y la realización de actividades económicas diversificadas, contribuyendo a generar empleo y a la cohesión social y territorial. Un proyecto de esta índole también es necesario para frenar el éxodo de las poblaciones rurales hacia las grandes ciudades y, en particular, hacia Madrid, mediante la generación de empleos, que ponga en valor el territorio. Atraerá nueva población, creará nuevos puestos de trabajo y atraerá talento a la Comunidad Autónoma y mejorará la formación de la población laboral.

La situación de la población extremeña ha de verse como un escenario definido por la diversidad y el contraste. Una diversidad que se aprecia en el elevado número de municipios existentes en Extremadura (388), a ello debe añadirse que en algunos de ellos la población se reparte de forma desigual dependiendo de sus características geográficas y geomorfológicas, entre el núcleo principal y los poblados, pedanías y alquerías, según se indica en la estrategia de Desarrollo de ARJABOR.

Esta diversidad se advierte también en el contrastado y desigual tamaño de los núcleos y en el de los propios términos municipales. Clara consecuencia de la ubicación, y de sus características ambientales, se forja la línea histórica y cultural, lo que a su vez introduce una mayor cantidad de elementos diferenciadores.

Demografía

Otra dinámica consecuente de la ubicación es la demográfica, la cual se caracteriza por el descenso de las tasas de natalidad. Este descenso se ve difícilmente compensado con la detención de la salida migratoria como consecuencia de los procesos en otros territorio industriales y más urbanizados.

Evolución de la población

La comarca del noreste de Cáceres (Campo Arañuelo, La Vera, La Jara e Ibores) suma 65.801 habitantes según el padrón de 2024, pero el dato esconde una realidad preocupante: el crecimiento se concentra en Navalmoral de la Mata, mientras los municipios rurales pierden población de forma sostenida. Casatejada, directamente afectada por la modificación, tiene apenas 1.343 habitantes, y más del 18% son nacidos en el extranjero, evidenciando que la inmigración es el único freno a una pérdida neta sin corrección espontánea.

Envejecimiento de la población

El territorio sufre un envejecimiento acelerado con saldo vegetativo negativo: no se reproduce demográficamente por sí mismo. El peso creciente de los mayores de 65 años frente a una base joven cada vez más reducida genera un círculo vicioso —menos jóvenes, menos actividad, menos servicios, menos jóvenes— que solo puede romperse mediante la creación de empleo estable y de calidad que haga viable la vida en el medio rural.

Lucha contra la despoblación

Los municipios de Casatejada y Navalmoral de la Mata llevan años perdiendo población (en el caso de Casatejada desde el año 2013 y de Navalmoral de la Mata desde el año 2012). En los siguientes gráficos se observa la evolución de la población en los municipios de Casatejada y Navalmoral de la Mata, extraídos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

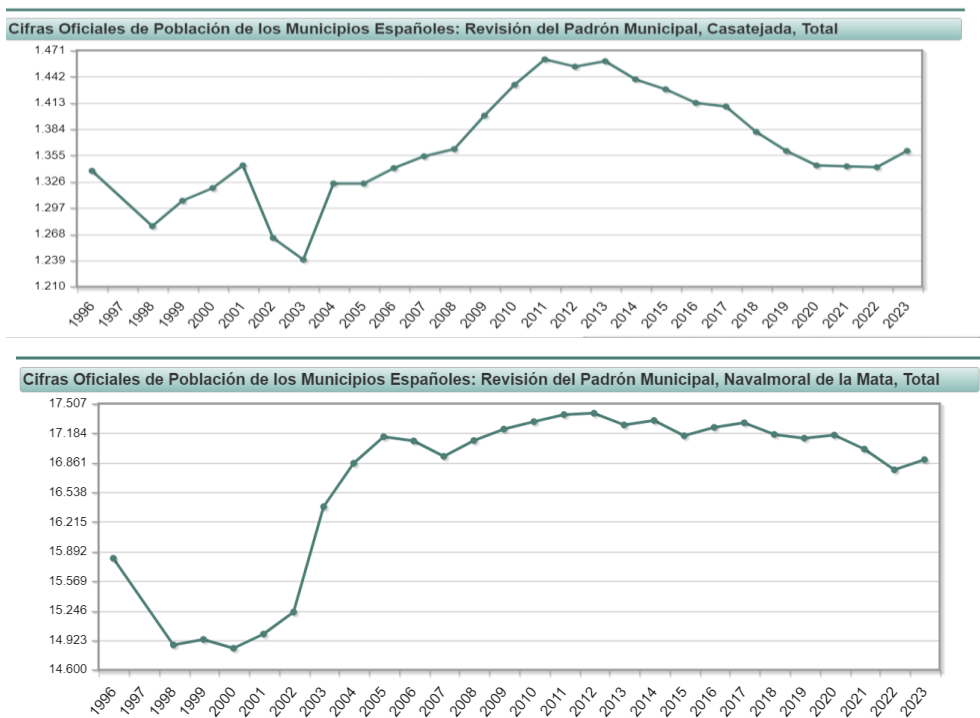


Figura 1. Evolución de la población en los municipios de Casatejada (arriba) y Navalmoral de la Mata (abajo) (Fuente: INE)

El Instituto de Estadística de Extremadura (IEEX), publica las proyecciones de población 2022-2037 de las Agrupaciones Municipales Estadísticas, permitiendo conocer la probable evolución de la población extremeña en los próximos años. Según los cálculos realizados, basados en las hipótesis de partida y en la cifra de población a 1 de enero de 2022, de 1.053.302 habitantes, se estima que la población de Extremadura decrecerá un 4,8% hasta 2037; situándose en 1.002.306 habitantes, siempre que se mantuviesen las tendencias demográficas actuales. Durante este periodo continuaría el progresivo envejecimiento de la población, aumentando el grupo de edad de 66 años y más (38,8%); y reduciéndose la población de los grupos de edad de 0 a 15 años (-20,9%), de 16 a 29 años (-11,1%), de 30 a 49 años (-22,5%) y de 50 a 65 años (-8,6%).

Tan solo el asentamiento atraerá población a los municipios de Navalmoral de la Mata y Casatejada, concretamente 150 familias que residirán definitiva o temporalmente en los 150 residenciales autónomos, favoreciendo el logro del objetivo de Extremadura en su lucha contra la despoblación en las zonas rurales. Los restantes municipios de Campo Arañuelo también se verán altamente beneficiados por la ejecución del asentamiento: verán sus niveles de empleo incrementados, apertura de nuevos negocios, aumento del turismo y mejora, en definitiva, de la economía local, además de la más que probable atracción de población nueva al originarse oportunidades laborales.

Tasa de paro

Extremadura tiene la tasa de paro más alta de la España peninsular: un 13,42% en el cuarto trimestre de 2025, que casi triplica la de comunidades como Navarra o País Vasco. En el medio rural la situación es aún más grave, especialmente entre mujeres y menores de 35 años, donde la estacionalidad agrícola y la escasa diversificación económica limitan severamente las oportunidades de empleo estable.

La creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico como el que se propone es una medida de lucha contra la despoblación, el envejecimiento y el desempleo estructural, en la medida en que supone el establecimiento de nuevos residentes en la zona y de población vinculada a la demanda de empleo que genera, directa o indirectamente, a la que nos referiremos más adelante.

Lucha contra el desempleo

Con la creación del nuevo asentamiento y el impulso de actividades económicas diversificadas se atraerá talento a la Comunidad Autónoma, mejorando el nivel de formación de la población activa, lo que facilita el acceso de esta a puestos de trabajo cualificados con una mayor remuneración. El nuevo asentamiento contribuirá a la consecución del objetivo del pleno empleo.

Los municipios de la comarca del Campo Arañuelo tienen un nivel de desempleo en el entorno del 12% (conforme datos consultados del INE Padrón 2024 y del SEPE). En concreto el municipio de Navalmoral de la Mata concentra el grueso del empleo y paro al ser el núcleo comarcal, estimándose una población

de unos 17.000 habitantes con una tasa de desempleo cercana al 14%, mientras que Casatejada, con unas 1.300 personas censadas, estaría en unos niveles de paro en el entorno del 10%. El municipio de Talayuela, muy dependiente del sector agrícola tabaquero, mantiene un nivel de desempleo del 8% en sus 7.000 habitantes.

Navalmoral concentra la mayor parte de servicios, mientras que Casatejada se emplea mayoritariamente en la economía agrícola. El empleo en la comarca depende mayoritariamente del sector agrícola y del sector energético, contando con la central de Almaraz como industrial principal empleador de la zona, cuyo futuro condiciona la comarca.

El sector agrícola se basa en el cultivo de tabaco (históricamente el motor de la zona), pimentón, maíz, espárrago y frutales (ciruela, cereza en menor medida), con un perfil de empleo con mucho trabajo temporal y estacional con alta dependencia de campañas agrícolas y mucha presencia de mano de obra inmigrante.

La industria energética, con la central de Almaraz, representa el gran diferencial de la comarca, siendo uno de los mayores empleadores directos e indirectos de trabajo cualificado (ingenieros, técnicos, mantenimiento) y mucho empleo auxiliar: contratas, seguridad, limpieza industrial, logística... este sector eleva el nivel salarial medio respecto a otras comarcas rurales.

Otros sectores de empleabilidad en la zona son:

- la construcción, ligada a obra pública, mantenimiento industrial (central nuclear) y la vivienda en Navalmoral de la Mata, siendo un sector muy cíclico, pero con actividad constante por la industria energética
- los servicios, concentrados sobre todo en Navalmoral, con comercio local, hostelería, transporte y logística, administración pública, sanidad y educación
- logística y transporte, por su ubicación estratégica cerca de la A-5 (Madrid-Lisboa), con movimiento de mercancías agrícolas e industriales
- industria agroalimentaria, de transformación de productos agrícolas: secaderos de tabaco, envasado de pimiento, procesado de alimentos

El proyecto Dehesa Espadañal contempla la creación de numerosos puestos de trabajo para la atención del asentamiento en suelo rústico de nueva creación. A continuación, se detalla un listado de los puestos estimados, cercano a los 300 empleos directos, sin perjuicio de que pudieran surgir nuevas necesidades.

- Dirección y gestión de finca: 7 personas
 - Director General de la Finca
 - Director de Operaciones

- Administrador / *Controller* Financiero (2)
- Asistente de Dirección
- Responsable de RRHH
- Técnico de Sistemas e IT
- Gestión de la finca y Entidad de Conservación: 25 personas
 - Director de la Finca / Capataz Mayor
 - Técnico Agrónomo / Forestal (2)
 - Encargado de riego y agua
 - Peón especializado de campo (12)
 - Encargado de maquinaria agrícola (2)
 - Mecánico de maquinaria (2)
 - Técnico ambiental (2)
 - Responsable de pesca / Guardapesca
 - Auxiliar de pesca y mantenimiento lagunas (2)
- Servicios residenciales: 169 personas
 - Mayordomo Jefe / Estate Manager
 - Mayordomo de villa (30)
 - Ama de llaves / Housekeeping Manager (6)
 - Camarera de casas de campo (75)
 - Técnico de mantenimiento de casas de campo (8)
 - Electricista especializado (3)
 - Fontanero especializado (2)
 - Jardinero jefe de casas de campo (1)
 - Jardineros de casas de campo (20)
 - Guardas de seguridad (24h) (2)
 - Jefe de seguridad
 - Chófer / Transfer privado (6)

- *Concierge* de propietarios (4)
- Country Club: 36 personas
 - Director de F&B / *Club Manager*
 - *Executive Chef*
 - *Sous Chef* (2)
 - Cocinero (6)
 - Ayudante de cocina (8)
 - Jefe de Sala
 - *Maître / Sommelier* (2)
 - Camarero de sala (8)
 - Barman (2)
 - Auxiliar de servicio (4)
 - Responsable de eventos privados (1)
- Actividades infantiles y seniors: 18 personas
 - Coordinador de actividades infantiles
 - Monitor de actividades / Animador (8)
 - Educador / Pedagogo infantil
 - Coordinador de programas Senior
 - Auxiliar gerontológico / Acompañante senior (6)
 - Enfermero/a (presencia parcial)

Se considera que un 85% de los puestos de empleo directo son absorbidos por habitantes de Navalmoral de la Mata y Casatejada, en una proporción de 80%-20%. Bajo estas premisas, la tasa de desempleo de Navalmoral bajaría unos 2 puntos porcentuales, mientras que la de Casatejada bajaría en el entorno de los 5 puntos porcentuales.

Para tener la formación necesaria para cubrir los puestos solicitados existen diversas entidades en la comarca. Para la formación en gestión de finca, el Centro de Formación del Medio Rural (CFMR) de Navalmoral de la Mata imparte actualmente el Ciclo Formativo de Grado Medio en Actividades Ecuéstricas y el de Aprovechamiento y Conservación del Medio Natural, así como el Ciclo Superior en Gestión Forestal y del Medio Natural. Esto cubre directamente los puestos técnico ambiental y guardería rural,

peones de campo y encargado forestal. El centro está especializado en la dehesa extremeña y la forestación, y cuenta con 700 hectáreas de dehesa propia, ganado vacuno, ovino, equino y pista ecuestre. Es decir, el CFMR es prácticamente el perfil exacto de lo que el proyecto Dehesa Espadañal necesita.

También en Navalmoral el IES Zurbarán imparte el Ciclo de Grado Medio en Cocina y Gastronomía y el de Servicios en Restauración, que forman directamente a cocineros, ayudantes de cocina y camareros. El mismo centro dispone también del Ciclo de Grado Medio en Equipos e Instalaciones Electrotécnicas, que forma a los electricistas y técnicos de mantenimiento que el proyecto necesita, así como imparte el Ciclo de Grado Medio en Gestión Administrativa y el de Comercio, útiles para los puestos administrativos y de coordinación. La Academia Logos de Navalmoral imparte el curso de vigilante de seguridad.

Los restantes perfiles directivos y de lujo (dirección, mayordomía, sommelier...) requerirán de formación en Cáceres, si bien el proyecto promoverá activamente con la Junta de Extremadura la ampliación de la oferta del CFMR hacia certificados de profesionalidad en hostelería de lujo y gestión de fincas de alto standing, convirtiendo Dehesa Espadañal en proyecto tractor de nueva formación comarcal.

El proyecto se espera que genere además un efecto retención de población joven, frenando la sangría demográfica típica de municipios rurales extremeños, y un efecto de atrapamiento de inactivos (personas que dejan de buscar empleo por ausencia de oportunidades) que podrían reincorporarse al mercado laboral, elevando la tasa de actividad real.

Por otra parte, el proyecto generará un efecto multiplicador significativo en el área de influencia (Navalmoral de la Mata y comarca de la Vera-Campo Arañuelo). Se distinguen dos categorías:

- Empleo indirecto: generado por los proveedores y empresas que suministran bienes y servicios al complejo.
- Empleo inducido: generado por el efecto renta de los trabajadores directos e indirectos sobre el consumo local.

El nuevo asentamiento potenciará la actividad económica también a través de la generación de empleo indirecto, ligado a actividades turísticas verdes, al ocio, a la cultura y al deporte y el apoyo a la agricultura y ganadería de la zona, persiguiendo siempre un modelo de desarrollo sostenible del medio rural. El objetivo es generar beneficios económicos que repercutan en toda Extremadura. En este sentido se estaría hablando de empleos en las áreas de:

- Construcción y obra civil
- Proveedores de alimentos y bebidas locales
- Talleres veterinarios y servicios equinos del entorno

- Transporte y logística general
- Comercios y servicios locales
- Gestorías, asesorías, seguridad privada externa
- Mantenimiento especializado externo (jardines, piscinas, etc.)
- Turismo rural, turismo verde, ocio y hostelería local (efecto arrastre)
- Cultura y deporte
- Agricultura y ganadería

Compromiso de empleo local y consumo de producto local

La generación de empleo en términos cuantitativos es condición necesaria pero no suficiente para acreditar el interés general desde la perspectiva del desarrollo rural. Es imprescindible que ese empleo beneficie efectivamente al territorio comarcal y no se limite al propio proyecto. Para ello, el promotor asume los siguientes compromisos concretos y verificables:

Compromiso de empleo local

- Un mínimo del 60% de los puestos de trabajo generados en la fase de explotación será cubierto por personas empadronadas en los municipios de Casatejada, Navalmoral de la Mata y demás municipios de la Comarca de Campo Arañuelo en el momento de la contratación.
- En la fase de construcción, el objetivo es que al menos dos terceras partes de la producción contratada (equivalente a más de 115 M€ sobre los 281 M€ de inversión total) se adjudique a empresas con domicilio social o centro de trabajo en Extremadura, con preferencia por las radicadas en la Comarca de Campo Arañuelo.
- Se establecerá un protocolo de difusión de las ofertas de empleo entre los servicios de empleo de los Ayuntamientos de Casatejada y Navalmoral de la Mata y entre el Servicio Extremeño Público de Empleo (SEXPE), garantizando que la población local tenga acceso prioritario a las oportunidades laborales generadas.

Compromiso de consumo de producto local

- El asentamiento priorizará el suministro de bienes perecederos, materiales de mantenimiento y servicios auxiliares a proveedores con sede en la Comarca de Campo Arañuelo, fomentando el encadenamiento económico con el tejido productivo local.
- El aprovechamiento del corcho del ámbito se canalizará a través de empresas transformadoras de la región, integrando el proyecto en la cadena de valor de uno de los productos estrella de la dehesa extremeña.

El conjunto de estos compromisos permite estimar que la riqueza generada por el proyecto en la Comarca de Campo Arañuelo supera ampliamente el impacto directo del propio asentamiento. Los ingresos tributarios para las Haciendas locales (ICIO, tasas urbanísticas, canon de calificación rústica, IBI recurrente) se estiman en aproximadamente 12 M€ a lo largo del período de construcción, a los que se suman los tributos derivados de la actividad y el empleo (IAE, IRPF, cotizaciones a la Seguridad Social) durante toda la vida útil del asentamiento.

El efecto del empleo en la fijación de población: importancia de los contratos estables

La creación de empleo solo se traduce en fijación efectiva de población cuando dicho empleo es estable. Un contrato temporal o de corta duración no permite a un trabajador tomar la decisión de establecer su residencia permanente en el entorno del lugar de trabajo, matricular a sus hijos en los centros educativos locales o adquirir o alquilar una vivienda en la comarca. Por el contrario, un empleo indefinido y a tiempo completo es la condición necesaria —aunque no siempre suficiente— para que una persona activa decida anclar su proyecto de vida en un territorio rural.

El Asent-01 "Dehesa El Espadañal" genera un impacto diferencial en este sentido respecto a otros proyectos de inversión en el medio rural, por dos razones:

- La fase de explotación genera empleo permanente e indefinido: a diferencia de los proyectos de infraestructuras o de la agricultura estacional, la gestión de un asentamiento residencial autónomo requiere una plantilla estable todo el año. Los servicios de mantenimiento, seguridad, administración y gestión forestal no pueden realizarse con contratos temporales sin comprometer la calidad del servicio y la seguridad de los residentes. El promotor se compromete a que la contratación indefinida sea la modalidad predominante en la fase de explotación, limitando los contratos temporales a actividades con estacionalidad inherente (corcha, poda).
- El efecto de arrastre sobre el empleo indirecto también es de carácter estructural: los proveedores de servicios de mantenimiento, los comercios y la hostelería local que se benefician de la demanda generada por el asentamiento verán incrementada su actividad de forma permanente, lo que les permitirá consolidar su plantilla y reducir la temporalidad en sus propios contratos.

El efecto combinado de los casi 300 empleos directos indefinidos previstos en la fase de explotación y de los aproximadamente 1.000 empleos indirectos puede traducirse, tomando una ratio conservadora de 2 personas por empleo fijo, en la fijación potencial de entre 600 y 900 nuevos residentes en el área de influencia del asentamiento durante los primeros años de plena explotación. Este efecto demográfico, acumulado sobre la base de una comarca con tan solo 65.801 habitantes, tiene un impacto relativo muy significativo sobre la dinámica demográfica comarcal.

Para garantizar que este efecto se materialice, el promotor adopta las siguientes medidas adicionales destinadas a evitar la temporalidad:

- Política de empresa de prioridad a la contratación indefinida desde el inicio de la fase de explotación, con revisión anual del índice de temporalidad en los informes de seguimiento.
- Colaboración con el SEXPE para el diseño de itinerarios de formación y empleo adaptados a los perfiles demandados por el asentamiento, de manera que la población local pueda acceder a los puestos fijos sin necesidad de pasar por una fase previa de empleo temporal.
- Establecimiento de periodos de prueba cortos seguidos de contratación indefinida como modelo preferente de incorporación al equipo de explotación.

Calidad de vida

Si bien, en las últimas décadas se han realizado esfuerzos para dar un importante impulso y salvar las desigualdades y estrangulamientos que experimentaba el mundo rural en la comarca, a través de actuaciones en materia educativa y sanitaria, que apuntaban a mejorar la calidad de vida de la población y de brindar oportunidades para la población.

Gracias a este tipo de medidas, la mayoría de los municipios de la comarca presentan una calidad de vida por encima del promedio extremeño, destacando gracias a factores como la accesibilidad (a razón de la ubicación), su consecuente oferta de servicios y empleo y nivel socioeconómico en general.

Estos datos deben cruzarse con la variación del índice de bienestar social o el índice socioeconómico 2014 – 2021, para profundizar en su variación debido a la distribución poblacional de la comarca y para tener una mejor perspectiva de los niveles socioeconómicos de la misma.

1.2.2 EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO DESDE LA PERSPECTIVA ECONÓMICA

La oportunidad del asentamiento también se justifica desde la perspectiva de convertir uno de los principales atractivos de la Comunidad Autónoma, como es el medio ambiente, en un valor tangible y explotable económicamente.

Vista desde un punto de vista económico, la creación de un nuevo asentamiento pudiera tener un importante coste, como consecuencia de las intervenciones que es necesario llevar a cabo. A largo plazo, sin embargo, analizado en términos de sostenibilidad social, ambiental, institucional y económica, es un modelo más valioso, solidario, duradero y rentable, ofrece más oportunidades a la población, a Campo Arañuelo, al territorio y a la región en general por ser un modelo más equilibrado, interterritorial e intergeneracional.

En un contexto económico complejo en el que nos encontramos, en constante transformación tecnológica, y siendo el sistema agroforestal de la Dehesa una pieza clave y fundamental del sector agroalimentario, el cual es el sector económico más importante del país, resulta paradójico que un elemento natural de incommensurable belleza se vea afectado por un déficit estructural que tiene como consecuencia que su mantenimiento sea inviable económicamente sin la percepción de ayudas y subvenciones.

El nuevo asentamiento promocionará e incentivará las visitas de público nacional o internacional a la zona lo que a su vez implicará la expansión del conocimiento de la dehesa y de su entorno, así como la promoción del valor histórico de la zona: la región se convertirá en destino y foco de interés para toda la colectividad. De esta forma el nuevo asentamiento supondrá un enriquecimiento de toda la comarca.

La magnitud económica de Dehesa Espadañal solo se comprende bien si se contempla en sus tres tiempos:

1. La inversión inicial
2. Los flujos recurrentes que genera año tras año una vez operativo, y
3. El efecto multiplicador que esos flujos van produciendo sobre el tejido productivo local.

Ninguno de estos tres tiempos es menor, pero juntos componen algo que la comarca del Campo Arañuelo no existe: una inyección de riqueza que se queda, que se reinvierte y que crece.

La inversión inicial

La fase de construcción movilizará una inversión estimada de 281M€. De esa cifra, gran parte corresponde a la construcción y los acabados del asentamiento residencial, con estándares de calidad y materiales de primera categoría. Otra cifra importante se destina a la infraestructura de la finca —viales, redes de riego, cercados, etc— y a las instalaciones del *country club*. Una inversión de esta escala en un territorio como el Campo Arañuelo no tiene parangón reciente. Genera durante los años de obra un altísimo volumen de empleo en construcción, con un efecto de arrastre inmediato sobre proveedores locales de materiales, servicios auxiliares y empresas de la comarca. Gran parte de esa inversión —la que corresponde a mano de obra, logística y servicios— se consume localmente y no sale del territorio.

Sobre una finca de unas 1.600 hectáreas de dehesa extremeña, el proyecto crea desde cero un activo de alto valor de mercado. Se trata de riqueza que literalmente no existía: tierra rústica transformada, mediante inversión privada, en un patrimonio residencial de primer nivel mundial. Esa riqueza, además, no se marcha: queda físicamente anclada en el territorio, en las propias parcelas y construcciones, y genera desde el primer día ingresos para las administraciones locales a través del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

Los flujos recurrentes de capital

Una vez el proyecto está en operación estable, la actividad económica directa que genera será de forma recurrente e indefinida, procedente de tres fuentes principales: la primera es el gasto salarial de los casi 300 trabajadores directos estimados: importe que va a familias de la comarca, que los gastarán en comercio local, hostelería, vivienda y servicios; la segunda son las cuotas de mantenimiento y servicios que pagarán los propietarios de las 150 residencias, que financian directamente la operación del complejo y, por tanto, el empleo y los proveedores que lo sostienen; la tercera es el gasto que los futuros propietarios y sus familias realizarán en la comarca durante sus estancias: restaurantes, comercios, servicios locales, experiencias...

Efecto multiplicador

Gran parte del gasto salarial permanecerá en la comarca en forma de consumo directo de los trabajadores y sus familias. Ese flujo es quizá el más silencioso pero el más inmediato en sus efectos: cada semana, más de 200 familias de Navalmoral, Casatejada y municipios próximos recibirán sus nóminas y las gastarán en supermercados, talleres mecánicos, colegios y farmacias de la zona. Es el canal por el que el proyecto alimenta al pequeño comercio y a la hostelería local de forma directa y constante, sin intermediarios y sin depender de la estacionalidad.

Ninguno de esos flujos opera en el vacío. Aplicando el multiplicador económico propio de un asentamiento rústico de lujo en entornos rurales, la actividad económica directa incrementará el PIB local inducido en el doble de lo producido directamente por la actividad.

Ingresos públicos

La riqueza generada también se traducirá en **ingresos públicos** concretos, tanto para los ayuntamientos de Navalmoral y Casatejada como para las haciendas autonómica y estatal. Durante la fase de construcción, el proyecto genera ingresos únicos en concepto de Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras y de licencias, tasas urbanísticas y otros conceptos municipales. Una vez operativo, el proyecto aportará recurrentemente IBI, derivado del valor catastral de las 150 residencias, más IRPF de los trabajadores directos y otras contribuciones fiscales también recurrentes.

Un proyecto de asentamiento residencial de ultralujo tiene una vida útil que se mide en décadas. Los propietarios compran sus residencias para disfrutarlas ellos mismos y transmitirlos a sus hijos. La propia naturaleza del producto —intimidad, naturaleza, exclusividad, dehesa extremeña— es estructuralmente incompatible con la deslocalización.

En resumen, la implantación de un nuevo asentamiento de estas características implica la creación de un elevado número de empleos directos de alta calidad y el desarrollo de actividades económicas

paralelas, por lo que se verán altamente beneficiadas económicamente tanto las familias como las Administraciones Públicas de la región.

