MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del Casas del Castañar.

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 Consejeria de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura adjudicandose definitivamente al equipo redactor. Dentro del presente trabajo se incluian los relativos a la modernización de la cartografia existente y al apoyo técnico y asesoria en la puesta en marcha de la futura Oficina de Gestión Urbanística de la Mancomunidad del Valle.

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

Durante la redacción de los Avances de Planeamiento de las diferentes poblaciones, se ha puesto en marcha la Oficina de Gestión Urbanística con la que se ha colaborado en su confección así 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 Urbanísticas 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 Urbanístico 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 del Valle y en concreto de la población de Casas del Castañar 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 individualmente interesada.

Para conseguir coordinar este proceso urbanístico con otras políticas 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 de Casas del castañar 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 urbanística con la oficina prevista podría 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 por lo que no se ha incluido en el caso de Casas del Castañar.

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 estándares 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 específica, 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 Cascos 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 Artístico 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 artístico, con la normativa adecuada en cada caso.

Fuera del nivel de este documento urbanístico parece imprescindible la redacción de un Plan Especial sobre medidas de protección y conservación de las características actuales de Casas del Castañar, 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 como Casas del Castañar. Uno de los objetivos de este documento es recoger las Normas existentes y formular unas nuevas donde no existan, para disponer de un documento uniforme que pueda ser aplicado en todo el territorio 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 y en concreto de la población de Casas del Castañar.

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 de Casas del Castañar 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.

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanisticos 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 los Ayuntamientos podrán 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 Casas del Castañar que no lo ha creido necesario.

2.2.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo de los diferentes Términos Municipales 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 río 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.

Sí 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 y más concretamente para Casas del Castañar. 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 podría redactarse este tipo de planeamiento serían los de infraestructuras viarias, interés turístico 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.- CASAS DEL CASTAÑAR.

Fuera del actual casco urbano se proyecta definir con claridad la actuación de viviendas unifamiliares junto al río y la carretera. Se recoge la actuación en la carretera a Cabrero y se amplia el actual casco urbano al norte de la población, en la carretera de Plasencia.

Las superficies de zonas verdes y espacios públicos son los siguientes:

ZONA	SUPERFICIE
1	1.054
2	5.062
TOTAL	6.116

6.116 M2. / 748 hab. = 8,18 m2./hab.

MEMORIA INFORMATIVA DEL TERRITORIO, LA POBLACIÓN, Y LAS ACTIVIDADES URBANAS.

1.- EL TERRITORIO.

1.- El medio fisico.

1.1.1.- Encuadre geográfico.

Entre la confluencia de los macizos central y Occidental de Gredos se encuentra el Valle del Jerte con los montes de Tras la Sierra al noroeste y Sierra de Tormantos al sureste y al fondo el Puerto de Tornavacas. En la Sierra de Tormantos se encuentran los picos de La Tartajosa (1.364 m.), El Acarreadero (1.822 m.) y Panera (1.814 m.) hasta La Covacha del Losar (2.399 m.) en Gredos. En los Montes de Tras La Sierra se encuentran desde Pitolero (1.350 m.) y Valdeamor (1.845 m.) hasta El Cervunal (1.587 m.) y Camocho (1.845 m.) para integrarse más arriba en las Sierras de Candelario y Béjar.

1.1.2.- Planimetría, Hipsometría y Clinometría.

La altitud de las diferentes poblaciones es muy variada asi El Torno con 769 m., Rebollar con 622 m., Valdastillas con 638 m., Piornal con 1.175 m., Casas del Castañar con 675 m., Cabrero con 735 m., Navaconcejo con 455 m., Cabezuela del Valle con 515 m., Jerte con 604 m., Tornavacas con 871 m. y Barrado con 796 m. de altitud.

1.1.3.- El agua.

El rio oferta numerosos y acogedores charcos donde ejercitar la natación a lo largo de todo el Valle, con gargantas de nombres tan sugerentes como Becedas, Los Buitres, Honduras, Nogaledas, Valdeinfiernos, Santa María etc. Bajo sus aguas pueden contemplarse buenos ejemplares de truchas del país, las de pintas rojas y hasta la nutria buceando en los ensotados recodos.

1.1.4.- Suelo y vegetación.

Basta entrar en el Valle para comprobar la extraordinaria riqueza de la tierra, traducida en una alta productividad con un buen nivel de vida de sus habitantes. Los cultivos se realizan no solo al borde del rio sino que trepan por la montaña con interminables bancadas. Asi olivares, viñedos, campos de frambuesas, naranjos y limoneros, higueras, castañares y choperas junto al rio llenan todo el territorio.

