MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanistica en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico Municipal de Cabezuela del Valle.

Este expediente tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura adjudicandose definitivamente al equipo redactor. Dentro del presente trabajo se incluían los relativos a la modernización de la cartografía existente y al apoyo técnico y asesoría en la puesta en marcha de la futura Oficina de Gestión Urbanistica de la Mancomunidad del Valle.

En todo este proceso ha participado la citada Mancomunidad del Valle del Jerte interesada en tener un documento urbanistico único con el que poder actuar sobre la acción urbanistica de Cabezuela del Valle.

Durante la redacción de los Avances de Planeamiento de las diferentes poblaciones, se ha puesto en marcha la Oficina de Gestión Urbanistica con la que se ha colaborado en su confección asi como en los informes pertinentes para la aprobación inicial.

En este periodo se han realizado diferentes reuniones con los Ayuntamientos, asistiendo en algunas de ellas representantes de la COPUMA. En la redacción de las presentes Normas Urbanisticas se ha seguido la nueva estructura definida por los servicios técnicos de la COPUMA.

2.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

Todas las determinaciones del presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico se adaptan

en su contenido a lo establecido en los art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico. así como éstas determinaciones se adecuan a las caracteristicas fisicas 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.

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.

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 Cabezuela del Valle con interés en el proceso de planeamiento urbanistico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanistico con otras politicas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural y con la Demarcación de Carreteras de Extremadura del Ministerio de Obras Publicas y Transportes y con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria.

2.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

En el caso del Ayuntamiento de Cabezuela del Valle no parece indicado proponerse como objetivo una política de suelo que potencie los diferentes Patrimonios Municipales de Suelo, ya que el poder de gestión es muy limitado. En todo caso, y una vez puesto en marcha todo el proceso de gestión urbanistica con la oficina prevista podria ser uno de los objetivos futuros.

en su contenido a lo establecido en los art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. asi como éstas determinaciones se adecuan a las caracteristicas 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.

Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.
B.- En cuanto al la politica 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.

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 Cabezuela del Valle con interés en el proceso de planeamiento urbanistico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanistico con otras politicas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejeria de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural y con la Demarcación de Carreteras de Extremadura del Ministerio de Obras Publicas y Transportes y con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria.

2.1.2.- En cuanto a la Politica de suelo.

En el caso del Ayuntamiento de Cabezuela del Valle no parece indicado proponerse como objetivo una politica de suelo que potencie los diferentes Patrimonios Municipales de Suelo, ya que el poder de gestión es muy limitado. En todo caso, y una vez puesto en marcha todo el proceso de gestión urbanistica con la oficina prevista podria ser uno de los objetivos futuros.

La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas.

En referencia a la cantidad de suelo apto para urbanizar que se define habrá que indicar que viene condicionada por las expectativas de necesidades en algunos de los núcleos de población.

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, y estandares de dotaciones y servicios.

En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones de las edificaciones y para poder realizar de alguna manera estas cesiones gratuitas se definen unidades de actuación que irán marcadas hasta los ejes de estos nuevos viales.

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

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

En cuanto a las zonas agrícolas la protección debe extenderse de forma total a todos las zonas de cultivo del cerezo, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza especifica, no tenga actualmente facilidad de accesos y servicios y así evitar promociones fuera de contexto que puedan crear problemas en el futuro.

Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección a las superficies que por los diferentes conceptos apuntados en éste o en el anterior apartado sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en algunas zonas de las poblaciones y necesidad de recuperación ó conservación del ambiente y carácter de los Casços Históricos. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de nuevas normas de protección del Patrimonio Artistico y Cultural con la definición de un Catálogo de Edificaciones y Medidas Precautorias de Conservación de Edificios para hacer posible una política de cultura urbana adecuada. Dentro de esta visión se fijan unos perímetros de los conjuntos y edificios de interés que deben ser respetados, protegidos, conservados o

restaurados, por su valor histórico ó artistico, con la normativa adecuada en cada caso.

Fuera del nivel de este documento urbanistico parece imprescindible la redacción de un Plan Especial sobre medidas de protección y conservación de las caracteristicas actuales de Cabezuela del Valle, que incluya estudios en profundidad de éstas y propuestas de actuación desde las diferentes administraciones.

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

La situación urbanistica de las poblaciones del Valle es muy dispar, existiendo algunas poblaciones con Normas Subsidiarias aprobadas y otras sin ningún tipo de documento. Uno de los objetivos de este documento es recoger las Normas existentes y formular unas nuevas para disponer de un documento uniforme que pueda ser aplicado en el Término Municipal de Cabezuela del Valle.

En todo caso hay que señalar que este interés de uniformidad formal no se ha aplicado a la hora de buscar fórmulas concretas en cada una de las poblaciones según sus necesidades de desarrollo urbano.

2.2.- Clasificación del suelo.

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.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las caracteristicas definidas en el art. 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos de forma que siempre se supere el standard de 5 m2. de suelo por habitante.

Total Zona Verde..... 18.008,20 m2
18.008,20 m2./2.423 hab.= 7,43 m2/hab.

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos se han señalado dos tipos, uno el correspondiente al propietario del terreno que llamamos lucrativo, y el otro el correspondiente a la cesión gratuita. De esta forma el Ayuntamiento de Cabezuela del Valle podrá poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso que lo consideren conveniente.

2.2.2.- Suelo apto para urbanizar.

No parece conveniente utilizar este tipo de suelo debido a las dificultades de gestión que plantea y a la limitada necesidad de nuevos suelos edificables, por ello no se ha utilizado siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento de Cabezuela del Valle.

2.2.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Termino Municipal serán suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con topografía accidentada, dificultad de acceso, con arbolado, de interés agrícola, protección de carreteras o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 12, en relación con el 15 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas dentro de las zonas ya edificadas junto al rio y que vienen definidas en los planos correspondientes.

Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 17 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio), se establecen sistemas de protección en el resto de este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.

2.3.- Planes Especiales.

Si parece de interés la elaboración, con posterioridad a éste, de un documento a nivel de Plan Especial sobre conservación de la riqueza arquitectónica y ambiental de todo el Valle. En este documento no sólo deberá recogerse estudios sobre la importancia de las riquezas culturales actuales, si no propuestas en orden a poner a disposición de los órganos gestores del Valle los medios adecuados para poder actuar convenientemente.

Otros aspectos en los que podria redactarse este tipo de planeamiento serian los de infraestructuras viarias, interés turistico etc.

3.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA EN EL MUNICIPIO.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de cada población a unos principios de coordinación. La inclusión de suelo apto para urbanizar sólo se ha hecho en las poblaciones que lo han solicitado, ya que su dificultad de gestión así lo aconseja.

Se han mantenido como suelo urbano el realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones y unidades de actuación que permitan gestionar de alguna manera las cesiones de éstos nuevos viales. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde.

3.1.- CABEZUELA DEL VALLE.

Se han recogido como suelo urbano las dos zonas consolidadas por la edificación actual, definiendo algunas zonas de uso de industria limpia. Así mismo existen algunas zonas de suelo que permitiria su inclusión como apto para urbanizar con uso de predominio residencial.

Las zonas verdes se determinan en terrenos de poco interés constructivo. Se han incluido los terrenos donde se pretenden realizar las futuras promociones de viviendas de promoción pública siguiendo las instrucciones de la COPUMA.

Entre los Términos Municipales de Cabezuela del Valle y Jerte se proyecta potenciar una zona para recoger algunos usos industriales.