**1.2.3 EL INTERÉS GENERAL DE LA CREACIÓN DE UN NUEVO ASENTAMIENTO EN SUELO RÚSTICO
DESDE LA PERSPECTIVA MEDIOAMBIENTAL**

Regeneración de la Dehesa

La junta de Extremadura en su *manual de conservación del hábitat de dehesas* define a la dehesa extremeña dentro del ecosistema denominado “6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp*”. Entre sus principales conclusiones obtenidas se presenta la caracterización con un estado de conservación “malo”.

Ante esto, el planeamiento territorial se presenta como la herramienta principal **capaz de aprovechar la oportunidad y articular criterios que contengan principios de gestión y desarrollo sostenible**, contempladas en la programación de medidas de protección, conservación y aprovechamiento.

La creación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo ofrece una respuesta concreta y viable ante la gravedad de la situación en la que se encuentran los sistemas agroforestales adehesados. Situación que se agrava hasta convertirse en una que no solo afecta, como se pudiera pensar inicialmente, a propietarios y administraciones responsables de la misma, sino que tiene un alcance general y todos los ciudadanos serían lamentablemente perdedores de este valioso ecosistema generador, casi sin que lo sepan, de múltiples beneficios públicos ambientales.

Con miras a cumplir los objetivos de su Plan Territorial, siguiendo los objetivos establecidos por la comunidad para alcanzar la sostenibilidad del medio rural **se establece a la dehesa extremeña como el eje estructurante de esta propuesta para un nuevo asentamiento**.

El objeto principal es promover la gestión y protección de la dehesa con un enfoque múltiple e integral, donde se realcen sus posibilidades productivas, se garantice su persistencia y su sostenibilidad, se integren y conserven sus recursos y se fomente la viabilidad económica de su explotación.

Delimitada y reconocida como un “paisaje de referencia” en el Plan Territorial de Campo Arañuelo, entendiéndose como aquel que configuran las señas de identidad de la comarca, tanto para sus pobladores como para los viajeros que la atraviesan. Por ello, la configuración y protección de su espacio con es una condición necesaria para el éxito del programa de actuaciones territoriales. Así se propone lograr, a través de criterios urbanísticos, una imagen general integrada en el medio y con una densidad baja que impida la generación de situaciones de pérdida de identidad o menoscabe la función de las referencias geográficas en el paisaje.

El paisaje de dehesa extremeña se presenta como el soporte ideal para el desarrollo de un asentamiento de uso residencial autónomo en suelo rústico en la intensidad adecuada. Es un paisaje de tradicional

equilibrio entre los valores naturales originales del territorio y una antropización racional y coherente del mismo, que tiene como fin de la explotación sostenible de los recursos que ofrece. Esta explotación es la base de la deseada circularidad de los sistemas agroforestales adhesados.

La clave, por tanto, de cualquier intervención en este paisaje y el objetivo de los principios de protección ambiental de este documento de ordenación territorial, es la determinación de una intensidad de intervención adecuada, que no rompa el citado equilibrio, a aplicar con la necesaria flexibilidad para que cualquier futura intervención pueda adaptarse a las características específicas del territorio, permitiendo la consiguiente preservación, regeneración, la diversificación y potenciación de sus valores ambientales.

A tal fin, el desarrollo del asentamiento permitirá la implementación a largo plazo de un **Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa**, que forma parte de la presente Modificación, que abordará la reducción de la presión ganadera responsable de la actual sobreexplotación y sus consecuencias: déficit de regeneración natural, la nitrificación elevada, compactación del suelo, baja diversidad estructural y empobrecimiento de los pastizales, como se ha diagnosticado en el EsAE.

El ámbito de la MPT4 comprende las fincas de El Espadañal y Galochas, cuyo estado de conservación arbóreo y arbustivo es calificado de forma conjunta como "malo" por el propio Estudio Ambiental Estratégico (EsAE). En El Espadañal únicamente se lleva a cabo pastoreo rotacional sin gestión adicional, mientras que en Galochas se realizan podas y desbroces puntuales. Esta situación acredita la necesidad de una gestión activa sostenida que solo puede garantizarse con los recursos económicos generados por el propio asentamiento.

Economía verde y circular

Consumo de agua y energía: comparativa convencional vs. proyecto

El Anexo VIII del EsAE estima la demanda energética máxima del asentamiento en 13.759 MWh/año para 150 residencias, más 1.091 MWh/año por tráfico generado, con un total de 14.850 MWh/año en plena explotación. Frente a una residencia convencional de características similares, las residencias del Asent-01 se diseñarán con calificación energética A —el nivel más exigente del CTE—, reduciendo la demanda de calefacción, refrigeración y ACS a un límite máximo de 8,9 kg CO₂eq/m²/año en emisiones de servicios básicos.

El sistema de abastecimiento de agua previsto combina tres fuentes: pozos de sondeo, captación del arroyo de Casas para charcas y riego (demanda estimada de 0,878 hm³, frente a un aporte natural de 6,104 hm³/año) y recogida de pluviales en cubiertas. La distribución será separativa —agua potable y no potable— minimizando el consumo de agua de calidad potable.

Medidas de ahorro de agua y energía:

- Calificación energética A obligatoria en todas las edificaciones, con diseño bioclimático adaptado a la zona climática C4.
- Autoconsumo fotovoltaico individual y/o colectivo. El suministro exterior complementario se contratará con certificado de origen 100% renovable, logrando una huella de carbono nula en consumo energético.
- Climatización mediante tecnologías limpias (aeroterminia, geotermia) y puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Sensores de consumo y domótica para optimización energética en tiempo real.
- Red de distribución de agua separativa, microdepuración y reutilización de aguas regeneradas para usos no potables.

Porcentaje y tipo de energía renovable

La energía solar fotovoltaica de autoconsumo cubrirá la mayor parte de la demanda eléctrica. El EsAE señala que un suministro mixto —autoconsumo más red exterior con certificado 100% renovable— es ambientalmente más ventajoso que una producción 100% autónoma, que requeriría grandes superficies fotovoltaicas difícilmente integrables en el paisaje de dehesa. El objetivo es alcanzar un balance de CO₂ nulo o incluso positivo, acreditable mediante certificaciones como CO₂ NULO de la asociación ECÓMETRO.

Gestión de residuos por fases: hacia el objetivo residuo cero

Fase de obras: Plan de Gestión de RCD con identificación, segregación y entrega a gestores autorizados de todas las fracciones. Reutilización de materiales de excavación dentro del ámbito. Gestión específica de residuos líquidos peligrosos de maquinaria.

Fase de explotación, conforme al Plan Integrado de Residuos de Extremadura 2023-2030:

- Segregación en origen de todas las fracciones (orgánica, papel/cartón, envases, vidrio y resto).
- Centro de compostaje de residuos orgánicos para abono de suelos y jardines.
- Planta de biomasa y pellets con restos de poda y jardinería para calefacción.
- Reutilización de excedentes alimentarios en la ganadería extensiva de la dehesa.

El objetivo de residuo cero se alcanza combinando minimización en origen, máxima valorización in situ (compostaje, biomasa, ganadería) y entrega a gestores autorizados para las fracciones no valorizables.

Seguimiento periódico de residuos

El Plan de Gestión de Residuos incluirá un programa de vigilancia con seguimiento semestral de los residuos generados y su destino, con informe anual disponible para la administración competente y publicado en el portal de transparencia de la Entidad Autónoma de Conservación.

Mejoras para el entorno

- Huella de carbono nula en consumo energético, frente a las 3.726-4.658 t CO₂eq / año de un suministro convencional.
- Incremento del sumidero de carbono de la dehesa mediante las actuaciones de regeneración del Plan de Gestión y Mejora.
- Mejora de la calidad del suelo por la gestión activa de la dehesa (control ganadero, regeneración del arbolado).
- Creación de humedales: nuevas charcas que mejorarán la biodiversidad y compensarán el déficit hídrico estival.
- El EsAE califica los efectos globales de la MPT4 como compatibles, con impactos negativos temporales en obras y efectos muy positivos y permanentes en el ámbito socioeconómico y de conservación de la dehesa.

Medidas de seguimiento que otorgan compromiso y veracidad al proyecto

La credibilidad de los objetivos de desarrollo rural enunciados en los apartados anteriores depende de la existencia de un sistema de seguimiento robusto, con indicadores concretos, periodicidad definida y resultados accesibles para la administración competente.

Además de las medidas de seguimiento ambiental propias de la evaluación ambiental estratégica de la Modificación y enunciadas en el capítulo 12 del Estudio Ambiental Estratégico, el promotor propone las siguientes medidas:

Control anual de empleo

- Número total de puestos de trabajo generados en el asentamiento y su entorno directo, desglosados por tipología contractual (indefinido/temporal), categoría profesional, sexo y municipio de empadronamiento del trabajador.
- Porcentaje de empleos cubiertos por personas empadronadas en la Comarca de Campo Arañuelo, con seguimiento del cumplimiento del objetivo mínimo del 60%.
- Volumen de contratación con empresas extremeñas y de la comarca, con seguimiento del objetivo de dos terceras partes de la producción contratada.

Control anual de población

- Evolución del padrón municipal de Casatejada y municipios limítrofes, con especial seguimiento de los grupos de edad entre 25 y 45 años.
- Número de nuevos empadronamientos vinculados al empleo generado por el asentamiento.
- Saldo vegetativo y migratorio de los municipios del entorno.

Control anual de actividad económica

- Volumen de compras a proveedores locales y relación de empresas del entorno comarcal contratadas.
- Ingresos tributarios generados para los Ayuntamientos de Casatejada y Navalmoral de la Mata derivados de la actividad del asentamiento (IBI, tasas, IAE).
- Actividad de las empresas locales vinculadas a las actividades complementarias del asentamiento (turismo, gastronomía, artesanía, servicios).

Control anual del ecosistema de dehesa

- Superficie de dehesa sometida a gestión activa mediante el Plan de Gestión Forestal, con seguimiento del objetivo de 100% del ámbito en el plazo de 5 años desde la primera entrega residencial.
- Estado de conservación de los HIC 6310 y HIC 6220, con evaluación periódica conforme a la metodología del órgano ambiental competente.
- Volumen de corcho aprovechado y número de empleos vinculados a esta actividad.
- Superficie tratada con actuaciones selvícolas y evolución del estado general de la dehesa desde la calificación inicial de "malo".

Todos los informes de seguimiento serán elaborados anualmente por la Entidad Autónoma de Conservación, remitidos a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana de la Junta de Extremadura, y publicados en el portal de transparencia de la entidad autónoma de conservación para garantizar su accesibilidad pública.

1.3 JUSTIFICACIÓN DEL OBJETO DE LA MODIFICACIÓN Y SU ADECUACIÓN AL PLAN TERRITORIAL CAMPO ARAÑUELO Y LA LOTUSE

1.3.1 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL ESTABLECIDO POR EL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

1.3.1.1 *Justificación de la coherencia de la modificación propuesta con los objetivos del Plan Territorial*

El Plan Territorial de Campo Arañuelo contiene en su cuerpo y articulado determinaciones formuladas con la pretensión de dar respuesta a las necesidades de ordenación territorial, y de diseñar un escenario de desarrollo económico y territorial encaminado para permitir superar la situación de incertidumbre que derivó de la crisis del cultivo de tabaco, de la crisis secular del sistema productivo tradicional de dehesas y secanos, de la próxima fecha de cierre de la Central Nuclear Almaraz y la aparición de fenómenos territoriales nuevos, insuficientemente canalizados y orientados.

Los objetivos originales del Plan Territorial se configuraban como:

1. *Contribuir a una mayor integración de Campo Arañuelo en el eje territorial meseta-Atlántico portugués. Operación Tajo-Atlántico.*
2. *Establecer un marco de referencia para la estructura del sistema urbano comarcal: funciones, equipamientos y redes.*
3. *Mejorar la articulación territorial interna mediante el refuerzo de las infraestructuras viarias y de transportes y dotaciones de equipamientos.*
4. *Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.*
5. *Mejorar la funcionalidad del espacio productivo de la agricultura y su ordenación*
6. *Proteger y revalorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.*
7. *Ordenar las infraestructuras del metabolismo urbano.*

Dichos objetivos apuntan a potenciar oportunidades presentes por las condiciones y la situación favorables de Campo Arañuelo, y de promover nuevas avenidas de mejora y reducir o eliminar los posibles obstáculos para su desarrollo.

Ante esto es necesario recordar que dicho plan se trata de uno de los planes territoriales con mayor antigüedad de Extremadura, que, si bien se ha ido adaptando con el pasar del tiempo a las actualizaciones del cuerpo legal correspondientes, es importante acotar que como se ha visto, el modelo territorial actual propuesto desde la administración para la comunidad va un paso más allá en su

pretensión de aspirar a desarrollar el medio rural en positivo, de manera sostenible, y convertirse, en este sentido, en un punto de referencia nacional.

En consecuencia, la modificación más reciente del plan, según se menciona en el apartado 1.6 se lleva a cabo para adaptar su articulado al contenido en vigor de la LOTUSE. La actual redacción obedece, entre otras cosas, a favorecer el mencionado desarrollo rural en atención a las características propias del territorio, contemplando medidas específicas para posibilitar la implantación de las actividades y usos relacionados con la economía verde y circular, **utilizando entre diversos medios, el abordaje de nuevos asentamientos en suelo rural.**

Aunque el objeto de la presente Modificación no sea la implantación de una urbanización de segunda residencia, por similitud del uso residencial y por encontrarse esos supuestos previstos en el Plan Territorial aprobado en 2008, parece oportuno señalar que, los terrenos que serán objeto del nuevo asentamiento se ubican en lo que denominaba el PT vigente como “zona no excluida para urbanizaciones de segundas residencias”, sino en una “zona condicionada”, como se indica en la memoria justificativa del Plan Territorial y se refleja en el plano de Zonas de Potencial Implantación de Urbanizaciones de Segunda Residencia del Plan Territorial Campo Arañuelo. La memoria del Plan Territorial reconoce que, la segunda residencia *“supone una fuente de oportunidades para el Campo Arañuelo, si se orienta adecuadamente”* y *“se considera viable y posible la promoción de nuevas urbanizaciones con tipologías constructivas adaptadas a otros segmentos de demanda, siempre que se adopten medidas para excluir de estas operaciones las zonas con valores naturales, paisajísticos o territoriales, y se establezcan condiciones apropiadas para su ordenación”*.

Se adjunta imagen ilustrativa al respecto con la localización del ámbito:

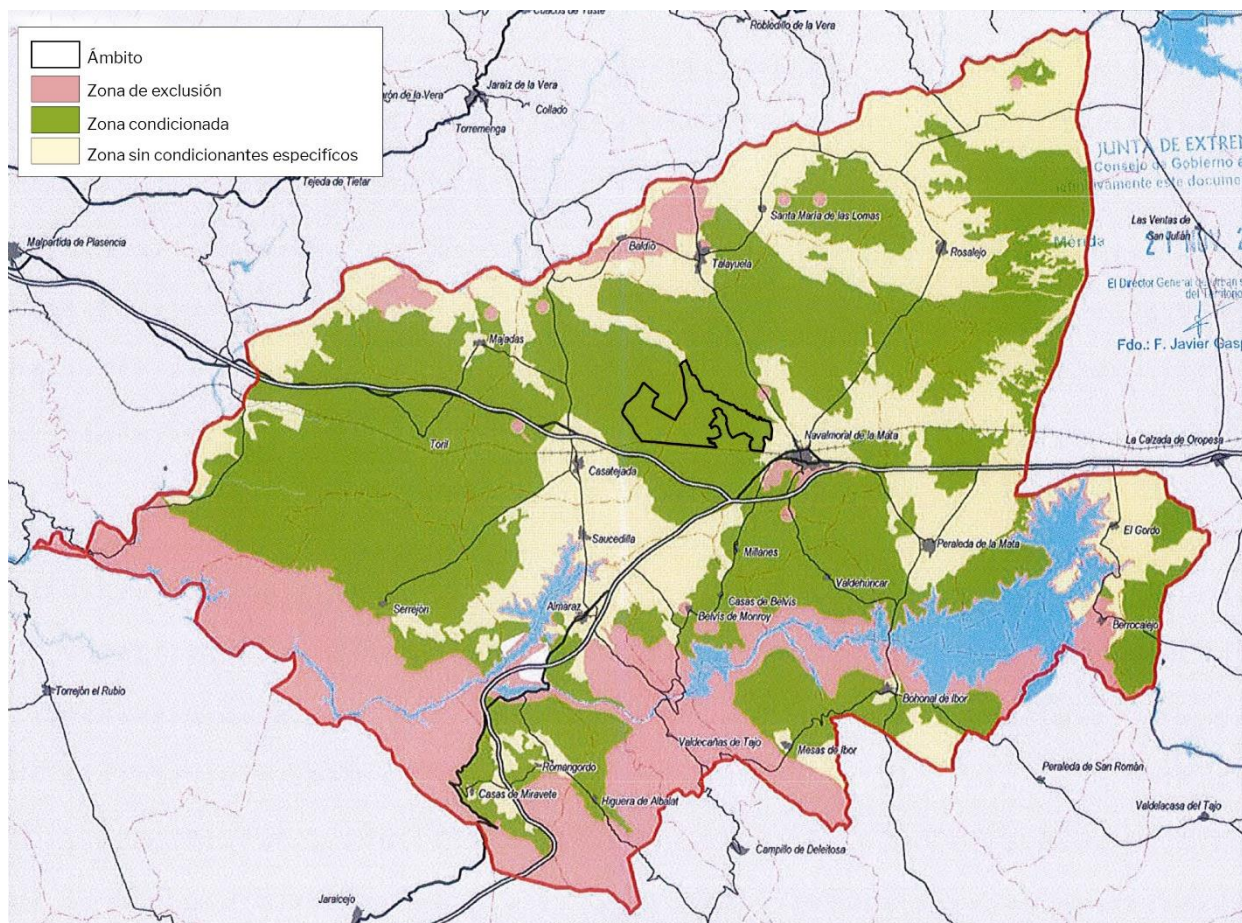


Figura 2. *Ámbito sobre el plano de Zonas de Potencial implantación de Urbanizaciones de Segunda Residencia del Plan Territorial de Campo Arañuelo*

La compatibilidad del nuevo asentamiento se justifica porque el asentamiento coadyuva al logro de los algunos de los objetivos generales del Plan Territorial Campo Arañuelo. En concreto, responde directamente a los objetivos enunciados d) y f):

- Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
- Proteger y revalorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.

El nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo que delimita esta Modificación se enclava en el ecosistema de la dehesa, la cual constituye un elemento diferenciador y, por tanto, de protección y conservación por su valores y recursos ambientales y paisajísticos. Para el cumplimiento de dicho objetivo se incluyen actuaciones vinculadas al desarrollo del asentamiento, encaminadas a la recuperación y mantenimiento de la dehesa.

Por otro lado, en la Memoria Justificativa del Plan Territorial se recogen los siguientes objetivos específicos, a cuya consecución también responde la creación del nuevo asentamiento:

- (d.3) Ordenar y establecer criterios para la implantación de los nuevos núcleos ligados a la demanda de segunda residencia. Aunque como ya hemos dicho el objeto de la presente Modificación no sea la implantación de una urbanización de segunda residencia, es un objetivo a considerar por similitud del uso residencial.
- (f.2) Fijación de criterios para la integración paisajística de las urbanizaciones de segunda residencia. Aunque se trate de un objetivo que no aplica directamente al asentamiento residencial autónomo, se recogen en la Normativa de la presente Modificación las determinaciones necesarias para el desarrollo del Asentamiento, encaminadas a asegurar la integración paisajística de las unidades residenciales autónomas con el paisaje de la dehesa.

1.3.1.2 Justificación de las determinaciones relativas las Modificaciones del Plan Territorial y a asentamientos de nueva creación

El ámbito se incluye dentro del Plan Territorial de Campo Arañuelo, que se aprueba definitivamente mediante el Decreto 242/2008, de 21 de noviembre, publicado en el DOE nº 230 del 27 de noviembre de 2008 (en adelante, “PT Campo Arañuelo” o “PTCA”).

El Plan Territorial ha sido modificado en tres ocasiones. La última de las cuales se aprobó definitivamente por medio del Decreto 27/2025, de 22 de abril, por el que se modifica el Decreto 242/2008, publicado en el DOE núm. 80 del 28 de abril de 2025.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 7 del Plan Territorial, la presente modificación no tiene carácter de revisión por no cumplirse ninguno de los supuestos que se contienen en el apartado 2 del artículo 7, por lo que debe considerarse una modificación puntual del Plan Territorial.

Artículo 7. Vigencia, revisión y modificación del Plan. (NAD).

1. *El presente Plan tendrá vigencia indefinida.*
2. *El Plan será revisado por cumplimiento de las previsiones del Plan en cuanto a la totalidad de su programación; y cuando concurran otras circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación. Entre otras se considera como tales:*
 - a. *La modificación del modelo territorial definido.*
 - b. *La modificación de los objetivos y criterios de ordenación.*
3. *Se entiende por modificación cualquier otra alteración distinta a la que deba dar lugar a la revisión.*
4. *La modificación o revisión de los instrumentos de ordenación territorial se sujetará a los mismos trámites prescritos para su aprobación tal y como se establece en el artículo 25 de la LOTUS (29 RGLOTUS). Aquellas modificaciones que afecten solamente a criterios de interpretación, corrección de erratas, actualización de elementos o actualización de regulaciones afectadas por la normativa sectorial, los cuales, por su reducido alcance, requerirán una tramitación abreviada.*

5. *La tramitación abreviada reducirá a la mitad el periodo de información pública y el trámite de audiencia.*
6. *No se consideran modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución.*

Por otro lado, esta Modificación se redacta y tramita en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14.ter del Plan Territorial para la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico:

Artículo 14.ter. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación (D).

1. *Podrá preverse la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico siempre que se cumplan las condiciones establecidas en la legislación urbanística y sectorial vigente.*
2. *Para ello, a través de una modificación de tramitación abreviada del Plan Territorial, se delimitarán los correspondientes sectores y se fijarán las condiciones para su desarrollo, incluidos los estándares de sostenibilidad de los mismos, pudiendo ampliar o reducir, en su caso, los estándares indicados en el artículo anterior, siempre que quede debidamente justificado que el modelo de ordenación propuesto sea sostenible, ambiental y económicamente, conforme al modelo territorial del presente Plan y que , en ningún caso, podrá suponer ni la transformación urbanística del ámbito, ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.*
3. *Una vez aprobada la modificación, deberá presentarse en el plazo que se establezca al efecto, por parte del promotor de la misma, la documentación necesaria para la tramitación del correspondiente Plan Especial de Ordenación del nuevo asentamiento con el contenido establecido reglamentariamente, que deberá incluir además la normativa reguladora del ámbito estableciendo las condiciones para la materialización de las edificaciones, construcciones, instalaciones e infraestructuras para la implantación de los diferentes usos y actividades incluidos en el asentamiento, así como las garantías que se les exijan para asegurar la efectiva implantación del nuevo asentamiento.*
4. *Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico en los términos y condiciones establecidos en la legislación vigente.*

1.3.1.3 Justificación de la compatibilidad del asentamiento en suelo rústico con el planeamiento vigente en los municipios de Navalmoral de la Mata y Casatejada

Navalmoral de la Mata

El Planeamiento General vigente en el municipio de Navalmoral de la Mata es el Plan General Municipal. El mismo fue aprobado definitivamente el 12 de abril de 2005 y publicado en el Diario Oficial de Extremadura el 29 de octubre de 2005.

Desde esa fecha el Plan General ha sufrido una serie de modificaciones puntuales, ninguna de las cuales tiene incidencia en el objeto de esta Modificación.

En cuanto a la clasificación del suelo, establecido por el Plan, la presente modificación afecta a los siguientes suelos:

- Suelo no urbanizable especialmente protegido ecológico paisajístico

- Suelo no urbanizable inadecuado al desarrollo urbano

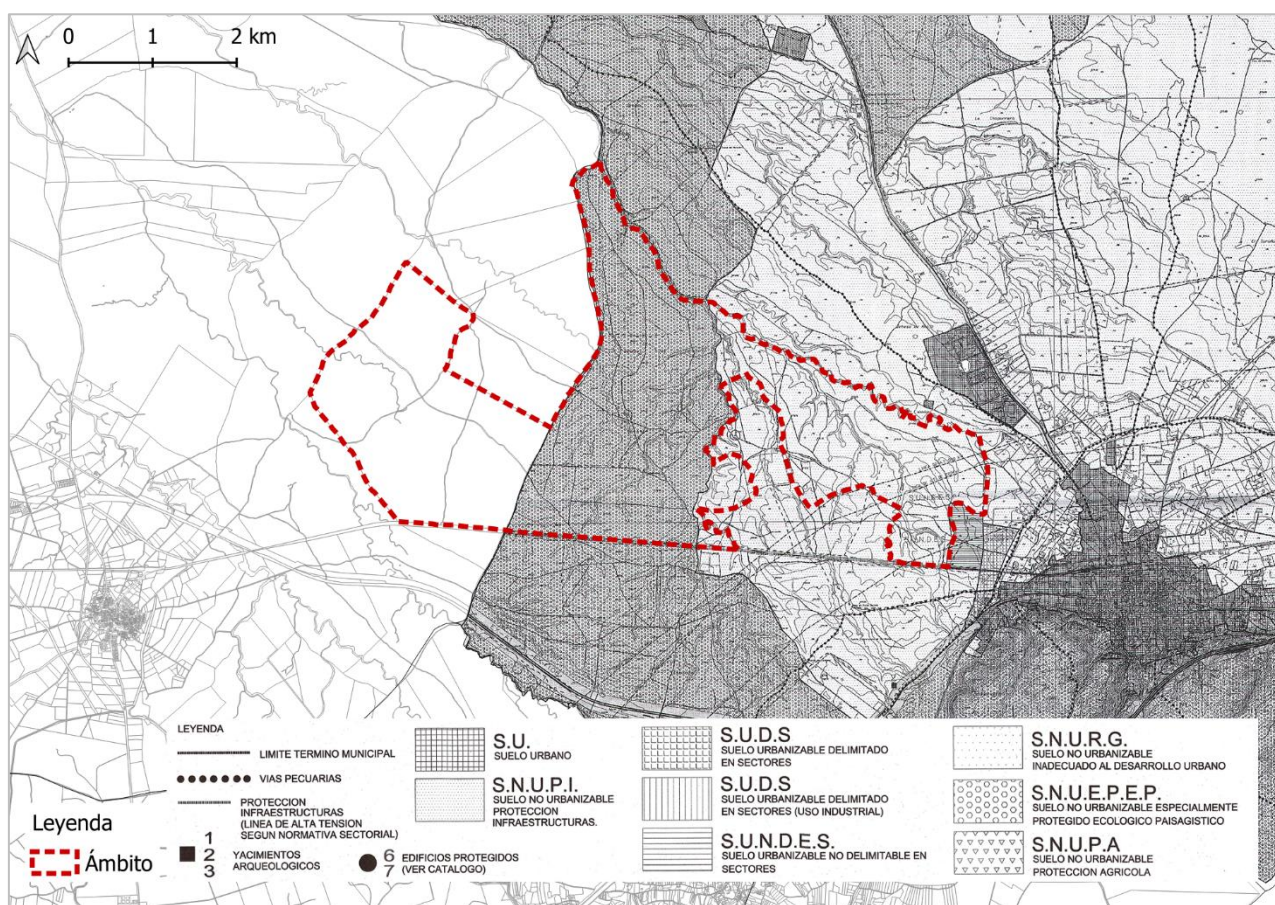


Figura 3. Superposición del ámbito de la modificación con respecto a la clasificación de suelo del PGM de Naval Moral de la Mata.

