11 ABR. 2002

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

1.- El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación de expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Aldea del Cano.

2.- Este trabajo tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

3.- En este periodo de redacción se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento. En la redacción de las presentes Normas Urbanísticas se ha seguido la estructura definida por los servicios técnicos de la C.M.A.U.T. y las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

2.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- Todas las determinaciones del presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se adaptan en su contenido a lo establecido en los Art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación según LEY 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de los Art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. así como éstas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el citado contrato de asistencia técnica.

2.1.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

1.- Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento

B.- En cuanto al la política del suelo.
C.- En cuanto a medidas de Protección y Control.
D.- En cuanto al ámbito de aplicación de las Normas.

2.1.1.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

1.- Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones de la población de Aldea del Cano con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona interesada.

2.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

1.- En el caso de la población de Aldea del Cano deberán realizarse las acciones adecuadas para constituir el Patrimonio Municipal de Suelo de acuerdo con las necesidades y características de la población.

2.- La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad en el ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- En referencia a definir suelo apto para urbanizar, hay que indicar, que viene condicionada por las expectativas de necesidades concretas de la población de Aldea del Cano y de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento no se ha incluido este tipo de suelo.

4.- En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso.

5.- En las áreas de suelo urbano no consolidado se han definido nuevas alineaciones y rasantes de las edificaciones futuras y Unidades de Ejecución para su adecuada urbanización.

2.1.3.- En cuanto a medidas de protección y control.

1.- Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

2.- Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección en las superficies que por los distintos conceptos sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

3.- Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en la población y necesidad de recuperación o conservación del ambiente y carácter actual. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

2.1.4.- En cuanto al ámbito de aplicación de las presentes Normas.

1.- La situación urbanística de la población es la de disponer de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El cumplimiento de este planeamiento se refleja en el plano correspondiente. Los usos y la tipología de las edificaciones actuales son bastante uniformes y se indican en los planos de información correspondientes.

2.2.- Clasificación del suelo.

1.- Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales, etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

2.2.1.- Suelo Urbano.

1.- El suelo urbano recoge las superficies edificadas o que disponen de las características definidas en el Art. 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absorverá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

3.- En la población de Aldea del Cano se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como como sistema general de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas de forma que se supere el estándar de 5 m2. de suelo por habitante (art. 72.2.d TR 1992) complementado con las dotaciones locales de espacios verdes públicos previstos en las distintas unidades de ejecución que lo precisen.

4.- Al tratarse de una población con cierto interés histórico, se ha incluido un Catálogo de edificaciones con normas concretas de protección.

2.2.2.- Suelo apto para urbanizar.

1.- Se ha utilizado, para uso industrial, de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento de Aldea del Cano por considerarlo de interés para el desarrollo de la población.

2.2.3.- Suelo no urbanizable.

1.- El resto del suelo del Termino Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con arbolado e interés agrícola o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación y de urbanización, de acuerdo con el Art. 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, estableciendo, a su vez sistemas de especial protección en aquellos suelos de relevantes valores ambientales, paisajísticos, culturale, históricos, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- Obedece, igualmente, el criterio clasificatorio seguido sobre el suelo no urbanizble, a las determinaciones establecidas en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el régimen del suelo y valoraciones.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 77, 78 Y 80.2 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA Y DE LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94 Y 97 DE SU REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Aldea del Cano se adaptan en sus determinaciones a lo establecido en el artículos 77, 78 y 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según LEY 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, conteniendo todas y cada una de las señaladas en los mismos.

2.- De acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento se tratan de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal del tipo b) cuyo objeto es el de clasificar el suelo en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, delimitando y fijando los usos globales y niveles de intensidad para el segundo y estableciendo normas de protección para el tercero.

3.- Las determinaciones de las presentes Normas se adaptan a la relación expresada en el artículo 92 y la documentación a la señalada en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACIÓN.

1.- En el suelo no urbanizable se proponen diferentes zonas con protección especifica dadas sus características de interés. Se definen diferentes normativas de protección para la conservación y protección del medio rural.

2.- En el estudio del territorio se detallan las características del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológico para poder llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable. Las áreas de diagnóstico obtenidas de los diferentes componentes del medio son las siguientes:

1.- Masas arboladas de relativa conservación.

Dehesas de encinas, a veces mezcladas con alcornoques, de aprovechamiento agrosilvopastoril.

2.- Ecosistemas degradados o de sustitución.

Matorrales degradados (escobonales y retamares) procedentes de la regresión de los encinares.