En cuanto a la normativa, el título VIII de las Normas del Plan General se dedica a tratar las «*Normas particulares para el suelo no urbanizable*».

Condiciones Generales para el Suelo No Urbanizable

Con respecto al artículo 421. *Riesgo de formación de núcleo* de las Normas del Plan, éste cita una serie de circunstancias adicionales a las referidas a la disposición derogada de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del suelo y ordenación territorial de Extremadura, a las que indica se serán «*condiciones de peligro de formación de núcleo urbano*». Se entiende este artículo referido ahora al artículo correspondiente de la LOTUSE, al cual nos referiremos de forma más concreta en el apartado 1.3.2.2. de esta memoria.

Condiciones del Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano.

En el artículo 423 de las Normas del Plan General estipula que se permitirán edificaciones según una serie de condiciones, entre las cuales destacamos las que son de aplicación:

- Apartado 4. especifica «*Viviendas unifamiliares en edificios aislados, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleos de población según se define anteriormente.*»

La propuesta de ordenación delimita el ámbito para la implantación de un nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo, manteniendo como criterio de ubicación edificaciones aisladas. Como ya se ha dicho, la justificación sobre el riesgo de formación de un nuevo núcleo de población se explica pormenorizadamente en el apartado 1.3.2.2.

- Apartado 5. Parcela mínima «*No podrán hacerse parcelaciones de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo, definidas por el RD 46/1997 de 22 de abril de la Comunidad Autónoma Extremeña, salvo en lo indicado en estas normas.*». Con relación a la unidad mínima de explotación ganadera y agroforestal, el plan dedica el apartado «2.8. INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD en el cual se explica cómo los parámetros propuestos (superficie media de parcela entre 3 y 8 hectáreas) corresponde a una estructura parcelaria acorde con un modelo territorial más próximo al suelo rústico.

Suelo No Urbanizable de Especial Protección Ecológico Paisajístico

El Artículo 426. Definición y características, concreta las características de los terrenos municipales que, por sus circunstancias naturales (se trata de suelos con encinares y especies arbóreas autóctonas), se consideran «*de gran interés ecológico*»

El Artículo 427. Medidas de protección, establece las condiciones de actuación en estos suelos, entre las que destacan los siguientes:

- Apartado 3. «*No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno...*»
- Apartado 4. «*se prohíbe, asimismo, efectuar obras de infraestructura, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimientos de tierras.*»

Al respecto, tal como se recoge en el apartado «2.7 ACCESOS Y CERRAMIENTO» el diseño de la red de caminos seguirá un criterio de racionalización mediante jerarquización e integración total en el paisaje (adaptación a la topografía y empleo de superficies naturalizadas). Estará formada tanto por caminos existentes como de nuevo trazado y siempre sujeta a las restricciones espaciales al trazado derivadas de las limitaciones a la ocupación. En este sentido, se añade a la normativa el *Artículo 81. Red de caminos del nuevo asentamiento. Criterios de diseño (NAD y D)*

Casatejada

La normativa vigente en el término municipal en un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 24 de enero de 1986 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres el 23 de octubre de 1986.

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana


Fdo. Saturnino Cordiero Pérez

APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4
DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

El Consejo de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda
RESUELVE:

En Mérida
4 de junio de 2026

Consejería de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda


JUNTA DE
EXTREMADURA

Dado que no es objeto de un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano la regulación del suelo rústico no se encuentra, dentro de la normativa municipal vigente, condicionantes para la intervención en el suelo rústico.

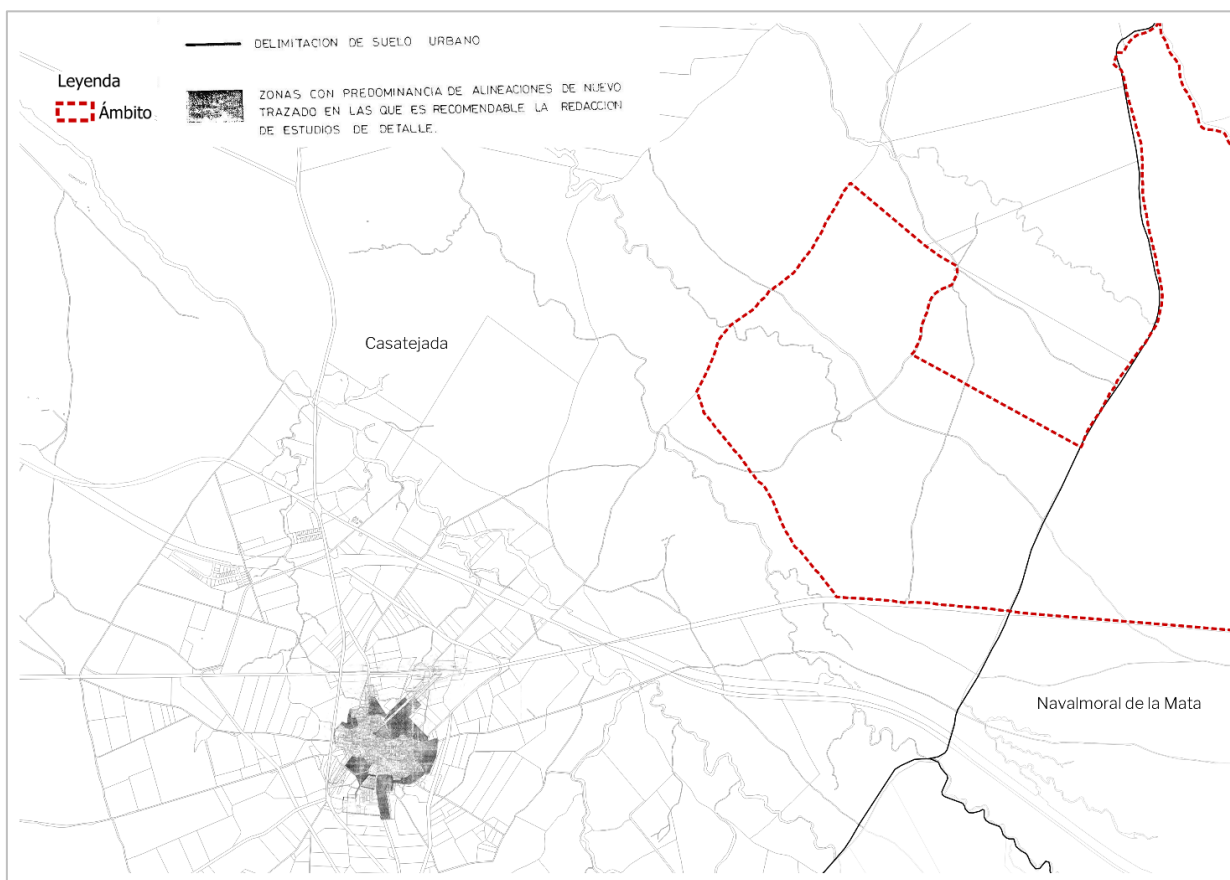


Figura 4. Ilustración. Superposición del ámbito de la modificación con respecto a la clasificación de suelo del PGM.

1.3.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL MARCO LEGAL ESTABLECIDO POR LA LOTUSE Y RLOTUSE

1.3.2.1 Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (LOTUSE).

La Modificación de Plan Territorial nº4 de Campo Arañuelo se redacta como documento necesario para el reconocimiento de la figura reconocida en el artículo 71.2 de la LOTUSE de asentamiento rústico de nueva creación.

Los asentamientos de nueva creación de uso residencial autónomo en suelo rústico se definen en el artículo 71, el cual vincula a los planes territoriales como elementos para la creación de estos

asentamientos, con objeto de fomentar el desarrollo rural y la economía verde y circular, como es el caso de la presente modificación:

Artículo 71. Asentamientos en suelo rústico.

- 1. A los efectos de esta ley, se entiende por asentamiento en suelo rústico, de uso residencial autónomo o productivo, el conjunto de edificaciones, construcciones o instalaciones que presenta unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana. En defecto de estándares, el criterio determinante será el hecho de que estas edificaciones, construcciones o instalaciones, manifiesten un riesgo de formación de nuevo tejido urbano.*
- 2. Los Planes Territoriales podrán prever la creación de asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible.*

Se reconoce la iniciativa privada para la promoción y desarrollo de nuevos asentamientos en suelo rústico. La solicitud contendrá una expresión de la capacidad y solvencia de los promotores, la definición del proyecto empresarial y su contribución al desarrollo de la economía verde y circular e indicará de las inversiones necesarias para su ejecución. Asimismo, habrá de incluir una justificación de la compatibilidad con la ordenación territorial y urbanística de la zona. Esta solicitud será examinada por el órgano competente para la modificación de los planes territoriales y, en caso de que considere que quienes la promueven cuentan con la adecuada capacidad y solvencia económica y técnica para llevarla a cabo, que el proyecto lleva insito un interés general relevante, es coherente con el modelo territorial vigente y conforme con las exigencias medioambientales, sin generar peligro de creación de núcleos urbanos, y que contribuye al fomento del desarrollo de una economía verde y circular, podrá iniciar la tramitación de la modificación del Plan Territorial por el procedimiento de tramitación abreviada, a los efectos de incluir en el mismo las determinaciones indicadas en el párrafo anterior, así como cualquier otra que resulte necesaria para el establecimiento del nuevo asentamiento.

De acuerdo con lo establecido en este artículo, el nuevo asentamiento en suelo rústico debe:

1. Presentar unos indicadores, tales como densidad u ocupación, superiores a los estándares de sostenibilidad territorial establecidos para el suelo rústico siendo, en cualquier caso, inferiores a los estándares de sostenibilidad urbana.
2. No presentar riesgo de formación de nuevo tejido urbano.
3. No suponer una transformación urbanística ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras.
4. Ser compatible con el planeamiento territorial y urbanístico.
5. Ser de interés general, coherente con el modelo territorial vigente y las exigencias medioambientales.

- 6. No generar riesgo de creación de núcleos urbanos.
- 7. Contribuir al desarrollo de la economía verde y circular.

En relación con el primer punto (1), en el apartado 2.8 de este documento se establecen y justifican los indicadores de sostenibilidad a los que deberán ajustarse los instrumentos de desarrollo en su ámbito, los cuales se incorporan también al Capítulo I de la Normativa.

En relación con el segundo punto (2), riesgo de formación de nuevo tejido urbano, este se analiza un poco más adelante en este mismo apartado, junto con el sexto punto (6), relativo al riesgo de creación de núcleos urbanos.

En relación con el tercer punto (3), relativo a la dotación de infraestructuras previstas y a la calificación de la actuación como de transformación urbanística, remitimos al apartado 2.6 de este documento en relación con lo primero mientras que, en lo relativo a la consideración de la creación de un nuevo asentamiento como actuación de transformación urbanística hay que recordar la definición que de éstas se contiene en el artículo 81 de la LOTUSE, en consonancia con el Artículo 7 del RDL 7/2015 (TRLSTRU):

La legislación autonómica define las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización como operaciones destinadas a la generación de nuevo suelo urbanizado en forma de solares a partir de suelo carente de urbanización, lo cual no es objeto de esta modificación ya que (i) la creación del nuevo asentamiento no tiene como consecuencia la creación de suelo urbanizado ni solares.

La legislación estatal define las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización como aquellas *que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.*

El nuevo asentamiento en suelo rústico no es una actuación de transformación ya que (i) no supone el paso de suelo rural a urbanizado, ya que se mantiene su clasificación como suelo rústico, (ii) no crea parcelas aptas para la edificación conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística, ya que no existe una trama viaria de tejido urbano que conecte las diferentes parcelas y la red de infraestructuras prevista, además de ser la mínima imprescindible, tiene carácter privado, (iii) no tiene por objeto el incremento de las dotaciones públicas, ya que no está prevista la obtención de dotaciones públicas en el asentamiento.

La compatibilidad con el planeamiento territorial y urbanístico a la que se refiere el punto cuatro (4) se ha explicado en los apartados, anteriores a este, al igual que la coherencia con el modelo territorial (5), su contribución al desarrollo de la economía verde y circular (7) y la justificación del interés general (5), ampliamente explicada en el apartado 1.2 de la presente memoria.

Por otro lado, atendiendo a su contenido, de acuerdo con su objeto y con lo establecido en el artículo 21 de la LOTUSE, la presente Modificación delimita el ámbito para la implantación de un nuevo asentamiento en suelo rústico, establece los elementos básicos de su organización, las condiciones, los criterios y las normas que deben considerarse para su desarrollo, los cuales se explicitan en el apartado 2 de esta Memoria y, en concreto los objetivos y criterios de carácter general que han de guiar la redacción del Plan Especial de Ordenación del Territorio que la desarrolle, recogidos en el capítulo 1 de la Normativa (artículos 76 al 80).

1.3.2.2 Prevención del riesgo de conformación de nuevo tejido urbano y de creación de núcleo urbano.

Desde un punto de vista puramente normativo, el artículo 65 de la LOTUSE, que establece limitaciones a la propiedad del suelo rústico, señala en su apartado 2 la prohibición de realizar obras, edificaciones o actos de división del suelo que supongan riesgo de formación de nuevo tejido urbano. Respecto a esto, el apartado 3 de este mismo artículo señala:

- 3. Se entenderá que existe riesgo de formación de nuevo tejido urbano, en ausencia de condiciones objetivas definidas en los planes de ordenación territorial o urbanística, cuando se presenten alguna de las siguientes circunstancias:*
- a) La existencia o realización de parcelaciones urbanísticas.*
 - b) Realización de instalaciones o infraestructuras colectivas de carácter urbano, o redes destinadas a servicios de distribución y recogida.*
 - c) Realización de edificaciones, construcciones o instalaciones con indicadores de densidad y ocupación, o con tipologías propias del suelo urbano.*
 - d) La existencia previa de tres edificaciones que resulten inscritas, total o parcialmente, en un círculo de 150 metros de radio.*

Las condiciones en las que debe desarrollarse en nuevo asentamiento y que se incorporan a la normativa de esta Modificación impiden la realización de parcelaciones urbanísticas (a) y establecen las condiciones para la ejecución de las infraestructuras de servicios de tal forma que el carácter privado de estas infraestructuras implica que no tendrán carácter urbano, ya que se integrarán en las infraestructuras de servicios públicos municipales (b). Hay que tener en cuenta, además, que se trata de un asentamiento en suelo rústico que tiene como objetivo la máxima autosuficiencia posible en relación con las infraestructuras y servicios. Las infraestructuras que se ejecutarán serán las mínimas e indispensables para las unidades residenciales autónomas, no estando prevista la atención de demandas adicionales.

En cuanto a las condiciones en las que se van a desarrollar las edificaciones o construcciones (c), la Normativa de esta Modificación incorpora los parámetros de densidad y ocupación adecuados propios de un asentamiento rural, así como las condiciones para el desarrollo de las edificaciones con tipologías propias del medio rural.

En cuanto al último de los puntos (d), hay que señalar que en ámbito de actuación no existen edificaciones previas.

Desde un punto de vista conceptual, en relación con el riesgo de que el nuevo asentamiento de lugar a nuevo tejido urbano es necesario hacer una reflexión previa sobre el **concepto de tejido urbano**.

Se entiende el “tejido” como el elemento formado al entrelazar varios componentes que posean características similares y que desempeñan funciones vitales en un sistema de mayor complejidad. El adjetivo “urbano” hace referencia a todos los asentamientos humanos que se ubican en un cierto espacio de la ciudad, de manera que en ellos se pueden realizar diversidad actividades tales como trabajo, comercio, educación, administración, etc. El concepto de “tejido urbano” por tanto hace referencia a la conformación de la ciudad como tal, a los componentes que son parte de ella, a las formas, proporciones y relaciones entre los distintos elementos del espacio público, entre las calles, las manzanas y los edificios. Estos condicionan la apariencia y el funcionamiento de las parcelas, vías, manzanas, barrios y zonas que componen la ciudad. Los elementos del tejido urbano y la forma en la que estos están distribuidos en el espacio y tiempo generan un tipo de trama particular de organización, un patrón o estructura fácilmente reconocible. Así, el tejido urbano queda físicamente constituido por la trama viaria que delimita las manzanas y el parcelario donde se ubican las edificaciones, configurando la imagen que reconocemos como ciudad.

Así, desde un punto de vista meramente formal, el nuevo asentamiento rustico carece de los elementos característicos y necesarios para confirmar tejido urbano ya que en su diseño no existe el concepto de espacio público vs espacio privado claramente delimitado. No existen elementos tales como parcelas o calles que configuren manzanas, que a su vez puedan dar lugar a barrios y zonas, que son los elementos que característicos del tejido urbano y que componen la ciudad. Dicho de otra forma, no existe una infraestructura urbanizada, una red de servicios y comunicaciones configurada en el espacio público, que relacione entre si los distintos elementos del espacio privado donde se ubican las edificaciones a las que prestan servicio, y en las que se desarrollan las diferentes actividades propias de la ciudad.

Desde un punto de vista funcional, el asentamiento carece de los elementos funcionales y zonificación diversificada que permita que en el asentamiento puedan desarrollarse la diversidad actividades que tienen lugar en una ciudad, tales como trabajo, comercio, educación o administración.

En relación con el riesgo de formación e núcleo urbano al que hace referencia la LOTUSE en su artículo 71, hay que recordar en primer lugar la definición que del núcleo de población contiene la propia norma, que en su artículo 5 dedicado a las definiciones legales señala como núcleo de población *el ámbito de suelo urbano con uso mayoritario para vivienda en el que el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación Reguladora de Bases de Régimen Local*, donde el uso de vivienda definido en el punto 5 del mismo artículo es el *uso residencial destinado al alojamiento permanente y*

habitual de las personas, al servicio de la efectividad del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, vinculado al suelo urbano, donde el municipio hace efectiva la prestación de servicios determinada en la legislación reguladora de las bases de régimen local.

Hay tres aspectos por tanto que parecen determinantes para la formación de un núcleo urbano: (i) que se trate de un ámbito en suelo urbano, (ii) que su uso mayoritario sea el de vivienda y (iii) que en el ámbito el municipio haga efectiva la prestación de servicios.

En el ámbito de la modificación ni se dan ni está previsto que se den ninguno de los tres, ya que (i) se trata de un ámbito de suelo rústico en el que no está prevista su transformación urbanística), (ii) su uso mayoritario es el residencial autónomo, definido en el mismo artículo 5 de la LOTURE como *el destinado al alojamiento permanente o temporal de personas, fuera de las áreas de suelo urbano atendidas por redes y servicios de titularidad pública municipal*, y (iii) la prestación de servicios será de carácter privado, no estando prevista su prestación por parte de los municipios.

Otros factores a tener en cuenta son:

- La presente actuación no tiene incidencia en la estructura territorial de asentamientos, que permanecerán inalterados, debido a la distancia entre ellos. La mínima distancia entre la edificación de residencial autónomo más cercana y los núcleos urbanos es de 2,8 km al núcleo de población de Casatejada y 1,2 km al núcleo de población de Navalmoral de la Mata.
- Las infraestructuras existentes harán de barrera física: hacia el sur y oeste están los corredores de la autovía EX-A1, carretera EX-108 y corredores ferroviarios, infraestructuras que impiden por sí la conexión con el núcleo de Casatejada, y hacia el este el corredor de la carretera N-V y el cauce del arroyo de Parrilla dificultan la posibilidad de conexión con el núcleo de Navalmoral de la Mata.

En cuanto a las modificaciones a la Normativa del Plan Territorial vigente, se modifican las determinaciones del plan territorial vigente que sean imprescindibles para ello, implementando aquellas determinaciones que sea necesario incorporar (ver capítulo 1.5).

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la LOTUSE, el Plan Territorial puede contener criterios y normas de carácter urbanístico que tendrán como finalidad garantizar la coherencia de la ordenación urbana con la territorial que éstos definen, con el objetivo de asegurar el desarrollo sostenible de su ámbito.

1.3.2.3 Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura (RLOTUSE).

Parte de su contenido recoge las mismas directrices que lo referido para la LOTUSE. La modificación del Plan Territorial que se propone para la definición del nuevo asentamiento tendrá, por tanto, la facultad de ajustar los indicadores de sostenibilidad establecidos con carácter general en el RLOTUSE, estableciendo indicadores más rigurosos al objeto de garantizar en todo caso el carácter rural del asentamiento, y el estándar de calidad que se demanda a esta propuesta.

Así el artículo 25 recoge entre las determinaciones de los Planes Territoriales la previsión de nuevos asentamientos de uso residencial autónomo para el fomento del desarrollo rural, en las condiciones establecidas en el artículo 87 del reglamento. El artículo 87, incluido en las disposiciones relativas al Régimen del Suelo Rústico, señala:

Artículo 87. Asentamientos en suelo rústico de nueva creación.

Los Planes Territoriales podrán prever la creación de nuevos asentamientos en suelo rústico para el fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular. Para ello delimitarán los correspondientes sectores y fijarán las condiciones para su desarrollo, que en ningún caso supondrá la transformación urbanística del ámbito ni exceder de la estricta dotación de infraestructuras, suficiencia sanitaria, accesibilidad y un impacto ambiental admisible. Para su ejecución y mantenimiento, se requerirá la existencia de una entidad autónoma de conservación, que agrupe a los titulares de derechos afectados.

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

A los efectos de la aplicación del Artículo 10. Criterios de Ordenación Sostenible de la LOTUSE, para dar cumplimiento a lo establecido en la ley en lo relativo a sostenibilidad territorial, medio ambiente y cohesión social, los instrumentos de ordenación conforme al apartado 5 del mismo artículo deberán incorporar en su análisis la perspectiva de género.

En concreto el mencionado apartado establece la inclusión en el documento del denominado mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como “puntos críticos” para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección.

La presente modificación del Plan Territorial se articula a partir del artículo 13 de la LOTUSE y como tal se define como un instrumento de ordenación territorial general y como tal, sus bases de regulación se definen en el artículo 23 de la misma.

1. El Plan Territorial contendrá criterios y normas de carácter urbanístico que tendrán como finalidad garantizar la coherencia de la ordenación urbana con la territorial que éstos definen y asegurar un desarrollo urbano sostenible.
2. Entre las determinaciones de carácter urbanístico que los Planes Territoriales han de contemplar se incluye el ajuste, para cada localidad, de los indicadores y estándares urbanísticos fijados en esta ley. Así mismo habrán de delimitar las zonas de suelo rústico en las que podrán localizarse, en su caso, nuevos desarrollos urbanísticos.
3. Las determinaciones de carácter urbanístico de los Planes Territoriales prevalecerán, en todo caso, sobre las del planeamiento urbanístico y serán de directa aplicación desde la entrada en vigor de aquellos.

El contenido del Plan Territorial, por tanto, no tiene el nivel de definición suficiente para incluir un mapa de riesgos para el urbanismo desde la perspectiva de género con la localización de puntos, zonas o itinerarios considerados como “negros” para las mujeres y una propuesta de medidas para su corrección, pues la escala de sus determinaciones no permite alcanzar este tipo de análisis y en todo caso, podría establecer en su normativa que los instrumentos de ordenación que lo desarrollen deberán realizar los estudios pertinentes para ello.

Además, el Plan Territorial no tiene impacto por razón de sexo, ya que la materia regulada no incide en absoluto en la posición personal y social de mujeres y hombres y, en consecuencia, en nada afecta al logro de la igualdad efectiva.

1.5 ALTERNATIVAS

En el nivel propio de la ordenación territorial que nos ocupa, el preceptivo manejo y contraste de alternativas debe basarse en un modelo conceptual previo, lejos del contraste entre alternativas concretas de proyecto, que se establecerán en la fase oportuna.

La formulación y análisis de alternativas se expone en el capítulo 5 del EsAE, trasladándose a esta memoria un resumen de lo más importante.

1.5.1 FORMULACIÓN DE ALTERNATIVAS EN TRES NIVELES

La presente Modificación del Plan Territorial presenta **tres niveles** conceptuales de planteamiento de alternativas:

1. Un primer nivel básico de contraste con la alternativa 0, es decir, la **decisión de intervenir o no** para la mejora territorial deseada y la consecución de los objetivos de desarrollo rural sostenible perseguidos por el Plan Territorial de Campo Arañuelo.

2. Un segundo nivel de elección del tipo de actuación a promover a nivel territorial con el fin de satisfacer esos objetivos de mejora territorial, en nuestro caso el **tipo de actividad a promover**: productiva, energética, turística, residencial... contrastando los *pros* y *contras* de cada tipo.
3. Un tercer nivel de elección para discutir la **ubicación ideal de la actuación decidida dentro del Plan Territorial de Campo Arañuelo**, contrastando las diferentes posibilidades.

1.5.1.1 Nivel 1 (alternativa 0)

La alternativa “cero” o de no intervención plantea el mantenimiento de la situación actual sin aprobar la Modificación n.º 4 del Plan Territorial de Campo Arañuelo. En este escenario no se produciría ninguna actualización del modelo territorial vigente ni se habilitaría la posibilidad de crear un nuevo asentamiento rural de uso residencial autónomo. El marco regulador continuaría siendo el del Plan Territorial aprobado, sin incorporar nuevas determinaciones concretas orientadas al fomento del desarrollo rural, la economía verde o la gestión activa de la dehesa.

El ámbito del Campo Arañuelo presenta una serie de procesos estructurales ya identificados en el propio Plan Territorial y en las estrategias regionales:

- Pérdida y envejecimiento de la población
- Abandono progresivo de las actividades agroganaderas
- Deterioro de la dehesa por falta de gestión y regeneración
- Estancamiento económico de los pequeños núcleos rurales

El mantenimiento de este escenario, sin modificación del planeamiento, supondría la consolidación de estas dinámicas negativas, al no incorporar instrumentos específicos que incentiven la diversificación de usos y la gestión ambiental activa.

Desde una perspectiva ambiental y territorial, la alternativa cero comporta las siguientes implicaciones principales:

- Persistencia de la inactividad territorial. No se incorporarían nuevas figuras de asentamiento que pudieran actuar como catalizadores del desarrollo rural o de la revitalización demográfica, manteniéndose el desequilibrio entre los núcleos principales y el medio rural disperso.
- Ausencia de gestión activa de la dehesa, más allá de la explotación ganadera. La continuidad de la situación actual dificultaría la regeneración del arbolado, la recuperación de pastos y la conservación de hábitats asociados. La falta de incentivos y estructuras de gestión podría agravar la degradación ecológica progresiva.

- Escasa contribución a la economía verde y circular. Sin la modificación del Plan Territorial, no se generarían mecanismos de aprovechamiento sostenible de los recursos locales ni se impulsaría la autosuficiencia energética o la gestión eficiente del agua, aspectos clave de la transición ecológica.
- Desaprovechamiento de la posición estratégica del territorio. El Campo Arañuelo, situado en el eje Meseta–Atlántico, perdería la oportunidad de fortalecer su papel territorial mediante la implantación de nuevos modelos de asentamiento rural sostenible.
- Continuidad de la fragmentación social y del despoblamiento. La falta de proyectos con capacidad de atraer y fijar población mantendría las tendencias demográficas regresivas y la pérdida de tejido socioeconómico.

La alternativa de no intervención es compatible con la normativa vigente, pero no contribuye a alcanzar los objetivos estratégicos del Plan Territorial, entre ellos:

- la integración de la comarca en el eje territorial Meseta–Atlántico,
- el desarrollo ordenado de nuevos usos residenciales,
- la mejora de la funcionalidad del espacio agrario,
- y la revalorización de los recursos ambientales y paisajísticos.

En términos de coherencia con la LOTUSE, esta alternativa no desarrolla las posibilidades del artículo 71.2, que faculta a los planes territoriales para crear nuevos asentamientos rurales con fines de desarrollo sostenible.

Por otro lado, los objetivos originales del Plan Territorial que esta modificación no alteraría se resumen en los siguientes:

1. Integrar el Campo Arañuelo en el eje territorial Meseta–Atlántico portugués.
2. Establecer un marco de referencia para la estructura del sistema urbano comarcal: funciones, equipamientos y redes.
3. Mejorar la articulación territorial interna mediante el refuerzo de las infraestructuras viarias, de transporte y dotaciones de equipamientos.
4. Promover un desarrollo ordenado de los usos residenciales y turísticos.
5. Mejorar la funcionalidad del espacio productivo de la agricultura y su ordenación.
6. Proteger y revalorizar los recursos ambientales, paisajísticos y culturales del ámbito.
7. Ordenar las infraestructuras del metabolismo urbano.

En este sentido, la Modificación del Plan Territorial se plantea con el fin de delimitar un asentamiento en suelo rústico para uso residencial autónomo, así como de definir sus condiciones de ordenación, desarrollo y gestión. Todo ello se alinea directamente con 4 de los 7 objetivos del Plan Territorial:

- Al tratarse de un proyecto de proyección internacional ubicado en el eje territorial, satisface plenamente el objetivo 1.
- Promueve un desarrollo ordenado de nuevos usos residenciales, cumpliendo con el objetivo 4.
- Con la regeneración del sistema de explotación de la dehesa, contribuye parcialmente al objetivo 5.
- La preservación y regeneración ambiental, como principios de la actuación, permiten atender al objetivo 6.

Es importante recordar que los objetivos orientados al desarrollo rural de la comarca no solo están contenidos en el Plan Territorial, también son señalados por cuerpos de la legislación vigente. Así, el mantener la situación actual no atendería de manera adecuada a las necesidades del ámbito ya que con el transcurso del tiempo las condiciones de decrecimiento poblacional, estancamiento económico y empeoramiento del estado de los sistemas agroforestales adeshados podrían profundizarse.

1.5.1.2 Nivel 2. Tipo de actuación

Una vez decidida la conveniencia de intervenir en el territorio, este nivel aborda el análisis de las alternativas de tipo de actuación que podrían contribuir al cumplimiento de los objetivos de desarrollo rural sostenible establecidos por el Plan Territorial de Campo Arañuelo, en el marco de la *Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura* (LOTUSE).

El propósito de este nivel es determinar, a escala conceptual y estratégica, qué modelo de actuación resulta más coherente con los principios de sostenibilidad ambiental, equilibrio territorial y aprovechamiento racional del suelo rústico.

Para ello, se valoran distintas opciones plausibles en el ámbito del desarrollo rural, atendiendo a su compatibilidad con la dehesa, su impacto sobre los valores naturales y su contribución a la economía verde y circular.

De acuerdo con el ámbito y los objetivos del Plan Territorial de Campo Arañuelo, se han identificado tres posibles alternativas de actuación, representativas de diferentes estrategias de desarrollo territorial.

Estas alternativas se enmarcan en distintos modelos de aprovechamiento del suelo rústico, con diversos grados de incidencia ambiental y capacidad de transformación.

1.5.1.2.1 Alternativa 2.1. Actuaciones productivas o energéticas

Esta alternativa contempla la implantación de actividades agroindustriales o de producción energética renovable, vinculadas al aprovechamiento de los recursos locales, tales como instalaciones fotovoltaicas, de biomasa o eólicas, así como proyectos de transformación agroalimentaria.

El modelo se orienta a dinamizar la economía rural mediante la creación de empleo y la diversificación productiva, pero conlleva un uso intensivo del suelo y la introducción de infraestructuras que transforman la morfología del territorio.

Su contribución al desarrollo rural se concentra en la dimensión económica, sin repercusión significativa en la gestión integral de la dehesa ni en la fijación de población.

1.5.1.2.2 Alternativa 2.2. Actuaciones turísticas o recreativas ligadas a la naturaleza

Esta alternativa propone el desarrollo de equipamientos y actividades ecoturísticas, recreativas y educativas, como centros de interpretación, rutas de observación, espacios de ocio de bajo impacto y programas de educación ambiental.

El modelo busca valorar el patrimonio natural y cultural del territorio, promoviendo la sensibilización ambiental y la diversificación de las actividades rurales tradicionales.

Se trata de una alternativa de baja intensidad territorial y alta compatibilidad ecológica, aunque su capacidad para generar una estructura socioeconómica estable o para intervenir directamente en la gestión agroforestal es limitada.

Alternativa 2.3. Creación de nuevos asentamientos rurales

Esta alternativa, amparada por el artículo 71.2 de la LOTUSE, plantea la creación de asentamientos rurales en suelo rústico orientados al fomento del desarrollo rural y la economía verde y circular, sin transformación urbanística del territorio.

El modelo se basa en un asentamiento de uso residencial autónomo, integrado en la estructura agroforestal de la dehesa, donde las actividades residenciales se combinan con usos agroganaderos y forestales.

La propuesta promueve una gestión activa del territorio, impulsando la autosuficiencia energética e hídrica, la regeneración ecológica y la conservación del paisaje.

El asentamiento incorpora instrumentos de gestión ambiental como el Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa y el Plan de Prevención de Incendios Forestales, consolidando un marco de actuación coherente con los principios de sostenibilidad y ordenación territorial.

1.5.1.3 Nivel 3. Localización de la actuación

El tercer nivel de análisis se centra en la determinación de la localización más idónea para el asentamiento que delimita y ordena la presenta Modificación.

El objetivo es identificar, a partir de criterios ambientales, territoriales y funcionales, el emplazamiento que mejor satisfaga los objetivos planteados y garantice su compatibilidad con el entorno natural y la estructura territorial existente. La idoneidad de la ubicación del asentamiento en la comarca de Campo Arañuelo se ha abordado de modo exhaustivo en el apartado 1.1.2 de esta memoria. Una vez puesto el foco en dicha comarca, se trata de proponer y contrastar alternativas de ubicación viables

Partiendo de este criterio, se ha llevado a cabo un análisis de idoneidad ambiental del territorio, que ha permitido determinar las zonas más favorables para albergar el nuevo asentamiento. El estudio se ha elaborado a partir de un análisis espacial del ámbito del Plan Territorial, considerando todos los municipios incluidos en el mismo, que conforman el área potencial de localización del nuevo asentamiento rural.

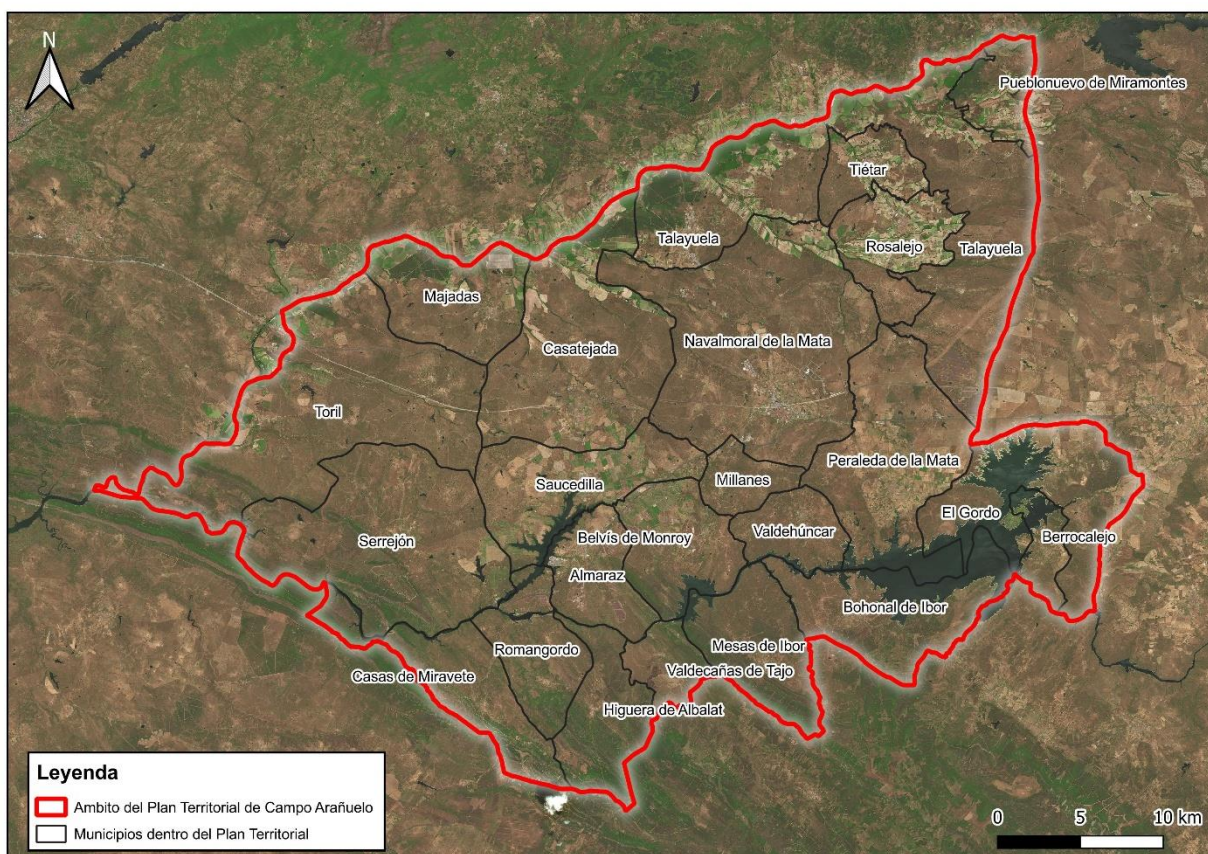


Figura 5. *Ámbito del Plan Territorial de Campo Arañuelo. Elaboración propia.*

Dentro de este ámbito, se han clasificado las áreas en tres categorías: no aptas, aptas con limitaciones y aptas, en función de su grado de sensibilidad ambiental y territorial. Para ello, se han aplicado zonas

de exclusión y zonas con limitaciones a partir de los principales condicionantes ambientales y territoriales, conforme a los criterios siguientes:

ELEMENTO CONDICIONANTE	JUSTIFICACIÓN	ZONAS DE EXCLUSIÓN	ZONAS CON LIMITACIONES
Lugares de Interés Geológico (LIG). <i>Fuente: IGME</i>	Protección de elementos geológicos singulares	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 100 metros desde su localización.
Vías pecuarias. <i>Fuente: Junta de Extremadura</i>	Mantenimiento de la conectividad territorial	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 100 metros desde su trazado.
Montes de Utilidad Pública. <i>Fuente: Junta de Extremadura</i>	Evitar afecciones a masas forestales protegidas	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 1 km desde su límite.
Espacios Naturales Protegidos (ENP). <i>Fuente: Junta de Extremadura / MITERD</i>	Prevención de impactos sobre áreas de alto valor ecológico	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 2 km desde su perímetro.
Red Natura 2000. <i>Fuente: Junta de Extremadura / MITERD</i>	Protección de hábitats y especies de interés comunitario	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 2 km desde su límite.
Entidades de población. <i>Fuente: SITEX (2014)</i>	Evitar la continuidad urbana con núcleos existentes	Presencia directa en el emplazamiento	<i>Buffer</i> de 1 km desde el contorno del suelo urbano

Tabla 1. Criterios y zonas de exclusión/limitación aplicados en el análisis de idoneidad territorial.
Elaboración propia.

Las distancias establecidas responden a criterios técnicos de cautela ambiental, habitualmente empleados en estudios territoriales de ámbito supramunicipal.

Tras la aplicación de los criterios expuestos, se definieron tres categorías de idoneidad ambiental, representadas en la figura siguiente:

- Zonas no aptas (color rojo). Áreas excluidas por albergar altos valores ambientales o figuras de protección, que impiden el desarrollo de la modificación.
- Zonas aptas con limitaciones (color naranja). Áreas que presentan condicionantes ambientales o territoriales en sus proximidades. Si bien su idoneidad es parcial, podrían considerarse compatibles mediante la aplicación de medidas correctoras y de integración.
- Zonas aptas (color verde). Ámbitos que no presentan restricciones significativas y que cumplen con los criterios establecidos.

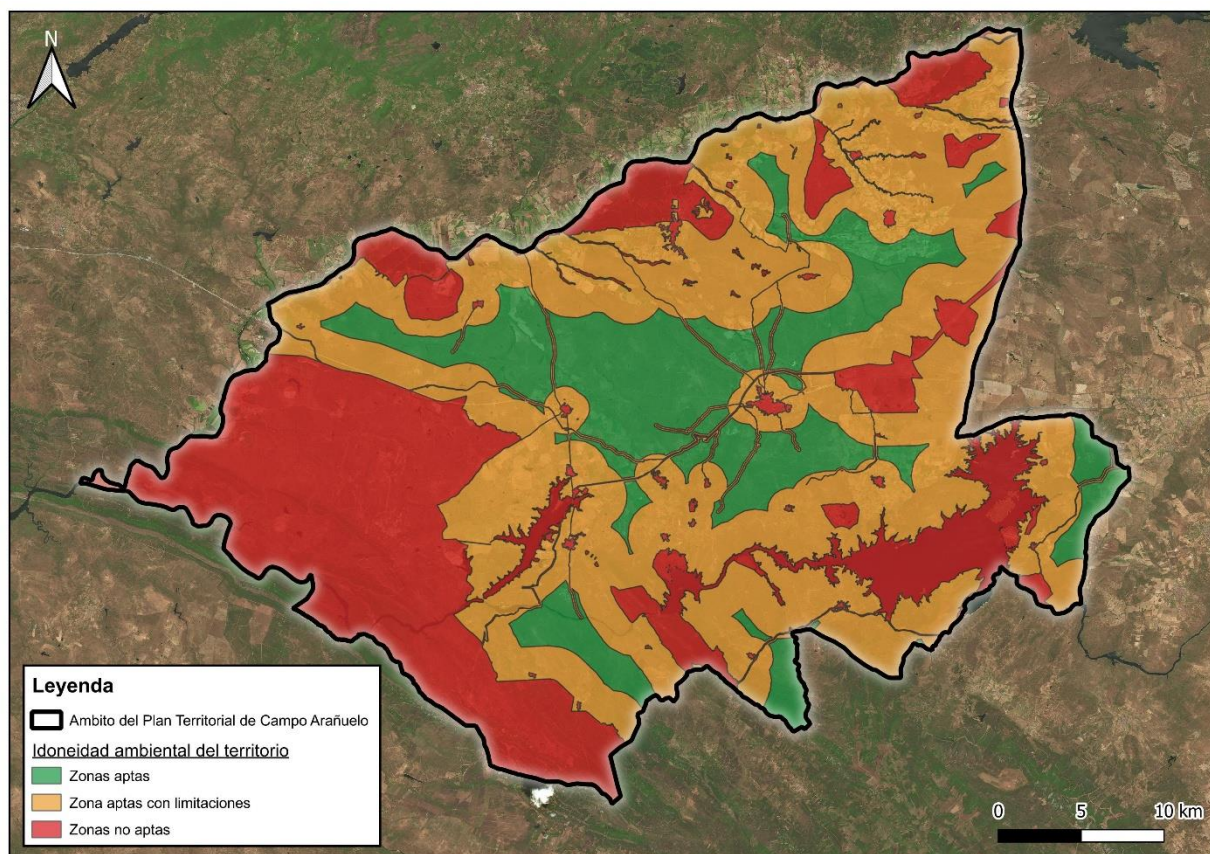


Figura 6. Idoneidad ambiental del territorio. Elaboración propia.

Para la selección de las alternativas de localización se ha considerado, en primer lugar, su emplazamiento preferente dentro de las zonas clasificadas como aptas en el análisis de idoneidad ambiental. Asimismo, se ha procurado que las alternativas presenten superficies similares y se concentren en el menor número posible de fincas, con el objetivo de favorecer una mayor coherencia territorial, facilitar su gestión y minimizar la fragmentación del territorio.

Por último, atendiendo a la naturaleza de la Modificación planteada, se han priorizado aquellas parcelas con presencia de formaciones de dehesa susceptibles de albergar un asentamiento rural, tratando de evitar, en la medida de lo posible, zonas de cultivo intensivo y ámbitos con pendientes elevadas desde el punto de vista funcional.

A partir del análisis de idoneidad ambiental y territorial, así como de los condicionantes establecidos para la selección de parcelas, se identificaron tres emplazamientos potenciales dentro de las zonas clasificadas como aptas, con superficies similares y características funcionales comparables, con el fin de someterlos a una evaluación detallada (véase la figura siguiente).

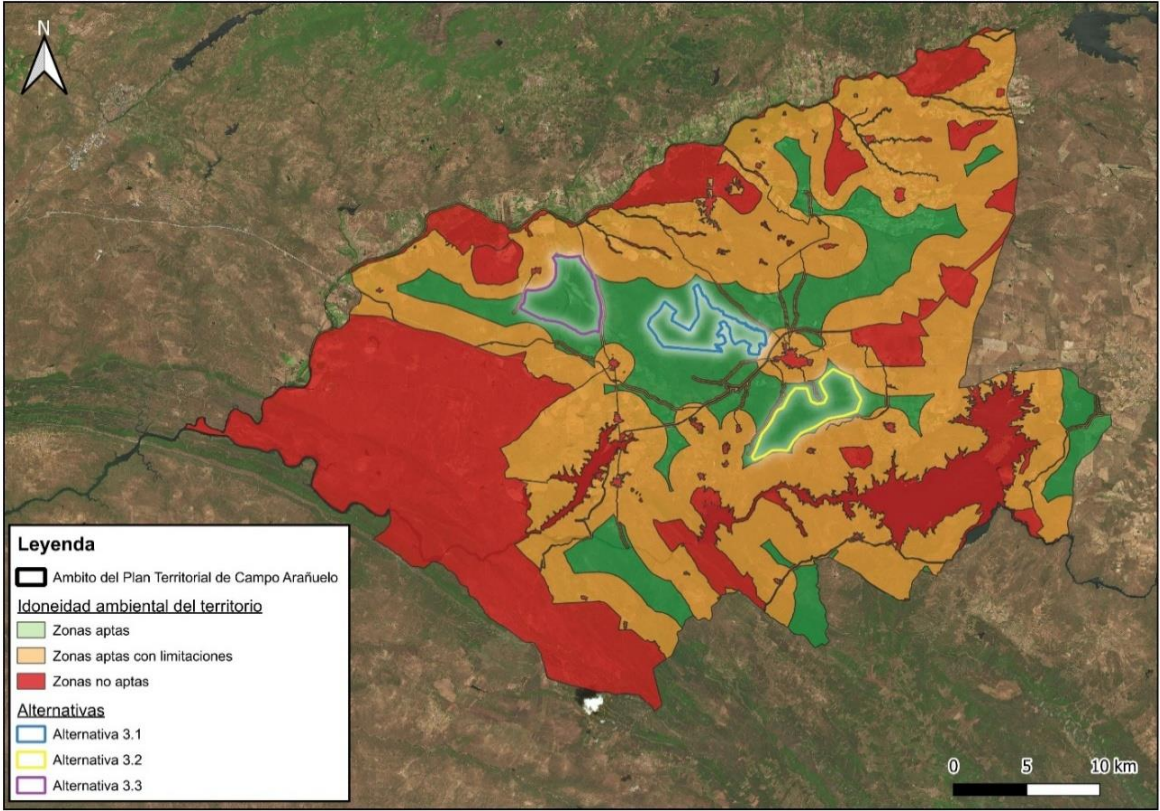


Figura 7. Alternativas de localización propuestas dentro de las zonas aptas. Elaboración propia.

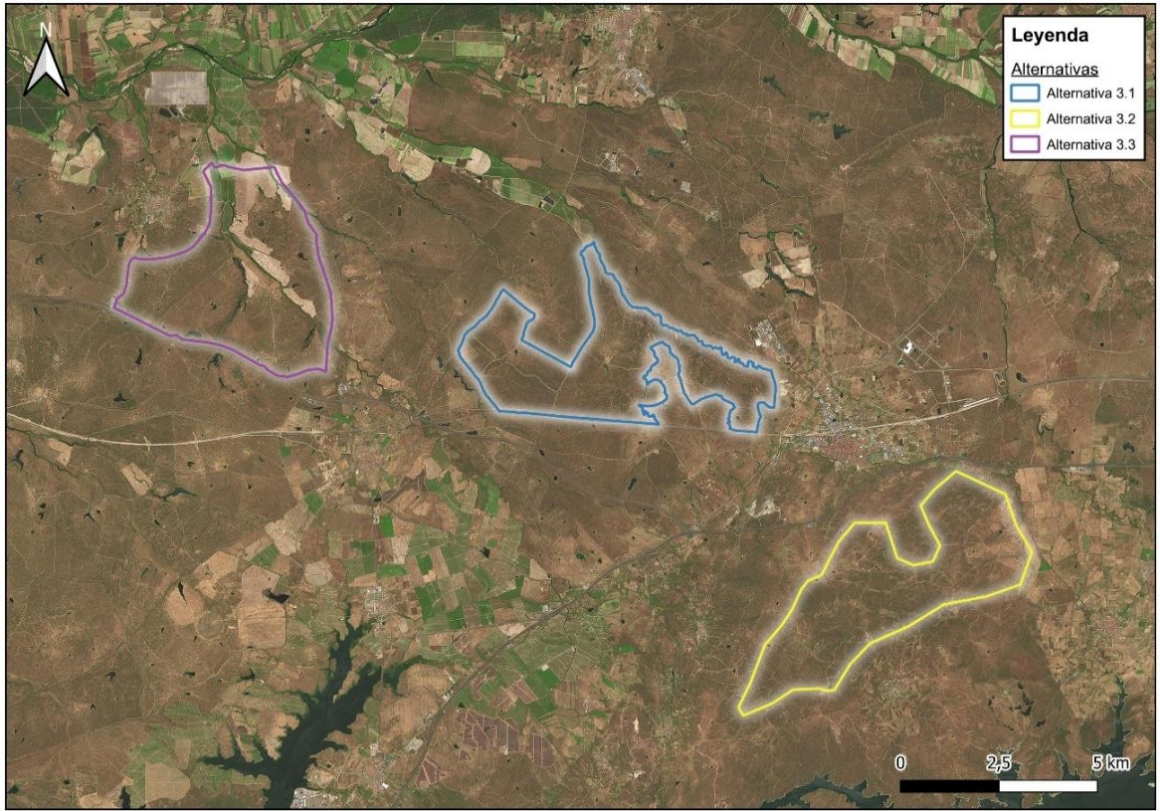


Figura 8. Alternativas de localización propuestas. Elaboración propia.

Por tanto, se identifican tres posibles ubicaciones para el nuevo asentamiento rural, representadas en la figura anterior mediante distintos colores:

- Alternativa 3.1 (color azul): situada entre los términos municipales de Navalmoral de la Mata y Casatejada. Se localiza al norte de la línea convencional de ferrocarril Madrid–Valencia de Alcántara y Navalmoral de la Mata–Casatejada. El ámbito se encuentra ocupado mayoritariamente por formaciones de dehesa y presenta una superficie aproximada de 1.553 hectáreas.
- Alternativa 3.2 (color amarillo): localizada entre los términos municipales de Navalmoral de la Mata, Peraleda de la Mata, Valdehúncar y Millanes, sobre un ámbito mayoritariamente ocupado por dehesa, con una superficie aproximada de 1.764 hectáreas.
- Alternativa 3.3 (color morado): localizada al noroeste del término municipal de Casatejada y al este del término municipal de Majadas, sobre un ámbito ocupado mayoritariamente por dehesa y cultivos, con una superficie aproximada de 1.776 hectáreas.

1.5.2 EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

A pesar de no formularse alternativas de proyecto concretas por tratarse este documento de un plan territorial, sí es posible realizar una evaluación ambiental contrastada para cada nivel planteado. Este análisis se expone en su totalidad en el Estudio Ambiental Estratégico, pero se resume aquí.

1.5.3 ANÁLISIS AMBIENTAL DE NIVEL 1

Desde una perspectiva ambiental, la alternativa 0, o de no intervención, evitaría los posibles impactos derivados de la Modificación, tanto por las obras necesarias para la ejecución del asentamiento como por las actividades asociadas a su funcionamiento. Sin embargo, esta opción también perpetuaría los problemas ambientales actuales en la zona, como son el deterioro estructural de la dehesa y los incendios que afectan negativamente a la conservación de la flora y fauna del territorio, además de constituir un peligro para la población circundante.

En términos territoriales y socioeconómicos, la ausencia de modificación implicaría mantener el actual modelo de ocupación y aprovechamiento del suelo, sin incorporar nuevas herramientas de desarrollo rural ni medidas de fomento de la economía verde y circular. Esta situación consolidaría las dinámicas de despoblación, envejecimiento y abandono de los usos tradicionales, reduciendo la capacidad de resiliencia del territorio frente al cambio climático y el declive de las actividades agrarias. Asimismo, la falta de incentivos o de figuras de gestión activa dificultaría la regeneración ambiental de la dehesa, la mejora del paisaje y la recuperación del patrimonio rural.

Por su lado, la Modificación nº 4 del Plan Territorial, aunque implica posibles impactos sobre el medio, impulsa un enfoque de desarrollo rural sostenible alineado con los objetivos del planeamiento territorial. Además, plantea la implementación de un Plan Gestión y Mejora de la Dehesa para garantizar la conservación de su calidad ambiental y biodiversidad en sus fases posteriores, así como un Plan de Prevención contra Incendios Forestales. Estos planes incluirán medidas para mejorar la limpieza del área, reduciendo el riesgo de incendios y manteniendo el uso tradicional de la dehesa, resolviendo así los problemas ambientales que actualmente afectan al ámbito.

La alternativa de no intervención resulta formalmente compatible con la normativa vigente, pero no contribuye al cumplimiento de los objetivos estratégicos del Plan Territorial de Campo Arañuelo ni de la LOTUSE, que promueven la creación de nuevos asentamientos rurales para fomentar el desarrollo sostenible y la economía verde. En particular, esta opción no favorece:

- la integración de la comarca en el eje Meseta–Atlántico,
- la ordenación y diversificación de los usos residenciales y rurales,
- la recuperación de la funcionalidad del espacio productivo agroforestal,
- ni la protección activa y puesta en valor del patrimonio ambiental y paisajístico.