3.- Zonas de especial interés faunístico.

Pantano Atalaya-La Zafra.

4.- Zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero.

4a.- Cultivos de olivos y otros frutales.

5b.- Labores de secano y zonas de pastizal, de aprovechamiento agrícola o ganadero.

Estas áreas homogéneas se entremezclan entre sí, por lo que para la aplicación de los distintos grados de protección se proponen zonas compactas de cierta homogeneidad.

1.- Suelo no urbanizable de especial protección.

- Conservación de la Vía de la Plata.
- Mantenimiento de la zona de especial interés faunístico del pantano de Atalaya-La Zafra.
- Conservación de las dehesas de encinas.

2.- Suelo no urbanizable protegido.

- Conservación de los ecosistemas degradados o de sustitución y las zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero.

3.- Zona de Reserva Viaria.

4.- Suelo no urbanizable común.

En los planos de ordenación se han desglosado las zonas correspondientes a cada tipo de suelo.

4.- En relación con las infraestructuras existentes parecen adecuadas a las características actuales de la población, solamente deberán ampliarse en las zonas propuestas de ampliación de la población.

5.- La edificación existente presenta un cierto interés en algunos elementos individualizados, por lo que se ha realizado un Catalogo de edificaciones con fichas individualizadas de cada edificio de interés y unas normas particulares de estética y composición, para que de ninguna manera se deteriore la situación actual. Las alturas de edificación predominante son dos plantas por lo que se propone su mantenimiento. Los usos y tipología de la edificación son relativamente uniformes por lo que se propone su mantenimiento. Se incorpora al documento dentro de el Catálogo de

Edificaciones las incluidas en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO POR APLICACIÓN DEL ARTICULO 10 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.- En las presentes Normas se incluyen como suelo urbano los que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a las edificaciones que sobre ellos existe o se haya de construir.

2.- Así mismo se han incluido los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que se propone.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO.

1.- Los espacios libres y zonas verdes existentes en la población suponen una superficie total de 4.044 m2.

2.- Los espacios libres y zonas verdes previstos en estas normas se desglosan de la siguiente forma:

U. E.	SUPERFICIE
1	3.592
3	1.500
	TOTAL 5.092

3.- La superficie total resultante de espacios libres y zonas verdes será de 9.136 m2.

4.- La superficie mínima necesaria es:

792 hab. x 5 m2/hab. = 3.960 m2

En consecuencia la cantidad de espacios libres y zonas verdes propuestas superan el mínimo establecido.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ZONAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

1.- Se proponen zonas como suelo apto para ser urbanizadas en base a las indicaciones del Ayuntamiento y a las posibilidades de desarrollo de la población. Se incluye un área de 390.563 m2

8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS AGRÍCOLAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS, PAISAJÍSTICAS, HISTÓRICO-ARTÍSTICAS ETC. EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- En el estudio del territorio se detallan las características del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológica para poder llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable.

2.- La zonificación propuesta se adapta a las características de las áreas existentes:

1.- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Conservación de la Vía de la Plata.
- Mantenimiento de la zona de especial interés faunístico del pantano de Atalaya-La Zafra.
- Conservación de las dehesas de encinas.

2.- Suelo no urbanizable protegido.
- Conservación de los ecosistemas degradados o de sustitución y las zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero.

3.- Zona de Reserva Viaria.

4.- Suelo no urbanizable común.

En los planos de ordenación se han desglosado las zonas correspondientes a cada tipo de suelo.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS EN BASE AL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- La población de Aldea del Cano dispone de edificaciones de cierto carácter por lo que se ha realizado un Catálogo de edificaciones que recoge todas las edificaciones de interés de las zonas del casco Histórico.

2.- Se incorpora al documento de el Catálogo de Edificaciones las incluidas en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DENTRO DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- No se han establecidos convenios urbanísticos que puedan incluirse en este documento.

11.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones del Ayuntamiento de Aldea del Cano y necesidades de la población. Se han mantenido como suelo urbano la mayor parte del realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde. La superficie actualmente incluida como suelo urbano es de 22,99 Has. la zona urbana prevista tiene una superficie de 44,507 Has.

2.- Se mantiene como altura permitida dos plantas al ser la predominante dentro de las existentes.

3- La ampliación del suelo urbano se localiza en las zonas parcialmente edificadas situadas en el borde de la población junto a la carretera nacional 630 y la carretera a Torremocha.

Mérida, Marzo de 2002
EL ARQUITECTO

Fdo.: Francisco Barbudo Gironza