Por todo ello, el contraste con la alternativa 0, independientemente de la valoración de los efectos ambientales y sociales de la presente Modificación, así como del futuro plan que ordene pormenorizadamente el proyecto, es claramente favorable a la intervención planificada.

La alternativa de no intervención, aun evitando impactos inmediatos, no ofrece mejoras ambientales a medio o largo plazo, perpetúa los procesos de degradación de la dehesa y mantiene la vulnerabilidad del territorio frente al despoblamiento y los incendios forestales. En cambio, la alternativa de actuación aporta un marco regulador que permite avanzar hacia un modelo de ocupación rural sostenible, compatible con la conservación del medio y coherente con los objetivos del planeamiento territorial.

1.5.4 ANÁLISIS AMBIENTAL DE NIVEL 2

La evaluación de los impactos ambientales se ha realizado a nivel estratégico, atendiendo a la naturaleza del instrumento objeto de evaluación.

Los efectos se han identificado sobre los principales factores ambientales (suelo, agua, biodiversidad, paisaje y población), así como sobre la estructura territorial y la funcionalidad ecológica del sistema de dehesa.

1.5.4.1 *Alternativa 2.1. Actuaciones productivas o energéticas*

La implantación de infraestructuras productivas o energéticas generaría efectos positivos en términos de dinamización económica y diversificación del empleo, especialmente durante la fase inicial de ejecución y puesta en marcha. La posibilidad de incorporar tecnologías limpias o energías renovables contribuiría al cumplimiento de los objetivos climáticos regionales.

Sin embargo, desde una perspectiva ambiental, esta alternativa conllevaría impactos significativos sobre el territorio.

La ocupación de grandes superficies de suelo rústico supondría una alteración directa de la cubierta vegetal y de los hábitats, reduciendo su capacidad ecológica y afectando la continuidad de los corredores naturales.

La presencia de estructuras industriales o energéticas implicaría modificaciones en la morfología del terreno y alteraciones en la percepción del paisaje, con pérdida del carácter rural y de la identidad visual del entorno.

Adicionalmente, la transformación del uso del suelo podría incidir negativamente en la infiltración y escorrentía natural, afectando a la retención hídrica y a la estabilidad de los suelos.

Desde el punto de vista social, los beneficios serían principalmente de carácter económico, pero no implicarían una gestión activa del medio ni favorecerían la fijación de población en el territorio.

1.5.4.2 *Alternativa 2.2. Actuaciones turísticas o recreativas ligadas a la naturaleza*

La alternativa turística o recreativa se caracteriza por una baja ocupación del suelo y una escasa incidencia sobre el medio físico, lo que se traduce en una alta compatibilidad con el entorno natural.

Desde el punto de vista ambiental, favorecería la conservación indirecta de los ecosistemas mediante la valorización del paisaje y la promoción de la educación ambiental.

Asimismo, podría generar un efecto positivo sobre la economía local, diversificando los ingresos y fomentando la identidad territorial.

Sin embargo, los efectos positivos de esta alternativa se concentran en el ámbito cultural y divulgativo, sin traducirse necesariamente en una gestión activa del territorio. La actividad turística presenta un carácter estacional y discontinuo, por lo que su influencia sobre la fijación de población y la regeneración demográfica es reducida.

Además, un uso intensivo de rutas o espacios de observación podría generar molestias sobre la fauna sensible, especialmente durante las épocas de cría o reproducción.

Por tanto, aunque resulta ambientalmente compatible, su aportación al equilibrio territorial y a la gestión activa de la dehesa es limitada.

1.5.4.3 Alternativa 2.3. Creación de nuevos asentamientos rurales

La alternativa 2.3 se fundamenta en la creación de un asentamiento rural en suelo rústico, concebido como un instrumento de gestión sostenible del territorio y no como un proceso urbanizador.

El modelo propuesto mantiene la estructura ecológica y funcional de la dehesa, integrando la presencia humana con las actividades agropecuarias tradicionales y evitando la fragmentación física del territorio.

Desde un punto de vista ambiental, esta alternativa se apoya en un enfoque integral de regeneración de las fincas, orientado a la recuperación botánica, la mejora de los sistemas hidrológicos y la preservación de los valores paisajísticos y culturales de la dehesa.

El modelo planteado busca compatibilizar el uso residencial con la continuidad de las actividades agroforestales, fomentando así un equilibrio entre desarrollo humano y conservación del entorno natural.

Los efectos ambientales previsibles se consideran limitados y, en general, favorables, en tanto que la intervención no implica transformaciones urbanísticas ni actuaciones intensivas sobre el medio.

La actuación mantiene la morfología del terreno y la estructura ecológica existente, preservando la identidad paisajística y los valores patrimoniales de la dehesa.

Asimismo, el modelo contribuye a canalizar de manera ordenada las posibles demandas de uso residencial en suelo rústico, evitando su dispersión no planificada y reforzando el papel de la dehesa como espacio multifuncional y productivo.

1.5.4.3.1 Metodología de evaluación

Para comparar las alternativas del nivel 2 se ha aplicado una **metodología multicriterio semicuantitativa**, que permite integrar la valoración ambiental, territorial y socioeconómica en un único índice. Cada alternativa se evalúa en relación con seis criterios estratégicos ponderados, en una escala de 1 (muy desfavorable) a 5 (muy favorable).

El resultado se expresa mediante un Índice de Idoneidad Ambiental (IA) calculado como:

$$IA = \frac{\sum (Pi \times Wi)}{\sum Wi}$$

donde Pi representa la puntuación asignada al criterio y Wi el peso relativo (%).

La clasificación del resultado se interpreta según los siguientes rangos:

RANGO	CLASIFICACIÓN
4,1 – 5,0	Muy favorable
3,1 – 4,0	Favorable
2,1 – 3,0	Moderada
1,0 – 2,0	Desfavorable

Tabla 2. Clasificación del resultado según su rango numérico. Elaboración propia.

CRITERIO	DESCRIPCIÓN	PESO RELATIVO (%)
C1	Coherencia con los objetivos del Plan Territorial	20
C2	Compatibilidad con la dehesa y los valores ambientales	25
C3	Capacidad de gestión activa y resiliencia territorial	20
C4	Contribución a la fijación de población y cohesión rural	15
C5	Grado de transformación territorial y consumo de suelo	10
C6	Eficiencia en el metabolismo de recursos naturales (energía, agua, residuos)	10
Total		100

Tabla 3. Definición de los criterios utilizados en el análisis comparativo de alternativas de actuación y asignación de su peso relativo. Elaboración propia.

1.5.4.3.2 Valoración comparada y resultados

A continuación, se exponen los resultados del proceso de valoración comparativa de las tres alternativas de actuación consideradas:

CRITERIO	PESO RELATIVO (%)	2.1. ACTUACIONES PRODUCTIVAS O ENERGÉTICAS	2.2. ACTUACIONES TURÍSTICAS O RECREATIVAS	2.3. CREACIÓN DE NUEVOS ASENTAMIENTOS RURALES
C1	20	3	5	5
C2	25	2	4	4
C3	20	3	3	4
C4	15	3	3	4
C5	10	2	5	4
C6	10	3	3	4

Tabla 4. Valoración comparativa de las tres alternativas de actuación. Elaboración propia.

De esta manera, aplicando la fórmula del apartado anterior, obtenemos los siguientes Índices de Idoneidad Ambiental:

- IA de la A1=2,65
- IA de la A2=3,85
- IA de la A3=4,20

La valoración comparada evidencia que la alternativa 2.3 presenta el mayor Índice de Idoneidad Ambiental (IA = 4,20), situándose en la categoría de “muy favorable”, seguida de la alternativa 2.2, considerada “favorable”, y de la alternativa 2.1, con una valoración “moderada”.

1.5.4.3.3 Conclusión

El análisis integrado demuestra que las tres alternativas pueden contribuir, en distinto grado, al desarrollo rural de Campo Arañuelo, pero sólo una de ellas —la creación de nuevos asentamientos rurales— lo hace de forma equilibrada, sin comprometer los valores ambientales ni el carácter rural del territorio.

- La Alternativa 2.1 aporta dinamismo económico, pero su elevada intensidad territorial y la pérdida de calidad paisajística la hacen ambientalmente limitada.
- La Alternativa 2.2 resulta compatible con la conservación ambiental, pero carece de capacidad estructurante sobre la dehesa y sobre la población rural.
- Por el contrario, la Alternativa 2.3 ofrece un modelo autosuficiente, de baja densidad y alta integración paisajística, que impulsa la gestión activa del medio, la regeneración ecológica y la fijación de población, reforzando los valores ambientales, culturales y económicos del territorio.

En definitiva, la alternativa 2.3 se configura como la opción más coherente con los principios de sostenibilidad, desarrollo rural y economía verde y circular que inspiran tanto la LOTUSE como el Plan Territorial de Campo Arañuelo, constituyendo la elección más adecuada desde el punto de vista ambiental.

1.5.5 ANÁLISIS AMBIENTAL DEL NIVEL 3

Una vez definida la conveniencia y el tipo de actuación por contraste con otras posibles, es necesario un contraste con otras alternativas de simple localización geográfica. Con el fin de determinar la idoneidad ambiental y territorial de cada una de las localizaciones propuestas, se ha llevado a cabo un análisis comparado de alternativas basado en dos fases complementarias.

En la primera, se realiza una descripción ambiental individualizada de cada alternativa, atendiendo a los aspectos físicos, ecológicos y patrimoniales más relevantes del entorno.

En la segunda, se lleva a cabo una evaluación comparada basada en la identificación de los principales factores de diferenciación entre las tres alternativas, considerando criterios como la pendiente y la erosión potencial, la proximidad a espacios protegidos, la presencia de Hábitats de Interés Comunitario, la afección al patrimonio cultural y la complejidad administrativa derivada de la delimitación municipal.

1.5.5.1 Descripción ambiental de las alternativas

1.5.5.1.1 Alternativa 3.1 de localización

La alternativa 3.1 se localiza al oeste del municipio de Navalmoral de la Mata, a aproximadamente 1 km del núcleo urbano. El ámbito se sitúa entre dos términos municipales: al suroeste del término de

Navalmoral de la Mata y al este del de Casatejada, ambos pertenecientes a la comarca noreste de la provincia de Cáceres, en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, se encuentra al norte de la línea convencional de ferrocarril Madrid–Valencia de Alcántara y Navalmoral de la Mata–Casatejada, y a unos 850 metros al oeste de la carretera EX-119. En el interior del ámbito discurren además varias infraestructuras energéticas, concretamente tres líneas eléctricas de alta tensión (400 kV, 220 kV y 110 kV), que atraviesan el territorio.

El ámbito linda igualmente con el Aeródromo de Navalmoral de la Mata, consistente en una pista de aterrizaje de carácter local, así como con el Helipuerto del Hospital Campo Arañuelo, los cuales no se encuentran incluidos en la Publicación de Información Aeronáutica, por lo que su incidencia operativa resulta limitada a efectos de la ordenación territorial.

Desde el punto de vista de los recursos extractivos, dentro del ámbito se localiza un derecho minero denominado “Casasola”, actualmente en estado de “Caducado” y que en su momento contó con permiso de investigación, sin que consten explotaciones activas asociadas al mismo.

Por otro lado, el ámbito se corresponde con la dehesa clásica extremeña, sin cambios orográficos significativos, compuesta mayoritariamente por encinas, con algunos ejemplares de alcornoques y robles. El terreno está clasificado como bosque adeshado, pasto con arbolado y pasto arbustivo. Respecto a los Hábitats de Interés Comunitario (HIC), el Atlas de Hábitats de Extremadura identifica en el ámbito de la alternativa la presencia de:

- HIC no prioritario 6310: Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*
- HIC no prioritario 5330: Matorrales termomediterráneos y preestépico.
- HIC prioritario 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*.

Según el “*Estudio del estado de conservación y adecuación de datos espaciales del hábitat natural de dehesas en Extremadura (6310)*”, elaborado en el marco del Proyecto de Cooperación Transfronteriza para la Valorización Integral de la Dehesa–Montado, esta dehesa presenta un estado de conservación desfavorable-malo. Esta situación se debe a:

- Un índice de conservación del arbolado bajo, derivado de una distribución irregular de los pies y una proporción excesiva de árboles maduros frente a jóvenes.
- Un índice de conservación del estrato arbustivo también bajo, con coberturas medias inferiores al 10% y transectos sin cobertura, posiblemente por desbroces intensivos.

Desde el punto de vista topográfico, el relieve es suave, caracterizado por ondulaciones ligeras y amplias llanuras, con pendientes generalmente inferiores al 5%. Las zonas con pendientes más elevadas están

asociadas a la dinámica fluvial. En consecuencia, la erosión hídrica potencial es muy baja (inferior a 5 Tn/ha-año).

Dentro del ámbito se localizan varios arroyos, tanto permanentes como estacionales, así como charcas del mismo carácter y pantanetas. No obstante, no se identifican zonas inundables cercanas, según el visor del MITERD. Asimismo, el ámbito se encuentra incluido dentro de la masa de agua subterránea denominada Tiétar (ES030MSBT030-022), de carácter poroso y moderadamente productivo.

En relación con los usos agrarios, no se identifican zonas regables dentro del ámbito de la alternativa, localizándose las áreas regables más próximas a una distancia aproximada de 1,4 km.

En cuanto a las áreas protegidas, no existen Espacios Naturales Protegidos en el entorno inmediato. El más próximo es el Corredor Pinares del Tiétar, a 5,6 km. Asimismo, el ámbito no se solapa con espacios de la Red Natura 2000.

Este contexto sitúa la alternativa 3.1 dentro del trazado de un corredor prioritario identificado por WWF como “Autopista Salvaje”, ubicado en la parte oriental de la alternativa, y que conecta de norte a sur los espacios protegidos mencionados.

En relación con el patrimonio cultural, el yacimiento identificado en el BTN25 más cercano es “El Espadañal” (YAC75565), una necrópolis romana situada a 238 metros del límite del ámbito. El resto de los yacimientos arqueológicos inventariados se encuentra a distancias superiores a 1 km. Asimismo, no se identifican vías pecuarias dentro del área de la alternativa.

Por otro lado, en el ámbito se identifica la presencia de una explotación ganadera vinculada al sistema adhesado, compuesta por una cabaña de ganado bovino y ovino de carácter tradicional.

Por último, la proximidad de la línea ferroviaria implica una exposición ligera a niveles de ruido y al tránsito asociado para el ámbito objeto de la modificación; no obstante, la distancia existente y la interposición de vegetación arbórea reducen su incidencia directa. Asimismo, no se identifican servidumbres acústicas georreferenciadas por la Junta de Extremadura en el área de estudio.

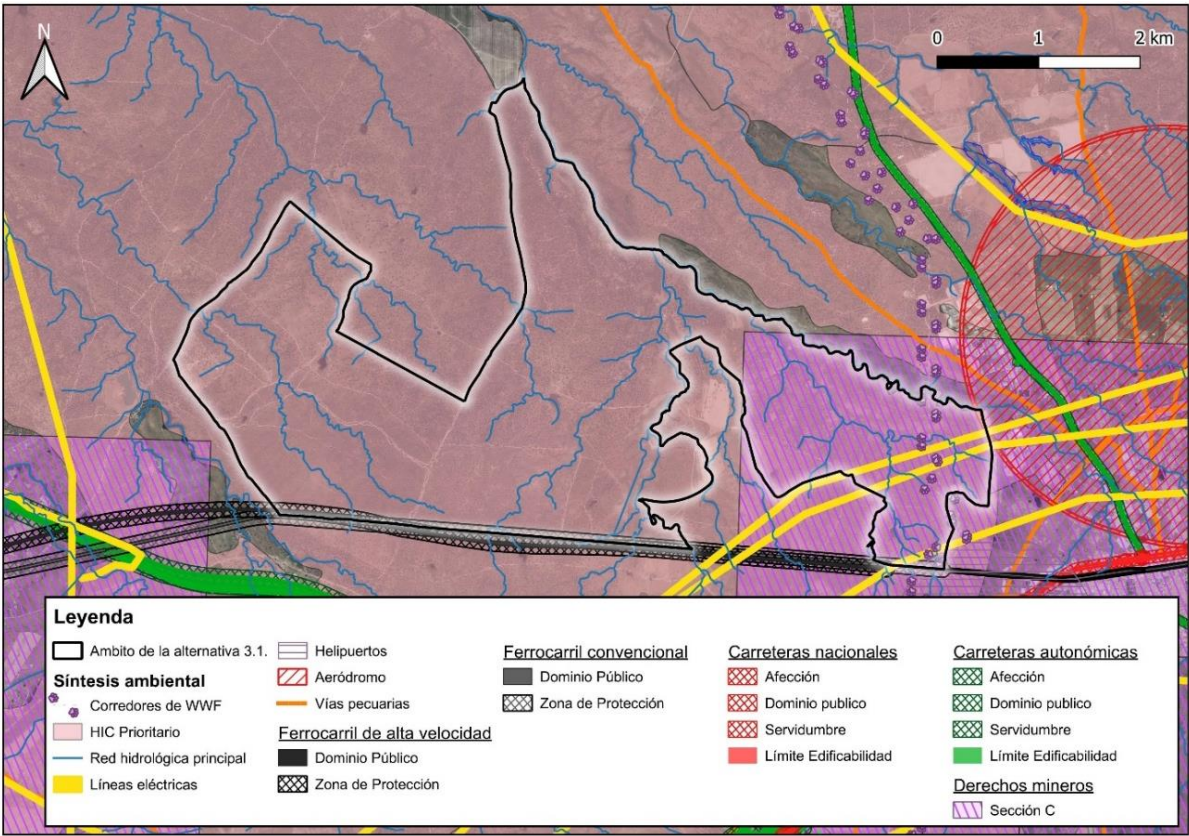


Figura 9. Alternativa 3.1. de localización. Elaboración propia.

1.5.5.1.2 Alternativa 3.2 de localización

La alternativa 3.2 se localiza al sur del municipio de Navalmoral de la Mata, a aproximadamente 1,7 km del núcleo urbano. Esta opción se sitúa principalmente entre los términos municipales de Navalmoral de la Mata, Peraleda de la Mata, Valdehúncar y Millanes.

Asimismo, se encuentra al sur de la autovía A-5, a una distancia aproximada de 1 km. El ámbito se encuentra atravesado de norte a sur por la carretera provincial CC-408, que constituye el principal eje viario interno.

En relación con las infraestructuras existentes, no se identifican líneas eléctricas de alta tensión en el interior del ámbito. No obstante, una parte del territorio colinda (y de forma puntual) con la zona de servidumbre acústica asociada a la autovía A-5, según los Mapas Estratégicos de Ruido (2ª fase) de la Red de Carreteras del Estado, circunstancia que debe considerarse en la ordenación del ámbito.

En el entorno inmediato del límite norte se localiza, según cartografía catastral, una edificación aislada de carácter rústico vinculada al uso agropecuario, sin que constituya núcleo de población ni suelo urbano consolidado.

Desde el punto de vista de los recursos extractivos, el ámbito se encuentra afectado parcialmente por dos derechos mineros. Por un lado, el permiso denominado “San Urso”, actualmente “Vigente” y con

permiso de investigación. Por otro, una parte del ámbito se superpone con el derecho minero “Ibor”, actualmente en “Trámite de otorgamiento” con permiso de exploración, asociado a la posible presencia de diversos recursos minerales como litio, plomo, zinc, cobre, oro, wolframio, estaño, plata o tierras raras. En ambos casos, no constan explotaciones activas en el ámbito en el momento actual.

En lo que respecta a los ecosistemas presentes, el ámbito se corresponde con una dehesa clásica extremeña, con terrenos clasificados como herbazal o bosque adehesado. No obstante, en el sector sur del ámbito se observa un aumento considerable de la fracción de cabida cubierta según el Mapa Forestal de Extremadura, lo que indica una progresiva transición hacia formaciones de encinar más densas, circunstancia que refuerza el carácter predominantemente forestal del conjunto del ámbito.

Según el Atlas de Hábitats de Extremadura, los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) presentes en la alternativa son los siguientes:

- HIC no prioritario 6310: Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*
- HIC no prioritario 5335: Retamares y matorrales de genisteas.
- HIC prioritario 6220: Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero–Brachypodietea*.

Por tanto, sigue siendo de aplicación el “*Estudio del estado de conservación y adecuación de datos espaciales del hábitat natural de dehesas en Extremadura (6310)*”, elaborado en el marco del Proyecto de Cooperación Transfronteriza para la Valorización Integral de la Dehesa–Montado. En él se concluye que esta dehesa presenta un estado de conservación desfavorable-malo, si bien debe considerarse que en el sector sur del ámbito la cobertura forestal aumenta notablemente.

Desde un punto de vista topográfico, el relieve es más accidentado que en la alternativa 3.1, con una mayor presencia de ondulaciones y pendientes que, en algunos puntos, superan el 5 %. Como en el caso anterior, las zonas con mayor pendiente están asociadas en su mayoría a la dinámica fluvial. En consecuencia, la erosión hídrica potencial es más elevada, situándose mayoritariamente entre 10 y 25 Tn/ha·año y llegando puntualmente a superar las 50 Tn/ha·año.

En el ámbito se localizan varios arroyos (tanto permanentes como estacionales), así como charcas y pequeñas represas. No obstante, no se identifican zonas inundables próximas, según el visor del MITERD. Asimismo, una pequeña parte del ámbito, al igual que la alternativa 3.1., se encuentra incluida dentro de la masa de agua subterránea denominada Tiétar.

En relación con los usos agrarios, el ámbito colinda con una zona regable perteneciente al municipio de Peraleda de la Mata, si bien no se identifican superficies regables significativas en su interior.

Respecto a las áreas protegidas, no existen Espacios Naturales Protegidos en el entorno inmediato. El más cercano es el espacio Valdepajares de Tajo, situado a 2,6 km. El embalse de Valdecañas, declarado

ZEPA dentro de la Red Natura 2000, constituye el espacio protegido más próximo, a aproximadamente 2 km.

Al igual que en la alternativa 3.1, el ámbito se sitúa dentro del trazado del corredor prioritario identificado por WWF como “Autopista Salvaje”, que conecta de norte a sur los espacios naturales circundantes.

En cuanto al patrimonio cultural, no se han identificado yacimientos arqueológicos ni vías pecuarias dentro del ámbito, si bien existen vías pecuarias en el entorno próximo. Asimismo, dentro del ámbito se localizan diferentes caminos públicos tradicionales.

Por último, la proximidad relativa de la autovía A-5 no supone una afección directa significativa en términos de ruido o tránsito sobre el conjunto del ámbito, más allá de la citada franja de servidumbre acústica localizada en su sector septentrional.

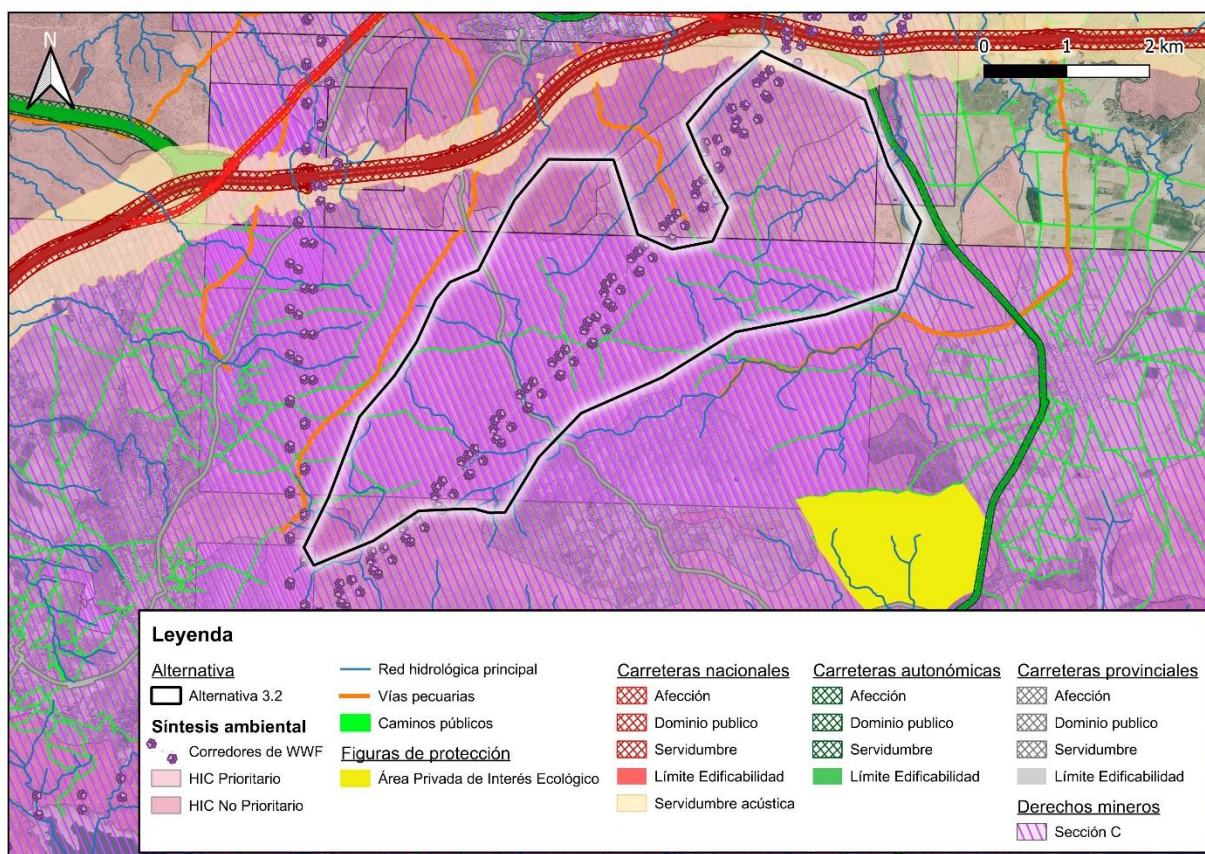


Figura 10. Alternativa 3.2. de localización. Elaboración propia.

1.5.5.1.3 Alternativa 3.3 de localización

La alternativa 3.3 se localiza entre los términos municipales de Casatejada y Majadas, a aproximadamente 1.000 m del núcleo urbano de Majadas y a unos 2 km del núcleo urbano de Casatejada.

En su sector meridional, el ámbito limita con la autovía EX-A1 y con la carretera autonómica EX-108. Asimismo, el territorio es atravesado de este a oeste por la carretera provincial CC-251. En su límite oriental discurre la carretera provincial CC-252 y, en su límite occidental, la carretera CC-250, lo que confiere al ámbito una elevada accesibilidad viaria. No se identifican infraestructuras ferroviarias ni helipuertos en el entorno inmediato. Por otro lado, en el interior del ámbito se localiza una línea eléctrica de alta tensión de 110 kV.

Desde el punto de vista de los usos del suelo, el ámbito presenta una notable heterogeneidad. Según información catastral, se identifican parcelas clasificadas como pinar maderable, encinares, pastos, terrenos improductivos y praderas de regadío. Asimismo, se observa la presencia puntual de olivares y de vegetación de ribera asociada a los cauces existentes. En una parcela situada en la parte norte del ámbito se localiza una vivienda aislada de carácter urbano.

Según el Atlas de Hábitats de Extremadura, los Hábitats de Interés Comunitario (HIC) presentes en el ámbito de la alternativa son los siguientes:

- HIC 6310 (no prioritario): Dehesas perennifolias de *Quercus* spp.
- HIC 6220 (prioritario): Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietea*.

Desde el punto de vista topográfico, la mayor parte del ámbito presenta pendientes comprendidas entre el 0-5 % y el 5-10 %. No obstante, en las zonas asociadas a los arroyos se observan pendientes superiores, que en algunos puntos superan el 20 %. En consecuencia, aunque gran parte del ámbito presenta una erosión hídrica potencial inferior a 5 t/ha-año, existen áreas con valores entre 10 y 20 t/ha-año, e incluso sectores puntuales con valores comprendidos entre 25 y 50 t/ha-año.

En relación con la hidrología superficial, el ámbito está atravesado por numerosos cauces innominados y por tres arroyos principales (Arroyo del Fresno, Arroyo del Velloso y Arroyo del Manco), que desembocan directamente en el río Tiétar. Existen, además, otros cauces de menor entidad que aportan caudal a los anteriores, entre ellos:

- Vertientes de los Facciosos
- Arroyo del Camino del Pinar
- Arroyo Majada
- Arroyo Manzanares

Dentro del ámbito se identifican diversas charcas y pantaneras, destacando la denominada Charca Pequeña del Camino del Pinar, catalogada como zona húmeda según la Junta de Extremadura. Al igual que las alternativas anteriores, el ámbito se encuentra incluido dentro de la masa de agua subterránea

denominada Tiétar (ES030MSBT030-022). Por último, se destaca que esta alternativa se localiza dentro de la zona regable denominada VERA–TIÉTAR.

En cuanto a espacios protegidos, el Espacio Natural Protegido más cercano se sitúa a aproximadamente 2 km y corresponde al Corredor Ecológico y de Biodiversidad “Corredor Pinares del Río Tiétar”. Asimismo, el ámbito se encuentra rodeado por diversos espacios de la Red Natura 2000, todos ellos a una distancia aproximada de 2 km.

Por otro lado, el monte público más cercano se localiza aproximadamente a 1.000 m al oeste del ámbito y corresponde a la Dehesa Boyal. Asimismo, a diferencia de las alternativas anteriores, no se identifican corredores prioritarios definidos por WWF dentro del ámbito ni en su entorno inmediato.

En relación con el patrimonio cultural, no se identifican yacimientos arqueológicos en el interior ni en las inmediaciones del ámbito, según la información disponible.

Respecto a las vías pecuarias, a unos 280 m al este del ámbito se localiza la Colada de Jaraíz y, a unos 130 m al oeste, la Vereda–Ramal de Toril. Asimismo, en el interior de la alternativa se identifican diversos caminos públicos.

En cuanto a derechos mineros, al sur del ámbito (fuera de su delimitación) se localiza el derecho minero caducado denominado “Ruyales”, que contó con permiso de investigación.

Por último, la proximidad de la autopista y carreteras puede suponer una exposición significativa a niveles de ruido y al tránsito asociado, con potencial incidencia sobre los objetivos de la modificación. No obstante, no se identifican servidumbres acústicas georreferenciadas por la Junta de Extremadura que afecten al ámbito.

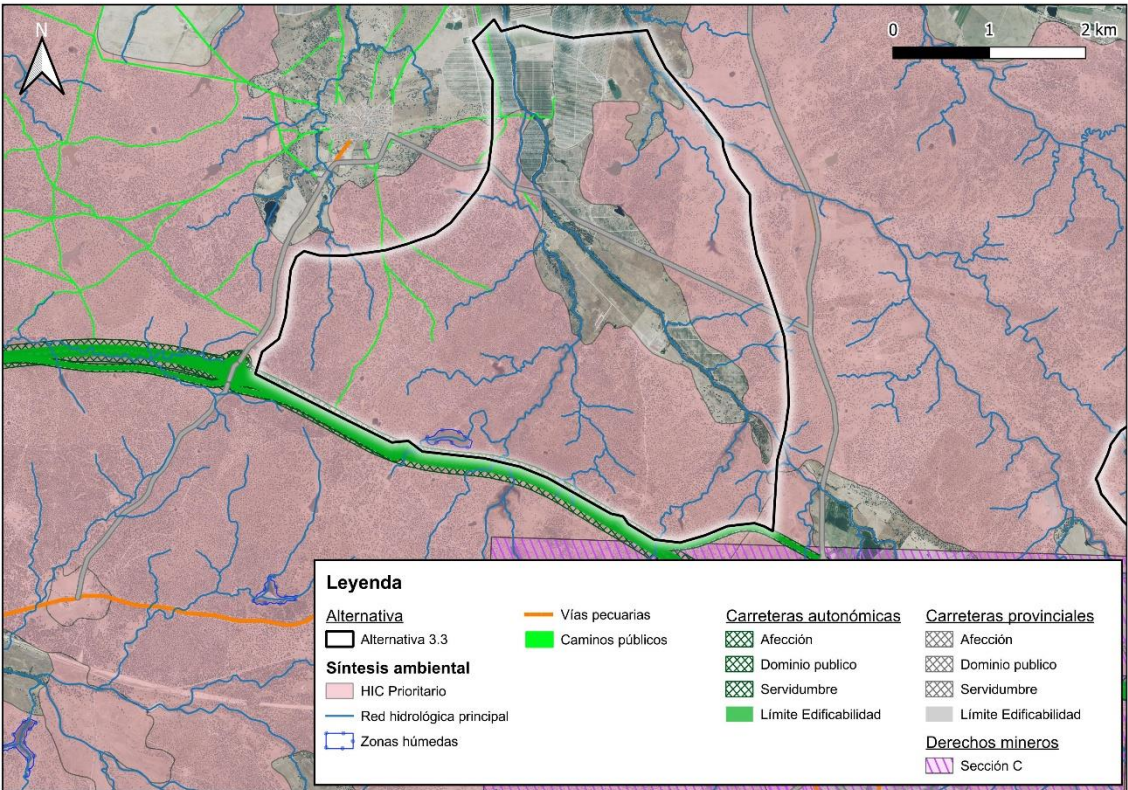


Figura 11. Alternativa 3.3. de localización. Elaboración propia.

1.5.5.2 Análisis comparado de las alternativas de localización

El análisis comparado de las alternativas 3.1, 3.2 y 3.3 se realiza atendiendo a los condicionantes ambientales, territoriales y sectoriales identificados en la fase descriptiva, aplicando criterios homogéneos y un nivel de detalle equivalente para todas ellas.

Se consideran los siguientes bloques de análisis:

1.5.5.2.1 Condicionantes territoriales y administrativos

La alternativa 3.1 se desarrolla sobre los términos municipales de Navalmoral de la Mata y Casatejada, requiriendo la coordinación de dos municipios. No presenta derechos mineros vigentes, ni afección por zonas regables ni por servidumbres acústicas georreferenciadas.

La alternativa 3.2 se extiende sobre cuatro términos municipales (Navalmoral de la Mata, Peraleda de la Mata, Valdehúncar y Millanes), lo que incrementa la complejidad administrativa. Además, se encuentra afectada por derechos mineros vigentes y en trámite, así como por una franja de servidumbre acústica asociada a la autovía A-5.

La alternativa 3.3 se localiza entre los términos municipales de Casatejada y Majadas. Si bien no presenta derechos mineros vigentes en su interior, se sitúa dentro de la zona regable VERA-TIÉTAR y cuenta con una vivienda aislada de carácter urbano en su interior, lo que introduce condicionantes adicionales de ordenación.

1.5.5.2.2 Medio físico

Desde el punto de vista topográfico, la alternativa 3.1 presenta el relieve más favorable, con pendientes generalmente inferiores al 5 % y una erosión hídrica potencial inferior a 5 t/ha·año.

La alternativa 3.2 presenta un relieve más accidentado y valores de erosión potencial mayoritariamente entre 10 y 25 t/ha·año, alcanzando puntualmente valores superiores.

La alternativa 3.3 presenta pendientes comprendidas mayoritariamente entre el 0–10 %, si bien existen sectores vinculados a la red fluvial donde se superan el 20 %, con áreas de erosión potencial entre 10 y 50 t/ha·año.

Desde el punto de vista hidrológico, la alternativa 3.3 es la que presenta mayor complejidad, al estar atravesada por varios arroyos principales y albergar una zona húmeda catalogada. La alternativa 3.2 presenta una red fluvial intermedia, mientras que la alternativa 3.1 presenta una menor complejidad hidrológica relativa.

1.5.5.2.3 Medio biótico

Las tres alternativas albergan Hábitats de Interés Comunitario asociados a formaciones de dehesa (HIC 6310) y pastizales (HIC 6220).

No obstante, en la alternativa 3.2 se observa una mayor fracción de cabida cubierta en su sector sur, lo que incrementa su sensibilidad ecológica. En la alternativa 3.3, la presencia de vegetación de ribera y una zona húmeda catalogada introduce elementos de mayor valor ecológico puntual.

La alternativa 3.1, aun situándose dentro del corredor identificado por WWF, presenta una estructura de dehesa en estado de conservación desfavorable, lo que ofrece margen para actuaciones de mejora y regeneración ambiental.

En ninguno de los casos se produce solapamiento directo con espacios de la Red Natura 2000 ni Espacios Naturales Protegidos.

1.5.5.2.4 Selección de la alternativa de localización

A continuación, se presenta una tabla resumen de los principales condicionantes identificados:

CRITERIO	ALTERNATIVA 3.1	ALTERNATIVA 3.2	ALTERNATIVA 3.3
Nº municipios	2	4	2
Derechos mineros vigentes	No	Sí	No
Zona regable	No	Colindante	Sí
Servidumbre acústica	No	Sí (A-5)	No
Pendiente dominante	<5 %	>5 % en varios sectores	0–10 % con sectores >20 %
Erosión potencial	<5 t/ha·año	10–25 t/ha·año	Variable (hasta 50 t/ha·año)

CRITERIO	ALTERNATIVA 3.1	ALTERNATIVA 3.2	ALTERNATIVA 3.3
Complejidad hidrológica	Baja	Media	Alta
Viviendas en el ámbito	No	No	Sí
Zona húmeda catalogada	No	No	Sí

Tabla 5. Tabla resumen de los principales condicionantes identificados en las alternativas de localización. Elaboración propia.

Del análisis comparado realizado se desprende que la alternativa 3.1 presenta el menor nivel de superposición de condicionantes ambientales, territoriales y sectoriales.

Se trata del ámbito con mejor comportamiento topográfico y menor erosión potencial, sin afección por derechos mineros vigentes ni por zonas regables, y sin presencia de servidumbres acústicas o edificaciones urbanas en su interior. Asimismo, su desarrollo implica una menor complejidad administrativa al afectar únicamente a dos términos municipales.

Por el contrario, la alternativa 3.2 presenta una mayor superposición de condicionantes, destacando la existencia de derechos mineros vigentes y en tramitación, así como mayores valores de erosión y afección por servidumbre acústica.

La alternativa 3.3, aunque no presenta afección minera activa, se localiza dentro de una zona regable, presenta mayor complejidad hidrológica y alberga una vivienda aislada de carácter urbano en su interior, lo que incrementa su sensibilidad territorial.

En consecuencia, y considerando de forma integrada los factores ambientales, físicos, sectoriales y administrativos analizados, se selecciona la alternativa 3.1 como la opción más adecuada para la implantación del nuevo asentamiento rural, al presentar la mejor relación entre viabilidad territorial y compatibilidad ambiental.

1.5.6 Justificación de las alternativas elegidas en los diferentes niveles de análisis

La selección de alternativas se ha articulado en tres niveles coherentes con el alcance estratégico de la Modificación nº 4 del Plan Territorial de Campo Arañuelo. En el **nivel 1**, la comparación con la alternativa cero puso de manifiesto que el mantenimiento del marco vigente no aporta instrumentos eficaces para revertir las dinámicas identificadas en la comarca (pérdida y envejecimiento de población, estancamiento económico del medio rural y deterioro progresivo de la dehesa). La alternativa de no intervención es formalmente compatible con la normativa, pero no permite avanzar en la consecución de los objetivos del Plan Territorial ni desarrollar las posibilidades de la LOTUSE. Por ello se opta por intervenir mediante una modificación que habilite un modelo de ocupación y gestión rural sostenible, capaz de canalizar la demanda de usos residenciales en suelo rústico, reforzar la economía verde y activar la conservación de la dehesa.

En el **nivel 2**, centrado en el tipo de actuación, se valoraron tres enfoques plausibles a escala territorial: actuaciones productivas o energéticas, actuaciones turísticas o recreativas ligadas a la naturaleza y creación de nuevos asentamientos rurales. Las actuaciones productivas o energéticas ofrecen ventajas económicas, pero implican mayores necesidades de transformación física del territorio y una menor capacidad de integración con la dehesa. Las actuaciones turísticas o recreativas presentan alta compatibilidad ambiental, aunque su efecto estructurante sobre la gestión agroforestal y la fijación de población es limitado. Frente a ellas, la creación de nuevos asentamientos rurales en suelo rústico, sin transformación urbanística, integra el uso residencial autónomo con los usos agroganaderos y forestales, alinea la ordenación con la economía verde y circular, y proporciona un marco de gestión activa de la dehesa mediante instrumentos específicos como el Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa y el Plan de Prevención de Incendios. Por su equilibrio entre desarrollo y conservación, y por su coherencia con los objetivos del Plan Territorial y de la LOTUSE, se selecciona este modelo como alternativa preferente.

En el **nivel 3**, relativo a la localización, se realizó un análisis de idoneidad ambiental dentro del ámbito del Plan Territorial, clasificando el territorio en zonas no aptas, aptas con limitaciones y aptas según los principales condicionantes ambientales y territoriales. A partir de este análisis se definieron tres emplazamientos comparables (alternativas 3.1, 3.2 y 3.3). La alternativa 3.1 presenta un relieve suave y baja erosión potencial, no se ve afectada por derechos mineros vigentes, zonas regables ni servidumbres acústicas, y se desarrolla sobre dos términos municipales, lo que reduce la complejidad administrativa. La alternativa 3.2 presenta mayor pendiente y erosión, afección por derechos mineros y servidumbre acústica, además de implicar a cuatro municipios. La alternativa 3.3 se sitúa dentro de una zona regable y presenta mayor complejidad hidrológica y heterogeneidad de usos. Considerando de forma integrada los condicionantes ambientales, territoriales y administrativos, se selecciona la alternativa 3.1 como la localización más idónea para el nuevo asentamiento rural.

En conjunto, la elección de intervenir frente a la alternativa cero, la selección del modelo de nuevos asentamientos rurales y la opción por la localización oeste responden a un criterio de coherencia ambiental, territorial y administrativa: un marco de ordenación capaz de compatibilizar el uso residencial autónomo con la gestión activa de la dehesa, de reforzar la economía verde y de asegurar una implantación territorial proporcionada, viable y alineada con los objetivos del Plan Territorial de Campo Arañuelo.

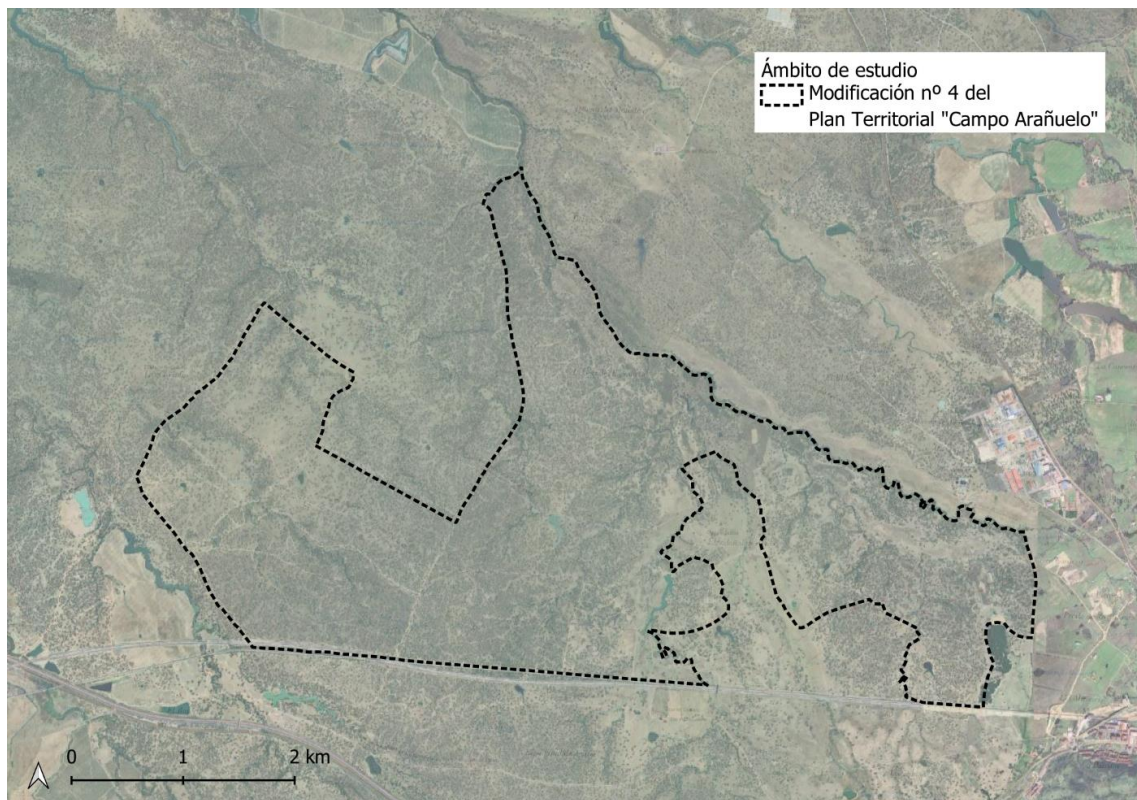


Figura 12. Ámbito de aplicación de la Modificación nº 4 del Plan Territorial. Elaboración propia.

2 DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo establecido en el artículo 23 de la LOTUSE, el Plan Territorial contiene criterios y normas de carácter urbanístico cuya finalidad es garantizar la coherencia de la ordenación urbana con la territorial que éstos definen, con el objetivo de asegurar el desarrollo sostenible de su ámbito.

En cuanto a éstas, la presente Modificación altera la Normativa del Plan Territorial vigente, modificando las determinaciones imprescindibles para ello, implementando aquellas determinaciones que sea necesario incorporar.

Las determinaciones de carácter urbanístico que la presente Modificación del Plan Territorial de Campo Arañuelo contempla son del siguiente tipo:

- La delimitación del nuevo asentamiento rústico de uso residencial autónomo.
- La regulación del régimen de usos del nuevo asentamiento.
- El establecimiento de los parámetros urbanísticos y condiciones para el desarrollo del asentamiento rústico como es la zonificación del ámbito, identificando las zonas que deben preservarse de la ocupación por motivos ambientales y el establecimiento en dichas zonas de

condiciones de intensidad edificatoria y densidad a partir de las conclusiones de los estudios ambientales sobre la capacidad de acogida ambiental del suelo.

- El establecimiento de indicadores y estándares del nuevo asentamiento.

Se establecen así mismo en esta Memoria las condiciones en las que podrán ejecutarse las infraestructuras necesarias para el funcionamiento y habitabilidad del nuevo asentamiento, así como las condiciones para la construcción de caminos y accesos al mismo, y las características del cerramiento del perímetro del asentamiento.

Se remite a la tramitación del Plan Especial Territorial de Ordenación correspondiente la pormenorización de los anteriores parámetros en una intervención más detallada.

De acuerdo con lo señalado en los artículos mencionados, las determinaciones de carácter urbanístico que se contienen en el presente documento prevalecerán, en todo caso, sobre las del planeamiento urbanístico municipal y serán de directa aplicación desde su entrada en vigor.

En los capítulos siguientes se detallan estas determinaciones y se formulan como normativa en el volumen correspondiente.

2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL ASENTAMIENTO.

El ámbito tiene un perímetro irregular, determinado en su mayor parte por elementos naturales. En él se pretende el desarrollo de un asentamiento residencial autónomo de muy baja densidad y en claro equilibrio con el paisaje de la dehesa en el que se incardina. La preminencia del paisaje en el que el asentamiento se ubica sobre las edificaciones se debe poner de manifiesto en cada una de las características de la ordenación que se propone.

El nuevo asentamiento de uso residencial autónomo presenta dentro de su concepción dos elementos determinantes: aspira a ser plenamente respetuoso con la singularidad del entorno, el ecosistema único de la dehesa extremeña e igualmente se enfoca garantizar un alto grado de autonomía.

El ámbito del asentamiento en ningún caso se transformará urbanísticamente, dado el carácter rural del asentamiento, manteniendo la clase y categoría de suelo que seguirá siendo rústico. En este sentido, si bien el nuevo asentamiento no debe inducir a la creación de un nuevo núcleo de población, las nuevas unidades residenciales deben contar con condiciones de accesibilidad adecuadas y con las infraestructuras imprescindibles para su habitabilidad.

El Director General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana



Fdo. Sármuno Cordiero Pérez

APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4
DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

El Consejero de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda
RESUELVE:

En Mérida
4 de junio de 2026

Consejería de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda



JUNTA DE
EXTREMADURA

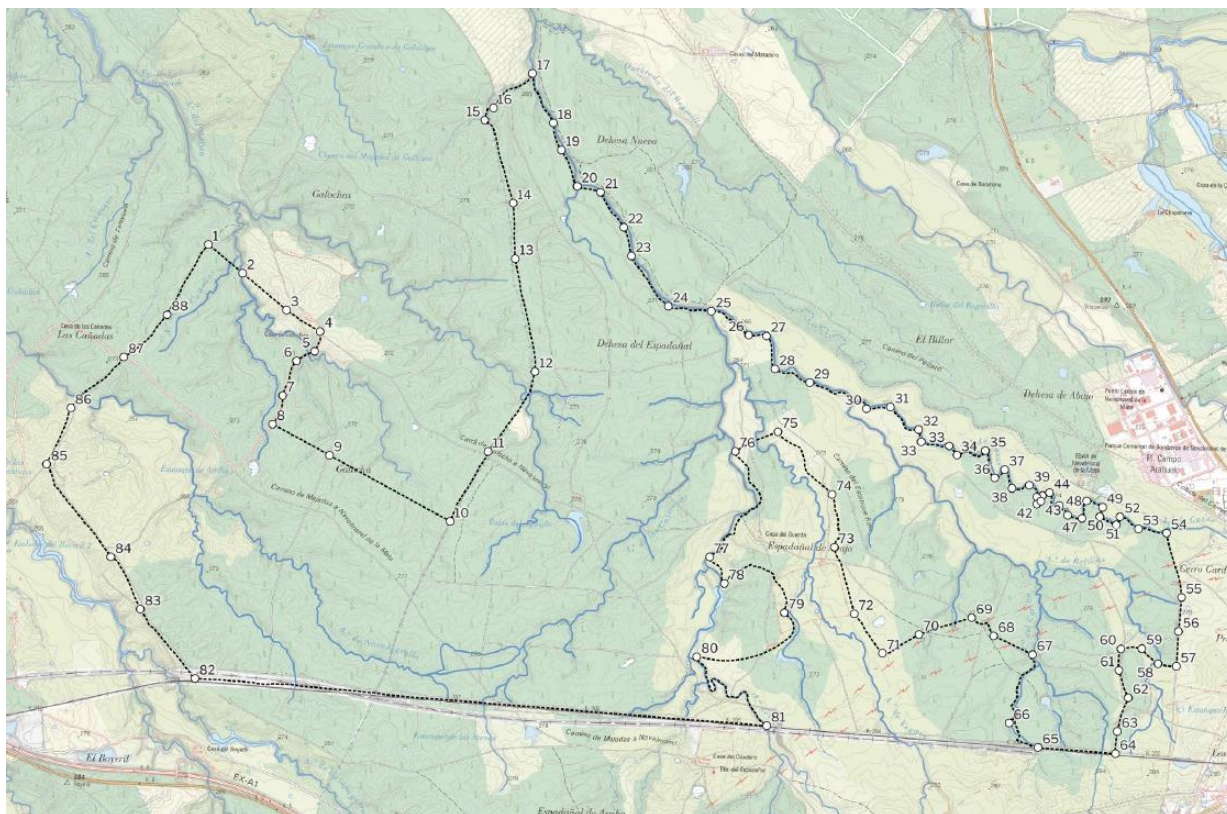


Figura 13. Delimitación del nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo.

2.2 USOS PERMITIDOS Y AUTORIZABLES EN EL ASENTAMIENTO

El uso principal en el asentamiento es el **residencial**, en su tipología **unifamiliar**.

Además de este uso, en el asentamiento se podrán implantar otros usos y actividades complementarias al uso principal ya previstos por el Plan Territorial vigente y cuya implantación en este asentamiento contribuye al fomento del desarrollo rural y a la economía verde y circular.

En este sentido, considerando el ecosistema silvopastoral de la dehesa, se propone además la creación de pequeños huertos que doten de producto de proximidad a las residencias, para lo que será necesario contar con almacenes o bodegas, donde se almacenen temporalmente los productos, así como herramientas y pequeña maquinaria agrícola. Al cultivar productos hortícolas o frutales adaptados al clima de la dehesa, los invernaderos también se convierten en una infraestructura útil para proteger las plantas y mejorar su rendimiento, especialmente en los cultivos más delicados o en los primeros meses del año.

En el ámbito ganadero, dado que la dehesa es una excelente zona para la cría de ganado, el proyecto mantendrá la actividad actual, requiriendo de nuevas instalaciones, más modernas, para el resguardo del ganado en temporada de lluvias o invierno. Los corrales y vallas permiten gestionar el pastoreo y la distribución de los animales en diferentes parcelas, lo cual es fundamental para el manejo de las praderas de pasto. Las instalaciones para la alimentación, como comederos y bebederos, son también

fundamentales para garantizar una nutrición adecuada durante el invierno, cuando el pasto disponible puede ser escaso.

Para llevar a cabo las tareas forestales, únicamente serán necesarias construcciones para el almacenaje de herramientas y aperos para llevar a cabo tareas como la extracción del corcho de los alcornoques o el mantenimiento de senderos y caminos.

Estos elementos y otros como encerraderos, apriscos, naves de almacén, mangas ganaderas, embarcaderos, etc., podrán implantarse complementariamente al uso residencial autónomo en las condiciones y con las limitaciones previstas en apartados posteriores y por la normativa sectorial de aplicación, sin que necesariamente sean elementos techados o cubiertos a efectos del cómputo de la superficie edificable total del ámbito del asentamiento.

Se incorpora a continuación la matriz de usos del Plan territorial actualmente vigente en la zona de Dehesas (Extracto del Anexo 1 de la MPT 3).

ANEXO. Matrices para la regulación del suelo rústico		DEHESAS (art 60)
Agropecuario vinculado a la naturaleza del terreno		Vinculado
Agropecuario independiente naturaleza del terreno		Autorizable
Residencial autónomo vinculado (artículo 40.bis)		Vinculado
Residencial autónomo (2) (3) (artículo 40)		Permitido
Productivo	Productivo: artesanal, industrial, logístico	Autorizable
	Productivo: especial-generación renovable (4)	Autorizable
	Productivo: especial-energía no renovable	Autorizable
	Productivo: especial-actividades extractivas recursos sección A	Autorizable
	Productivo: especial-actividades extractivas aprovechamiento aguas minerales	Autorizable
	Productivo: especial-actividades extractivas explotaciones minerales industriales	Autorizable
	Productivo: especial-actividades extractivas explotaciones recursos minerales y energéticos	Autorizable
Terciario	Terciario Hotelero (2) (3) (artículos 33 y 34)	Autorizable
	Terciario Hostelero	Autorizable
	Terciario-Recreativo (2) (3) (artículo 35)	Autorizable
	Oficinas y Comercial	Autorizable
Dotacional	Dotacional Infraestructuras	Autorizable
	Dotacional Equipamientos	Autorizable
Zonas Verdes		Autorizable
Agroindustrial		Autorizable

Nota:

Pueden existir condiciones para el desarrollo de cada actividad en los diferentes artículos de la normativa, los cuales deberán tenerse en cuenta.

Al margen de la regulación de usos establecida por el presente Plan territorial, a cada zonificación le será de aplicación la legislación sectorial que le sea propia

(1) Uso Terciario Hotelero es autorizable si son del tipo casa rurales de 12 plazas como máximos y vinculadas a la explotación agropecuaria.

Uso Terciario Hotelero-campamentos de turismo, se considera prohibido expresamente en las Zonas Regables según lo establecido en el artículo 34.1.b

(2) No se permitirán en la Red de Espacios Protegidos de Extremadura (RENPEX), ni en las Zonas de Interés Prioritario (ZIP) y zonas de alto Interés ZAI designadas en la zonificación de la Red Natura

(3) Las nuevas construcciones y actividades afectadas por el Parque Nacional de Monfragüe deberán ajustarse a los contenidos definidos en el PRUG y en el Plan Director de Parques Nacionales.

(4) Las instalaciones de producción de energías renovables de autoconsumo quedan reguladas en el artículo 43.bis

Tabla 6. *matriz de usos del Plan territorial actualmente vigente en la zona de Dehesas (Extracto del Anexo 1 de la MPT 3)*

2.3 ZONIFICACIÓN Y PARÁMETROS DE ACTUACIÓN

La presente Modificación establece una zonificación del ámbito a partir del análisis de capacidad de acogida del territorio realizado en el EsAE

En primer lugar, se delimita una **zona restringida a la ocupación** en la cual únicamente será posible la ocupación temporal por edificaciones, construcciones o instalaciones bajo ciertas condiciones.

En segundo lugar, en el resto del ámbito, considerado **zona apta para la ocupación**, se divide a su vez en tres zonas, en las que se permiten actuaciones con diferente grado de intensidad, en función de su capacidad de acogida ambiental.

Estas zonas se han delimitado principalmente en función de la densidad de arbolado, quedando en cualquier caso cualquier actuación en las mismas condicionada a la adaptación al mismo. Así, se establecen:

- **Zonas de alta intensidad de ocupación.** Son aquellas zonas donde no hay presencia de arbolado (muy escasas en las fincas), por lo que admite en ellas una mayor intensidad de ocupación. Están destinadas a acoger elementos de infraestructuras superficiales tales como balsas de agua.
- **Zonas de baja intensidad de ocupación.** Son zonas con presencia de arbolado donde se admiten actuaciones, pero la intensidad de la ocupación será baja.
- **Zonas de muy baja intensidad de ocupación.** Se delimita una zona en el extremo norte del asentamiento con alta densidad de arbolado, y donde si bien se permiten actuaciones, la intensidad de ocupación será muy baja.

Estas zonas no se delimitarán físicamente en el territorio ya que no está prevista la construcción de vallados o delimitaciones de ningún tipo, más allá de los cercados ganaderos temporales y el vallado del entorno inmediato de las viviendas por cuestiones de privacidad, en coherencia con el mantenimiento de la integridad y funcionalidad de la dehesa como paisaje y sistema agro-silvo-pecuario.

En el Plano M04 PT_O_P06 se grafían las diferentes zonas.

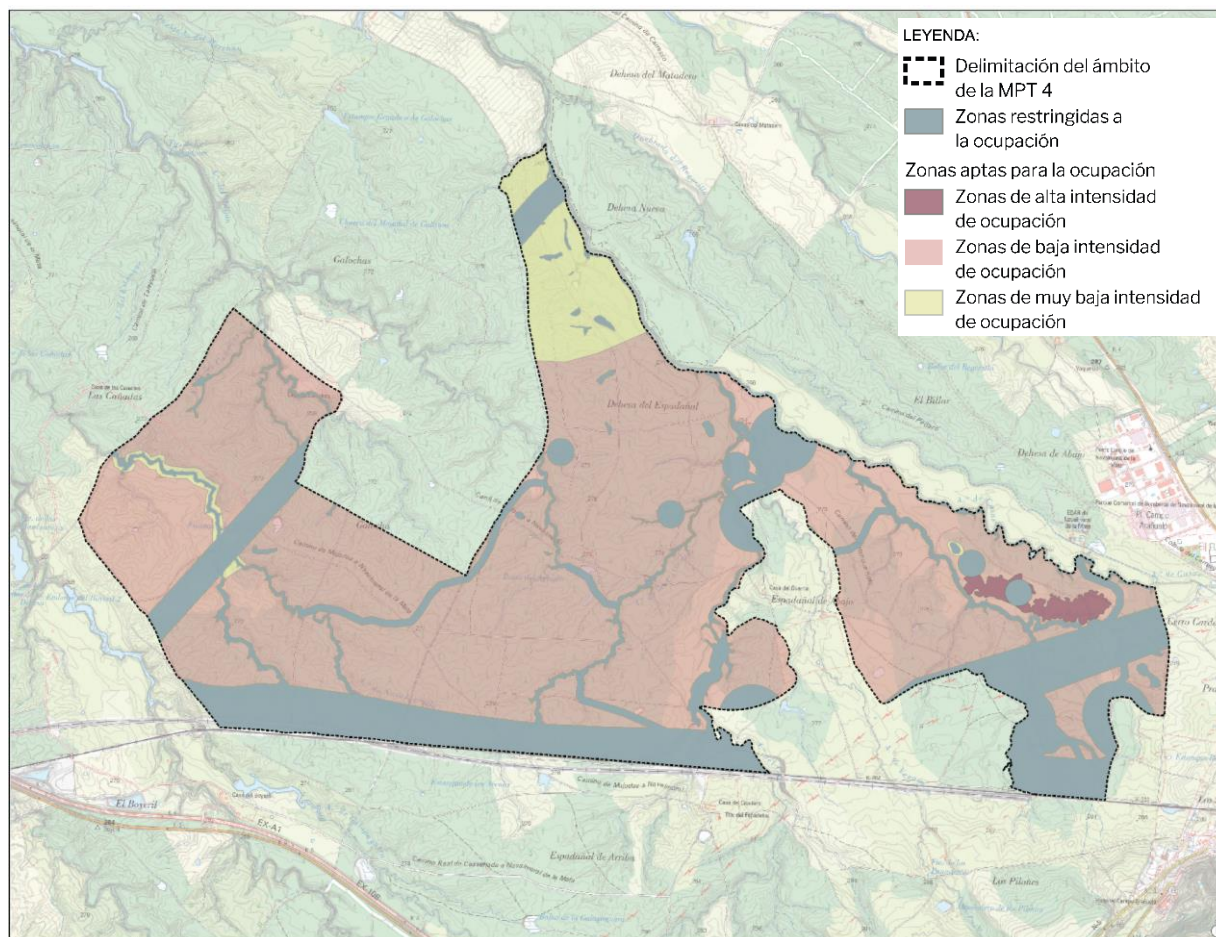


Figura 14. Zonificación del ámbito del asentamiento.

2.4 INTENSIDAD DE USO DEL SUELO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES

2.4.1 INTENSIDAD DE USO DEL SUELO

El nuevo asentamiento en suelo rústico de uso residencial autónomo estará formado principalmente por un máximo de 150 unidades residenciales autónomas y un mínimo de 120 unidades, las cuales que se implantarán fuera de las zonas restringidas a la ocupación que delimita esta Modificación, bajo estrictos parámetros de sostenibilidad y cuidado medioambiental, con respeto al arbolado existente, y con las condiciones de ocupación que, así mismo, se establecen en función de las características ambientales de cada una de las zonas habilitadas, principalmente la densidad arbórea.

La baja densidad, la baja intensidad edificatoria y la ausencia de tejido urbano, permiten establecer un factor diferenciador con respecto a un núcleo urbano, al establecerse parámetros de densidad y ocupación inferiores a los que corresponde al suelo urbano, y acordes a los estándares territoriales definidos en el presente documento.

Será deber del Plan Especial de Ordenación del Territorio que lo desarrolle, delimitar el ámbito específico del asentamiento y definir cada una de las parcelas individuales de las edificaciones de uso residencial autónomo, las cuales tendrán una superficie de entre 3 y 8 hectáreas, y contarán con una única edificación principal por parcela, con un máximo de 1.500 m² de superficie construida por parcela, lo que supone una superficie edificable total destinada a uso residencial autónomo de:

$$150 \text{ unidades} \times 1.500 \text{ m}^2 = 225.000 \text{ m}^2$$

No se permite el vallado de las parcelas individuales más allá del entorno inmediato de la unidad residencial por razones de intimidad, con el objeto de preservar la continuidad y funcionalidad del paisaje de dehesa.

Las edificaciones destinadas a usos no residenciales se implantarán en el ámbito de la presente Modificación de acuerdo con los siguientes parámetros de ordenación:

- Superficie edificable máxima destinada a edificaciones complementarias que fomenten el desarrollo rural: **22.500 m²**.
- Ocupación Máxima: deberá definirse en el Plan Especial de ordenación del nuevo asentamiento.

En total, las diferentes edificaciones se implantarán en el ámbito de la presente Modificación de acuerdo con los siguientes parámetros de ordenación:

- Superficie edificable máxima total del asentamiento: **247.500 m²**.
- Número máximo de edificaciones residenciales: **150 unidades**.

La localización concreta de las edificaciones se establecerá por el Plan Especial Territorial de acuerdo con las zonas aptas para la ocupación establecidas en este documento. En concreto, se establecen los siguientes parámetros para las diferentes zonas definidas:

Zona	Superficie (ha)	edificabilidad (m ² t/ha)	Edificabilidad máxima (m ² t)	Nº de edif. Resid. máximo	Densidad (viv/ha)
Zona restringida a la ocupación	387	-	-	-	-
Zonas aptas para la ocupación:					
Zona de alta intensidad de ocupación	14	-	Solo infraestructuras	-	
Zona de baja intensidad de ocupación	1.080	230	247.500	150	0,14
Zona de muy baja intensidad de ocupación	83	180	15.000	10	0,12
TOTAL	1.587	160	247.500	150	0,095

Tabla 7. Parámetros de las diferentes zonas aptas para la edificación

2.4.2 Características de las edificaciones residenciales

Todas las edificaciones del asentamiento residencial autónomo, su distribución y materiales de construcción deben responder al concepto rural como elemento de carácter e identidad del lugar.

Su volumetría, posible fragmentación, orientación etc, responderán a principios de adaptación a la topografía y arbolado existente, así como a principios bioclimáticos y de control de visualizaciones.

Las condiciones de ordenación pormenorizada en las que deben materializarse las edificaciones se establecerán en el Plan Especial Territorial de Ordenación y estarán condicionadas por los estudios de paisaje que deben acompañar a dicho Plan Especial.

En todo caso, la presente Modificación incluye ya un primer Estudio de Afección al Paisaje por prescripción del Documento de Alcance de su tramitación ambiental estratégica (ver Anexo IX del Estudio Ambiental Estratégico).

2.4.3 El complejo turístico vecino

Sobre aproximadamente 200 ha del paraje El Espadañal, fuera del ámbito del asentamiento, se delimitará un ámbito para el desarrollo de un complejo turístico cuyas edificaciones se deberán someter a las mismas restricciones de ocupación, infraestructurales, volumétricas o tipológicas que emanan del diagnóstico ambiental realizado en el EsAE o el que debidamente se actualice en sus propios estudios ambientales.

El proyecto de este complejo se tramitará mediante una Calificación Rústica y su proyecto se someterá a Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, en la que se seguirán criterios de evaluación acumulativa de efectos, del mismo modo que se han seguido en el EsAE de la presente Modificación.

2.5 INFRAESTRUCTURAS MÍNIMAS NECESARIAS

En la definición y posterior constitución del ámbito, la prestación de servicios es un elemento fundamental para definir el carácter autónomo de éste. Si bien las redes de servicios comprenderán el mínimo de infraestructuras necesarias que se deban desarrollar para dotar de suficiencia a las viviendas y otras construcciones del ámbito, al mismo tiempo se debe tener en cuenta que para lograr dicho abastecimiento las posibles conexiones a las redes urbanas o interurbanas no implican necesariamente la integración de las infraestructuras del asentamiento en ninguna de las redes urbanas próxima.

Entendido que para un nuevo asentamiento debe primar alcanzar el mayor grado de autonomía posible, existirán casos en los que será necesaria o recomendable una conexión a una red pública de infraestructuras (lo cual no implica necesariamente que el servicio prestado corra a cargo de una administración pública). Esto deberá justificarse en una mayor sostenibilidad de la alternativa, con menor impacto ambiental y sin detraer la oferta de dichos recursos públicos a otros núcleos de población ni o suponer una carga adicional a los municipios en los que se sitúe el nuevo asentamiento.

Dentro de su propuesta debe plantearse la consideración de la reutilización y rehabilitación de las infraestructuras existentes con miras en la eficiencia de la gestión de recursos y la minimización del impacto. Deberá imperar la ejecución de la solución de menor impacto ambiental.

Nos remitimos aquí a los principios ambientales de intervención formulados en el apartado 2.8.2 de la Memoria Informativa relación con las conexiones a redes existentes.

Se estiman justificables de acuerdo con estos principios las siguientes conexiones, justificación que en todo caso se deberá detallar en el trámite de evaluación ambiental del Plan Especial de Ordenación del Territorio:

2.5.1 INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA

Se estima justificable una acometida a la red de alta tensión de Iberdrola, en concreto a la subestación STR SAUCEDILLA instalándose un centro de seccionamiento local, todo ello como soporte de una infraestructura propia de producción de energía solar fotovoltaica para autoconsumo, posiblemente dispersa en el asentamiento, para evitar el impacto paisajístico.

Dado el elevado y creciente componente renovable de la producción eléctrica española, así como la disponibilidad de infraestructuras cercanas, esta solución se presenta como ambientalmente más ventajosa frente a una producción 100% autónoma que debería depender de grandes superficies de

captación fotovoltaica, difícilmente encajables³ en el paisaje tradicional de dehesa que se pretende preservar, así como de fuentes complementarias no renovables o sistemas de almacenamiento de energía eléctrica.

2.5.1.1 Dimensionado inicial – electricidad

- Estimación potencia: Asentamiento rústico – 7.000 kW
- Estimación potencia asentamiento + proyecto turístico anexo: 8.200 kW

2.5.2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se estima justificable una doble acometida desde la red exterior municipal de Navalmoral de la Mata por sus límites este y oeste, previa justificación detallada e informada por el organismo de cuenca de la no alteración de los caudales disponibles para el núcleo urbano, pudiendo ser almacenada en depósitos pulmón que permitan su distribución posterior, todo ello como fuente complementaria a una infraestructura local de captación de agua desde diversas fuentes de suministro:

1. Pozos de sondeo de nueva concesión.
2. Captación de las aguas de las masas de agua superficiales existentes en el recinto.
3. Recogida de las aguas pluviales en cubiertas de las edificaciones previstas.

El agua captada se someterá a los tratamientos oportunos según origen y destino, incluyendo una planta potabilizadora para el agua procedente de sondeo a que permita el tratamiento del agua y un depósito pulmón que permita su distribución.

Para el agua captada de las masas superficiales existentes y recogida de pluviales se planificará una infraestructura de almacenamiento que contrarreste la temporalidad de su disponibilidad. Tanto esta captación como el proyecto hidráulico para su almacenamiento y distribución estarán sometidos a autorización e informe del organismo de cuenca y, en función de las dimensiones de los elementos, a tramitación de impacto ambiental del proyecto de los mismos.

La distribución será separativa (agua potable y no potable) a través de anillos dobles desde los depósitos con conductos trazados siguiendo los caminos del interior del recinto y las necesarias ramificaciones, sin impacto paisajístico.

Esta solución compleja presenta un equilibrio ambientalmente óptimo que, en todo caso, deberá ser informada por el organismo de cuenca tanto en relación con la captación como dentro del

³ Se valorará la posibilidad de instalar superficies de captación fotovoltaicas flotantes sobre infraestructura hídrica de almacenamiento (balsas)

procedimiento de evaluación ambiental estratégica de la presente Modificación y el futuro Plan Especial Territorial, como garantía de su encaje ambiental.

Los efectos ambientales de estas soluciones de captación deberán evaluarse en el Plan Especial Territorial, considerando su viabilidad técnica u administrativa, vulnerabilidad del acuífero, suficiencia de caudales, necesidad de tratamiento para su consumo etc. en busca de la solución ambientalmente óptima en conjunto

Adicionalmente, el proyecto hidráulico que finalmente se desarrolle será sometido a procedimiento de evaluación de impacto ambiental en función de las dimensiones de los elementos de almacenamiento que prevea.

2.5.2.1 Dimensionado inicial – abastecimiento de agua

- Estimación demanda anual asentamiento rústico – 101.000 m³ / año.
- Estimación demanda anual asentamiento + proyecto turístico anexo: 215.000 m³ / año.

2.5.3 SANEAMIENTO

Las aguas residuales generadas serán tratadas mediante sistema de estaciones micro depuradoras biológicas locales optimizando su dimensionado mediante agrupación de varias viviendas (inicialmente, sistemas compactos de biomasa fija tipo lecho bacteriano, en combinación con un tratamiento primario tipo *Imhoff* o sistemas alternativos). Las aguas grises serán tratadas (tratamiento terciario) y reutilizadas en la red de agua no potable para riego. Las aguas negras, serán depuradas y los lodos almacenados y retirados por un gestor autorizado para su reutilización fuera del asentamiento.

El excedente de aguas depuradas no reutilizables deberá verterse a los cauces existentes (arroyo de las Casas) previa autorización del organismo de cuenca.

- Micro - EDAR distribuidas por la finca
 - Asentamiento rústico:
 - 2 EDARes de 50 hab-eq.
 - 2 EDARes 100 hab-eq.
 - 3 EDARes 200 hab-eq.
 - 1 EDAR 250 hab-eq.
 - Proyecto turístico:
 - 1 EDAR de 350 hab-eq.

Alternativamente, podrá plantearse la posibilidad de conexión de saneamiento con la estación depuradora de Navalморal de la Mata si se justifican los principios de intervención formulados en el apartado 2.8.2 de la Memoria Informativa relación con las conexiones a redes existentes.

y se evalúan favorablemente en la tramitación ambiental del futuro Plan Especial Territorial.

2.5.3.1 Dimensionado inicial – saneamiento

- Estimación demanda anual asentamiento rústico – 78.000 m³ / año
- Estimación demanda anual asentamiento + proyecto turístico anexo: 160.000 m³ / año

2.5.4 TELECOMUNICACIONES

El Plan estatal para la Conectividad y las Infraestructuras Digitales de la sociedad, la economía y los territorios, publicado en noviembre de 2020. se basa en la conectividad digital como factor clave para la vertebración territorial y social, además de para el desarrollo de la actividad económica, la productividad y el impulso a la innovación. El acceso a las redes digitales es necesario para poder tener al alcance los servicios públicos y participar activamente en la sociedad. Este Plan desarrolla el primero de sus ejes en la estrategia **España Digital 2025**, la cual plantea un objetivo transversal fuertemente alineado con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) y la Agenda 2030: el uso de la conectividad y la digitalización como **herramientas que contribuyen a cerrar las brechas digitales existentes por motivos socioeconómicos, de género, generacionales, territoriales o medioambientales**.

A su vez, el Gobierno autonómico está impulsando la transformación digital de la región corrigiendo desequilibrios territoriales e impulsando y promoviendo inversión y oportunidades.

En dicho contexto puede entenderse suficientemente justificado que las infraestructuras de telecomunicaciones son esenciales e imprescindibles para la consecución de los objetivos territoriales del nuevo asentamiento.

Aunque para el suministro de voz y datos a toda la actuación se estima justificable, por su escasa entidad, una conexión troncal de fibra óptica y la posterior distribución mediante canalización subterránea de comunicaciones por los viales interiores, se recomienda el empleo de soluciones inalámbricas completamente autónomas en consonancia con la tipología del asentamiento.

2.5.5 GAS

No se prevén conexiones exteriores ni red interior, pudiendo haber depósitos para instalaciones singulares en alguna de las edificaciones.

2.5.6 RECOGIDA DE RESIDUOS

Se diseñará un sistema autosuficiente en tres etapas:

- Cada vivienda dispondrá de un contenedor individual para cada fracción (al menos para papel, orgánico, vidrio y resto) ubicados en el acceso a la parcela e integrado paisajísticamente mediante cerramiento vegetal.
- Servicio interno de recogida: Dehesa Espadañal operará un vehículo propio para la recogida periódica de contenedores, con una frecuencia ajustada a la estacionalidad. Los residuos serán trasladados al punto limpio municipal.
- Recogida de residuos por gestor autorizado. Se recogerán los residuos en el punto limpio y se trasladarán a las infraestructuras de gestión comarcales.

Tanto el dimensionamiento de la carga adicional sobre el punto limpio municipal como sobre las infraestructuras de gestión de residuos comarcales deberá ser calculada y sus impactos evaluados en el Plan Especial Territorial.

2.5.6.1 Dimensionado inicial – residuos

- Estimación generación de residuos anual asentamiento rústico – 164 Tm / año
- Estimación generación de residuos anual asentamiento + proyecto turístico: 455 Tm / año

2.6 ACCESOS, CAMINOS Y CERRAMIENTO

2.6.1 Accesos

El acceso principal se produce actualmente por el sur desde la carretera estatal N-V (P.K. 184+200, margen izquierda) a través de un camino existente que conecta con la finca El Espadañal.

En el futuro, los accesos al ámbito desde la red de caminos existente se producirán, al menos, por el este, sur y oeste, con dos accesos adicionales de servicio y conexión con las fincas vecinas por el norte. Se definirán completamente en el Plan Especial Territorial. Se han definido gráficamente en el plano M04 PT_O_P05.

Las alternativas de conexión con la red general de dichos accesos se analizan en el Estudio de Movilidad y Tráfico (Anexo XIII y capítulo 6.4 del EsAE)

El desarrollo de los accesos deberá ir precedido de una consulta de viabilidad a los organismos gestores gestor de cada carretera, que establecerá los requisitos exigibles para encaje en la normativa viaria.

2.6.2 Red de caminos

En el interior del ámbito existirá una red de caminos jerarquizada, basada en la red de caminos existente. Los trabajos se enfocarán en formalizar los accesos a la propiedad y conectarla con la vía pública exterior.

El diseño de la red de caminos seguirá un criterio de racionalización mediante jerarquización e integración total en el paisaje (adaptación a la topografía y empleo de superficies naturalizadas). Estará formada tanto por caminos existentes como de nuevo trazado y siempre sujeta a las restricciones espaciales al trazado derivadas de las limitaciones a la ocupación.

No se han detectado caminos de titularidad pública en el ámbito, como se ha visto detenidamente en el capítulo 2.7.5.2 de la Memoria de Información. En caso de necesitarse la modificación o generación de trazado de algún camino de titularidad pública confirmada, se seguirán las condiciones de integración con el paisaje según las condiciones del Plan Territorial de Campo Arañuelo y demás legislación sectorial vigente, manteniendo la conectividad existente entre origen y destino.

Se han identificado principios ambientales de intervención para la red de caminos, de obligado cumplimiento para el desarrollo del asentamiento:

1. Aprovechamiento de caminos existentes e integración en una red jerarquizada que reduzca la distancias a recorrer, priorizando los caminos existentes frente a nuevos trazados o modificaciones de los previamente existentes.
2. Adaptación a la topografía evitando cualquier alteración orográfica y reduciendo las afecciones a la cubierta vegetal viva, así como la necesidad de movilizar tierras.
3. Resolución de intersecciones con elementos de valor ambiental (cauces y otros conectores ecológicos) garantizando la prioridad funcional de éstos.
4. Empleo de superficies naturalizadas evitando pavimentos o asfaltos que alteren la escorrentía natural del terreno o su comportamiento bioclimático.
5. Minimización de la señalética e integración paisajística de la misma
6. Minimización de la iluminación que deberá limitarse a la señalización puntual de elementos de referencia: accesos o cruces.

Los caminos de uso privado que conducen a las edificaciones formarán una red de caminos de tierra optimizados e integrados en el paisaje, sin añadir elementos artificiales.

Por último, debe indicarse que, en ningún caso, se modificarán caminos incluidos en la red de caminos de interés territorial, pues no discurren por el ámbito territorial del asentamiento y cualquier apertura de nuevos caminos será acorde a lo dispuesto en los artículos 19 y 36 del PT Campo Arañuelo, y demás normas de aplicación.

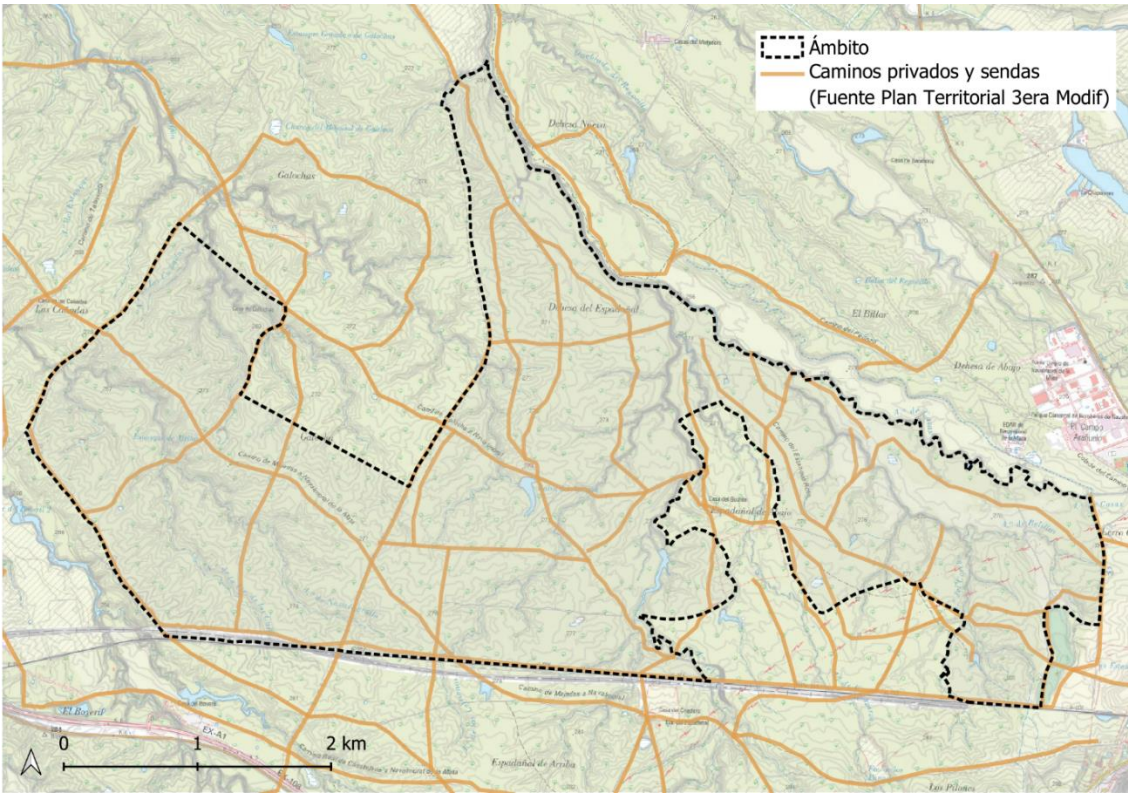


Figura 15. Caminos y sendas privados (Elaboración propia sobre cartografía de la Modificación N°3 Plan Territorial Campo Arañuelo)

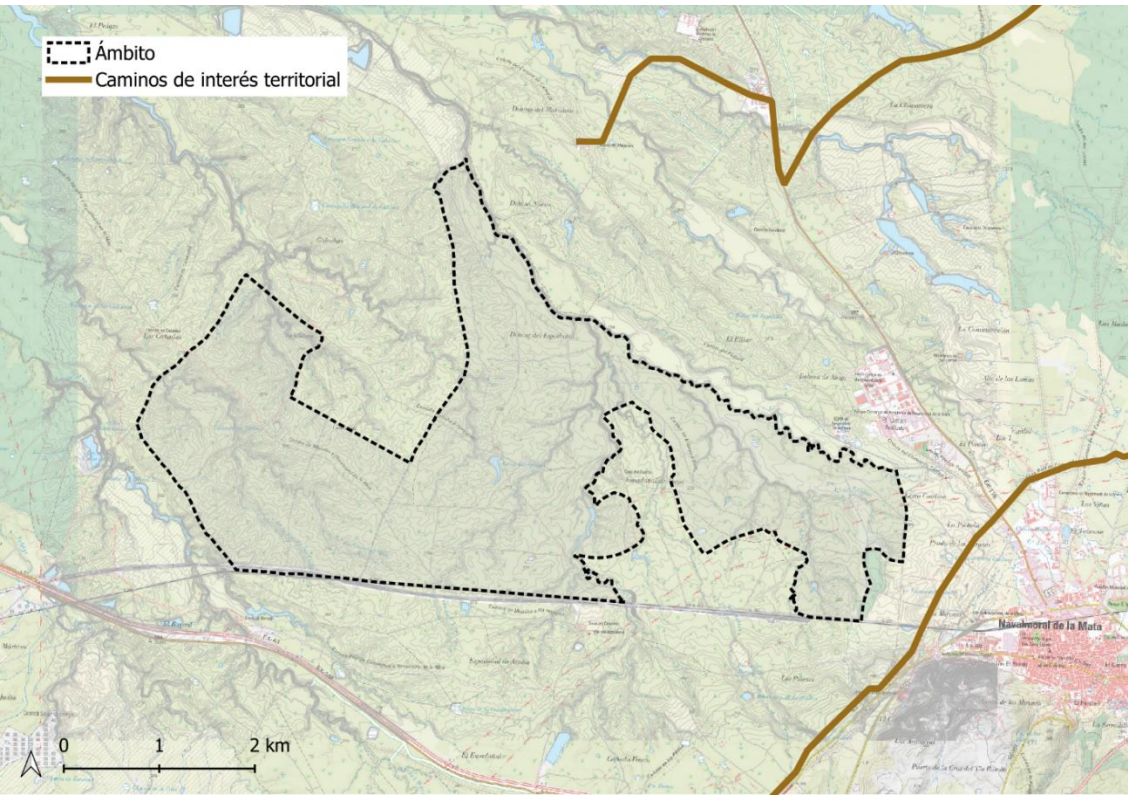


Figura 16. Caminos de Interés Territorial (Elaboración propia sobre cartografía de la Modificación N°3 Plan Territorial Campo Arañuelo)

2.6.3 Cerramiento perimetral

El posible trazado del cerramiento perimetral del asentamiento se recoge en la figura siguiente con carácter indicativo, si bien su determinación concreta deberá establecerse en el Plan Especial Territorial de Ordenación.

El vallado perimetral conformará un recinto cerrado para el asentamiento, orientado a controlar los accesos y regular la relación entre el nuevo asentamiento y el territorio colindante, pero con la permeabilidad necesaria para asegurar la conectividad ecológica.

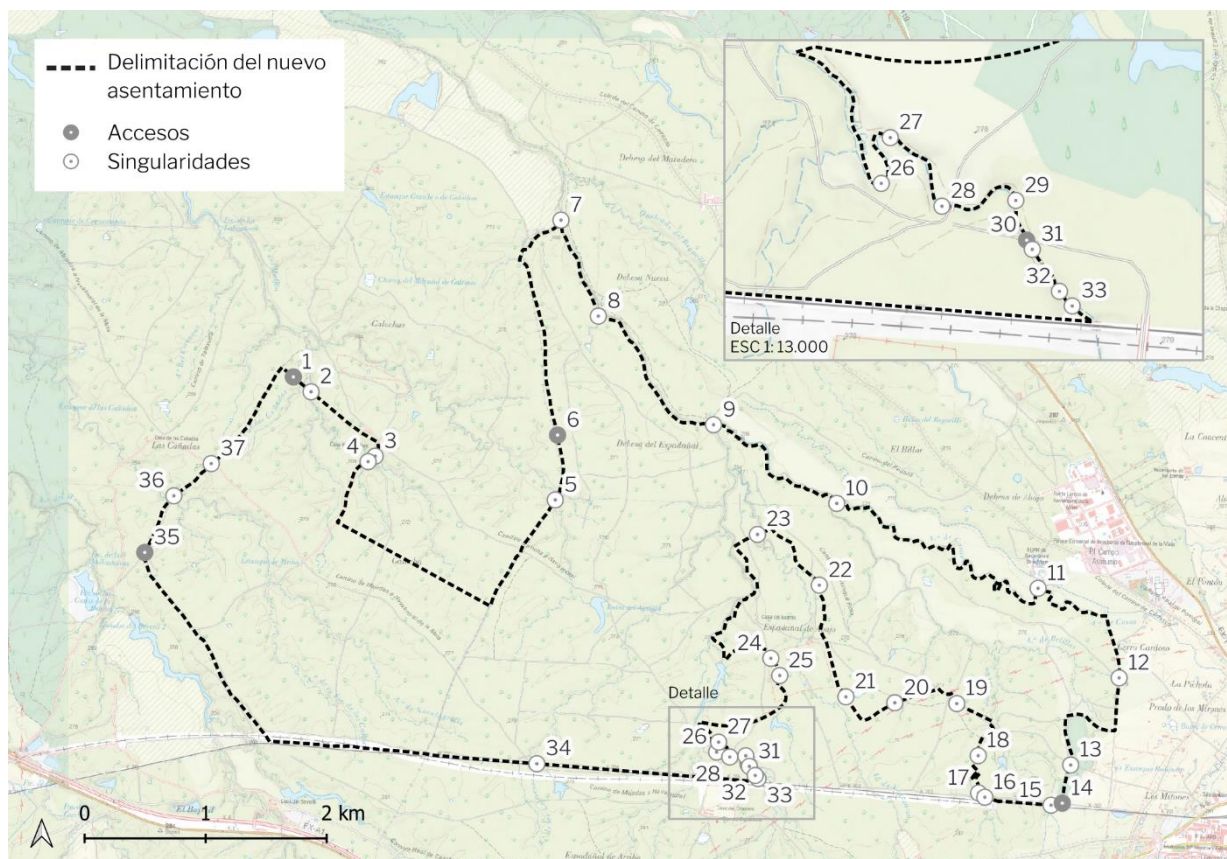


Figura 17. Delimitación del asentamiento y puntos de acceso / singulares.

En el plano M04 PT_O_P05 de este documento se señalan, además, los puntos de acceso o puntos singulares en los que se interrumpe dicho cerramiento, tales como arroyos, caminos o paso de corredores ecológicos.

2.7 INDICADORES Y ESTÁNDARES DE SOSTENIBILIDAD

Conforme a lo establecido en el art 12 del RLOTUSE el Plan Territorial tiene la obligación de establecer una serie indicadores y estándares de sostenibilidad, los cuales pueden variar en relación con los indicadores de sostenibilidad territorial y urbana.

2.7.1 INDICADORES DE SOSTENIBILIDAD DEL ASENTAMIENTO

Por otro lado, el artículo 15 del Reglamento General de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística Sostenible de Extremadura (RLOTUSE), sobre los indicadores y estándares de sostenibilidad para la evaluación de asentamientos en suelo rústico, establece los siguientes **indicadores** de ordenación de sostenibilidad territorial y urbana:

- **Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo.** Sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito, medidas en hectáreas, dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito.
- **Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo en suelo rústico,** medido en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea.
- **Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo,** medido en porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito.

El PTCA establece unos estándares para estos indicadores para los asentamientos existentes en suelo rústico en el artículo 14 bis de su normativa:

- a) Un estándar de superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo de entre 2.000 y 10.000 metros cuadrados. Se mide como el sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito.*
- b) Estándar de densidad comprendido entre (1) una y (5) cinco edificaciones de uso residencial por hectárea. Se mide en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea.*
- c) Estándar de ocupación media de las edificaciones de usos residencial entre el 2% y el 10% de la superficie. Se mide en porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito.*

De acuerdo con lo que se establece en el artículo 14 ter del PTCA, los valores de los estándares de sostenibilidad del nuevo asentamiento de uso residencial en suelo rústico pueden ampliar o reducir los estándares de sostenibilidad territorial establecidos en el artículo 14 bis del PTCA.

Es condición indispensable sin embargo que quede debidamente justificado que los indicadores propuestos sean acordes con el modelo de ordenación previsto en el Plan Territorial, siendo sostenible, ambiental y económicamente.

En consecuencia, se establecen unas horquillas para cada uno de los indicadores como condición para el desarrollo de la ordenación pormenorizada, de forma que el Plan Especial Territorial de Ordenación

del asentamiento deberá justificar que los estándares finales fruto de la ordenación del Plan Especial Territorial de Ordenación del Asentamiento cumplen la siguiente condición:

INDICADOR	MÁRGENES	
	Min	Máx.
Superficie media de parcela destinada a uso residencial autónomo (sumatorio de las superficies de todas las parcelas incluidas en el ámbito dividido por el número total de parcelas incluidas en el ámbito):	3 hectáreas (30.000 m ² s)	8 hectáreas (80.000 m ² s)
Densidad de edificaciones de uso residencial autónomo (Se mide en número de edificaciones de uso residencial autónomo por hectárea):	0,05 edificaciones / hectárea	0,2 edificaciones/ hectárea
Ocupación media de las edificaciones de uso residencial autónomo (porcentaje de la superficie de suelo ocupada por las edificaciones de uso residencial autónomo, respecto de la superficie total del ámbito):	0,1% ocupación	3% ocupación

Tabla 8. Márgenes para los valores de los Indicadores de sostenibilidad del asentamiento

2.7.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS MÁRGENES PROPUESTOS

En relación a la **superficie media**, los márgenes propuestos limitan el intervalo que se entiende equilibrado: por un lado la superficie mínima es aquella por debajo de la cual peligraría el modelo de dehesa tradicional, tanto en relación a su paisaje (contraste y presencia de elementos edificados en el entorno rural) como a la unidad mínima de explotación ganadera y agroforestal que se pretende mantener y reactivar; y por otro, la superficie máxima sería la que garantiza un grado de actividad en las fincas que justifique la propia iniciativa del asentamiento y sus objetivos económicos y sociales.

En este caso, los estándares de 3 y 8 hectáreas se sitúan muy por encima de los valores previstos para la identificación de un asentamiento existente (0,2 hectáreas y 1 hectárea, respectivamente). Dichos estándares pueden interpretarse como umbrales que implican un riesgo de formación de nuevo tejido urbano, por lo que los estándares del asentamiento propuesto se alejan comparativamente de dichos valores. Esta estructura parcelaria de gran tamaño no solo es conforme con el modelo territorial de PTCA, sino que, además, plantea una estructura parcelaria más próxima a la del suelo rústico actual.

Además, el propio Plan Territorial vigente en su artículo 40 indica que, la superficie de parcela para los usos residenciales autónomos es de 1.5 ha:

Artículo 40. Condiciones particulares del uso residencial Autónomo en suelo rústico (NAD y D).

1. Las construcciones de uso residencial autónomo deberán cumplir las siguientes condiciones (NAD):

a. La parcela tendrá una superficie igual o superior a 1,5 hectáreas.

Estas superficies de parcela quedan siempre sujetas a condiciones particulares en relación con la prevención de la fragmentación del territorio en su delimitación perimetral, de modo que no supongan una barrera física para la fauna silvestre. Está previsto que, aunque pueda existir un cerramiento próximo a las edificaciones en lo estrictamente necesario para dar privacidad a la vivienda, sin embargo,

no se permitirá que se cierren perimetralmente las parcelas de forma que, aunque las parcelas resultantes sean de entre 3 y 8 hectáreas no exista una barrera física.

En cuanto a la **densidad y ocupación media**, en coherencia con la horquilla de superficies, los márgenes son amplios con el objetivo de permitir esa flexibilidad en la densidad que constituye el segundo de los **principios de la intervención** (ver artículo 85 de la Normativa) y que se justifica, a su vez, en la necesidad y voluntad de adaptar la ordenación del asentamiento a los elementos y valores ambientales de las fincas, pudiendo concentrarse en las zonas con mayor capacidad de acogida ambiental y esponjarse en las necesitadas de mayor preservación.

3 DETERMINACIONES DE EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1 PLAN ESPECIAL TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL NUEVO ASENTAMIENTO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 87 del RLOTUSE, para los asentamientos en suelo rústico de nueva creación, el Plan Territorial, además de prever la implantación de un nuevo asentamiento debe fijar las condiciones para su desarrollo.

Si bien el desarrollo no puede entenderse como una transformación urbanística del territorio, el asentamiento debe ser ordenado conforme a unos parámetros y determinaciones que aseguren el cumplimiento tanto de los objetivos del Plan Territorial como los del propio asentamiento, los fines para los que éste se crea y el cumplimiento de los estándares de sostenibilidad indicados.

Así, en desarrollo de la presente Modificación del Plan Territorial y en el plazo máximo de seis meses desde su aprobación definitiva, se redactará y tramitará un Plan Especial Territorial que estudie y analice con mayor grado de detalle y escala que el Plan Territorial los condicionantes ambientales del ámbito y el entorno, estableciendo las condiciones de ordenación pormenorizada necesarias para su ejecución, debiendo asegurarse la protección de los valores ambientales y la compatibilidad de éstos con la implantación del asentamiento, a la hora de establecer el resto de condiciones de ordenación y ejecución y, en concreto, de una mayor definición de las infraestructuras necesarias.

El Plan Especial Territorial de Ordenación del nuevo asentamiento determinará el ámbito definitivo del mismo, pudiendo proceder de nuevo a su redelimitación estrictamente en la medida necesaria para su adecuación a los límites de la propiedad o a circunstancias sobrevenidas no previstas inicialmente, debidamente justificadas, y todo ello sobre la base de un estudio pormenorizado y de los correspondientes levantamientos topográficos. En todo caso, la superficie final del ámbito no podrá ser inferior al 75 % de la superficie indicada con carácter orientativo en la presente Modificación.

El Plan Especial Territorial de Ordenación deberá incluir entre sus determinaciones la planificación de la ejecución de las edificaciones y las infraestructuras, así como las condiciones que éstas deben cumplir,

de forma que se asegure la funcionalidad del asentamiento, siempre a partir de las condiciones ya establecidas en la presente Modificación en relación con los objetivos de mayor autonomía y menor impacto ambiental.

En ese sentido y en atención al criterio del Órgano Ambiental, expresado en el informe de la Dirección General de Sostenibilidad de 14 de diciembre de 2023, el Plan Especial Territorial de Ordenación deberá contener y adaptar sus determinaciones a las conclusiones de los documentos ambientales legalmente establecidos para realizar las tramitaciones de evaluación ambiental estratégica correspondiente, los cuales deberán incluir los siguientes aspectos:

1. Prevención de la fragmentación y conectividad ecológicas.
2. Prevención de posibles afecciones sobre elementos de la Red Natura 2000: especies protegidas y hábitats protegidos atendiendo a los objetivos de la *Directivas 92/43/CEE del Consejo y la Directiva 2009/147/CE* del Parlamento Europeo y del Consejo: estudio de Hábitats naturales (estudio botánico sobre la presencia del narciso y otra flora protegida) y estudio de fauna con medidas de protección para la fauna silvestre protegida, basado en un seguimiento anual de ciclo completo.
3. Otros aspectos ambientales sustantivos tales como la hidrología, la movilidad, el ruido ambiental, la prevención de la contaminación lumínica y la prevención de afecciones al arbolado característico del paisaje de dehesa
4. Los resultados de estos estudios deberán interpretarse con criterios de conservación y mejora de los valores naturales existentes, adaptando las determinaciones de ordenación (zonificación, intensidad, etc) y dándoles la flexibilidad necesaria a tal fin, dentro de los parámetros máximos a establecer.

Estos criterios se ampliaron en el Documento de Alcance de 3 de octubre de 2025 y han sido seguidos en la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico de la presente Modificación y estudios sectoriales complementarios que lo acompañan, o bien derivados justificadamente a los estudios ambientales del Plan Especial Territorial de Ordenación.

Todos estos aspectos han sido ya tenidos en cuenta en la presente Modificación de modo inicial pero exhaustivo.

Adicionalmente, el Plan Especial Territorial de Ordenación deberá tener en cuenta los **Principios Ambientales que han de regir la ordenación del asentamiento** recogidos en el apartado 2.8.2 de la Memoria Informativa y en la Normativa de la presente Modificación.

3.1.1 Criterios para la ordenación pormenorizada del Plan Especial Territorial de Ordenación

La ordenación pormenorizada que establezca el futuro Plan Especial Territorial de Ordenación que desarrolle el ámbito concretará la disposición de las edificaciones residenciales dentro del asentamiento siguiendo un esquema orgánico, de inspiración paisajística, donde la red de accesos sea la mínima imprescindible y se adapte al relieve natural y a la red ecológica existente. Para minimizar dicha red de accesos las zonas residenciales estas se agruparán en células o racimos (“clusters”), integradas en el paisaje de la dehesa, de forma armónica, sin saturar el territorio.

El conjunto se concibe como una comunidad rural planificada de alto valor paisajístico, donde las viviendas unifamiliares aisladas se integran en el paisaje de la dehesa, formando parte de él. Los corredores naturales, áreas arboladas y conexiones ecológicas continuas envuelven las edificaciones residenciales conformando un sistema ambiental integrado que actúa como soporte ecológico, paisajístico del asentamiento. El paisaje existente debe actuar como vertebrador de la ordenación, aportando el conjunto una configuración orgánica, evitando trazados rectilíneos o rígidos.

Las construcciones restantes, no constituidas como infraestructuras, deben estar dirigidas a apoyar las actividades del uso residencial autónomo y siempre que coadyuven a fomentar el desarrollo rural que debe cumplir el asentamiento. Para llevar a cabo actividades de índole ganadera y agroforestal y para la adecuada gestión de la Dehesa, es necesario contar con diversas construcciones que faciliten su desarrollo protejan los recursos naturales y proporcionen infraestructura adecuada para la producción, siempre con el máximo respeto a la conservación del paisaje.

El asentamiento promueve un ambiente **naturalizado, sostenible y de baja intensidad urbana**, con protagonismo del paisaje de la dehesa sobre lo edificado.

3.1.2 Criterios de ejecución del Plan Especial Territorial de Ordenación

El Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento deberá delimitar el sector o sectores en los que pueda dividirse el asentamiento para su ejecución, cuya delimitación vendrá justificada por la existencia de elementos naturales, necesidades de gestión de la dehesa, condicionantes ambientales o por la necesidad de ocupación de ciertos ámbitos para la ejecución de infraestructuras.

En consecuencia con lo anterior, el Plan Especial Territorial de Ordenación de nuevo asentamiento determinará la necesidad de tramitación de **uno o varios proyectos de reparcelación** para adaptar el régimen de propiedad a la nueva ordenación propuesta, y permitir el reparto de las cargas derivadas de su ordenación, pudiendo a su vez establecerse fases de ejecución de ámbitos funcionalmente independientes.

Adicionalmente, el promotor de la iniciativa elaborará y presentará para su tramitación los proyectos de obras de infraestructuras y servicios de las infraestructuras necesarias previstas en el asentamiento,

necesarios para dotar de suficiencia sanitaria y de accesibilidad al ámbito, las cuales podrán ejecutarse por fases.

Además de la documentación ambientalmente exigible por la legislación sectorial, el promotor de la iniciativa deberá incluir, por ser necesarios para la conformación del modelo de desarrollo pretendido, al menos los planes o estudios que se relacionan a continuación, sin perjuicio de futuras adaptaciones a las determinaciones de ordenación del Plan Especial Territorial de Ordenación para su correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica:

- Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa
- Estudio hidrológico
- Estudio paisajístico
- Estudio de fauna
- Estudio botánico

Los cinco estudios mencionados se han elaborado ya y se anexan al EsAE de esta Modificación, sin perjuicio de que puedan ser necesarias futuras actualizaciones

3.2 ENTIDAD AUTÓNOMA DE CONSERVACIÓN

La Entidad Autónoma de Conservación que se constituya tendrá naturaleza pública, será de adscripción obligatoria y ostentará personalidad jurídica y capacidad de obrar propia para el cumplimiento de sus fines.

De conformidad con el artículo 87 del RLOTUSE, la Entidad Autónoma de Conservación estará conformada por todos los titulares de bienes afectados incluidos en el ámbito de la presente Modificación. Deberán formar parte de la misma tanto los propietarios afectos a la ejecución y mantenimiento de las infraestructuras que deban ejecutarse para la constitución del asentamiento en suelo rústico de nueva creación, como todos los titulares de derechos en el asentamiento.

La finalidad de la entidad será, por tanto, la de ejecutar y conservar las estrictas obras e infraestructuras de dotación, suficiencia de infraestructuras de saneamiento y accesibilidad que se implanten, así como monitorizar la implantación del **Plan de Gestión y Mejora** para garantizar la regeneración paisajística y funcional de la dehesa (ver capítulo siguiente).

El régimen jurídico de las entidades autónomas de conservación está conformado por sus estatutos y la legislación urbanística autonómica de aplicación (LOTUSE y RLOTUSE).

Además de la ejecución de las obras de infraestructuras y su conservación, esta entidad será la responsable de su mantenimiento posterior y de la prestación de los servicios suficientes a las

edificaciones de uso residencial autónomo y otras actividades que se desarrollen en el ámbito del asentamiento, asegurando de esta forma el mantenimiento y funcionamiento autónomo e independiente de las infraestructuras respecto de las redes de los núcleos de población de Navalmoral de la Mata y Casatejada, sin generar la formación de un nuevo núcleo de población o la conexión con los existentes.

3.3 PLAN DE GESTIÓN Y MEJORA DE LA DEHESA

La creación del nuevo asentamiento ha girado desde su concepción entorno a la dehesa, considerándola como un activo natural con un destacado componente económico y demográfico imprescindible para combatir y mitigar los efectos nocivos del cambio climático que, a su vez, constituye una de las principales amenazas para este hábitat, siendo un ejemplo paradigmático de circularidad y economía verde, puesto que no debemos olvidar que la dehesa es un ecosistema antropizado que necesita de la intervención humana para subsistir.

La dehesa es un sistema complejo agro-silvo-pecuario, mantenido por la actuación continuada del ser humano a través, fundamentalmente, de la gestión ganadera, que, a pesar de esta continuada acción antrópica, sostiene unos valores elevados de diversidad biológica, constituyendo un paisaje característico y caracterizador de amplias zonas del oeste y sur de la Península Ibérica.

Se promueve la restauración, recuperación y regeneración de la dehesa, garantizando su persistencia y la conservación de sus suelos que permita un desarrollo sostenible y una alta calidad ambiental en el medio rural. Para ello se ha elaborado un **Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa** que define las actuaciones concretas a ejecutar en el ámbito de las fincas El Espadañal y Galochas (ámbito del asentamiento y del futuro complejo turístico), de acuerdo con el contenido del presente apartado.

El plan se elabora como respuesta a la necesidad de contar con un documento marco para la gestión sostenible de sus sistemas silvo-pastorales existentes, conforme a una propuesta propia del promotor de los proyectos, plasmada en su momento en el borrador de la presente Modificación, debido al interés en la permanencia y mejora del paisaje de dehesa.

Esta propuesta de redactar un Plan de Gestión la recogió el propio Documento de Alcance emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Sostenible de la Junta de Extremadura, el 3 de octubre de 2025, con respecto al Documento Inicial Estratégico, elaborado sobre el citado borrador; redactado éste, a su vez, con la finalidad de definir las condiciones de ordenación de un asentamiento rústico de nueva creación en las citadas fincas.

APROBAR INICIALMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4
DEL PLAN TERRITORIAL DE CAMPO ARAÑUELO

El Consejero de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda
RESUELVE:

En Mérida
4 de junio de 2026

Consejería de Infraestructuras,
Transporte y Vivienda

El Plan de Gestión considera, igualmente, el desarrollo en dichas fincas del proyecto turístico que forma parte de la misma iniciativa⁴, siendo uno de los principales objetivos del Plan de Gestión, garantizar la persistencia ecológica y funcional, así como la prevalencia del sistema de dehesa frente a estos dos futuros proyectos: asentamiento de uso residencial autónomo y complejo turístico, determinando las directrices a las que ambos proyectos deberán adaptarse, todo ello en coordinación con los estudios ambientales realizados.

El contenido del Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa marca las pautas generales para la gestión de la dehesa de ambos predios (fincas El Espadañal y Galochas), de tal manera que se garantice que el territorio objeto de la planificación y actuaciones no pierde su condición como tal dehesa, tanto en su estructura como en su funcionamiento ecológico.

Plan de Gestión y Mejora de la Dehesa se incorpora como Anexo XVI del Estudio Ambiental Estratégico, dentro del bloque documental ambiental de la presente Modificación.

⁴ Iniciativa aprobada el 10 de septiembre de 2024 por la Consejería de Infraestructuras, Transporte y vivienda de la Junta de Extremadura, acordándose la redacción de la correspondiente modificación del plan territorial existente, acuerdo publicado en el Diario Oficial de Extremadura nº 183, de 19 de septiembre de 2024.