1.1.5.- Clima.

Podemos entender que el clima de la zona tiene caracteristicas más de tipo atlántico que continental. Las máximas lluvias se producen en los meses de octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero y marzo. en consecuencia, posee todas las caracteristicas de un clima apropiado para el cultivo frutal y sobre todo para el cerezo.

1.2.- Usos del suelo.

1.2.1.- Suelo no urbanizable.

Prácticamente en todos los Terminos Municipales del Valle se adaptan los cultivos de frutales, con algunas zonas de monte sin cultivar. Son de destacar las diferentes ángulos de visión del Valle y sus asentamientos urbanos.

1.2.2.- Infraestructura viaria y de servicios.

La infraestructura viaria principal se limita a la carretera nacional 110 que atraviesa el Valle desde Plasencia hasta Avila, y como red secundaria las carreteras locales que unen los pueblos de las dos laderas entre si.

1.2.3.- Suelo urbanizado.

El terreno urbanizado que dispone de los servicios urbanisticos mínimos tiene en Casas del Castañar un núcleo central bien delimitado, para pasar a una distribución mas diseminada en las periferias.

1.3.- Redes de comunicaciones y de servicios.

La principal via de comunicación es la carretera nacional 110 que atraviesa longitudinalmente el Valle. Asi mismo en la margen derecha desde esta via principal hay unas vias de enlace con Rebollar y El Torno, y otra que los enlaza

a media ladera. En la margen izquierda desde la carretera nacional se enlazan Casas del Castañar y Cabrero por un lado y Valdastillas y Piornal por otra. A media ladera se unen Barrado con Cabrero y estos con Piornal.

1.3.1.- Agua.

Las redes de servicio de agua potable son de carácter municipal.

1.3.2.- Residuos.

En este aspecto hay que señalar lo inadecuado de la localización del lugar de almacenamiento de residuos solidos urbanos junto a la carretera 110 entre Cabezuela y Jerte. Está proyectado el Plan Integral de Residuos Sólidos para todo el Valle con tres zonas de recogida para llevarlos a Plasencia.

1.3.3.- Energía.

Existe red de suministro de energia eléctrica adecuada.

1.3.4.- Telecomunicaciones.

Existe la correspondiente red de telecomunicaciones.

1.3.5.- Seguridad.

A parte de las dotaciones de policia municipal correspondiente a cada una de las poblaciones hay Cuarteles de la Guardia Civil en las siguientes: Jerte, Cabezuela y Casas del Castañar.

1.4.- Paisaje.

1.4.1.- Conjuntos y grupos.

En este apartado hay que destacar las siluetas y condiciones del paisaje, las vistas del Valle desde el rio, las que se consiguen subiendo hacia las poblaciones de las laderas y en todo caso la belleza de las gargantas.

1.4.2.- Elementos singulares.

No deberia destacarse ningún elemento singular, sino más bien la fisonomia del conjunto, sin embargo, dentro de este importante conjunto hay que destacar por su especial importancia los siguientes elementos naturales:

CASAS DEL CASTAÑAR

* Restos del pueblo de Asperillas.
* Restos del puente sobre el rio Jerte.
* Castro celtibero con los Riscos de Villavieja.

Habrá que destacar en la población los siguientes elementos de cierta singularidad arquitectónica:

CASAS DEL CASTAÑAR

* Iglesia parroquial.

1.5.- Régimen de propiedad del suelo.

Existe poca información sobre este tema, lo obtenido es escaso e incompleto. En cualquier caso son muy pocas las escrituras de propiedad existentes.

2.- SOCIEDAD.

2.1.- Desarrollo histórico.

Como apuntes de la historia del Valle puede señalarse:
Navaconcejo donde en 1938 se fundó la Cooperativa por don López de Cardena y doña Mencía de Carvajal.
El Torno tuvo una especial actuación en la guerra de la Independencia, ya que al mando del Tio Picote derrotaron a varias columnas de dragones franceses, quienes se vengaron quemando la población. En las proximidades se encuentran importantes restos arqueológicos al sitio de "Los Romanejos".
Casas del Castañar nacida como desdoblamiento de la decadente aldea de Asperilla, en la época de la Resistencia.
Piornal que debe su nombre a la abundancia de piornos, hoy desaparecidos con los incendios. Hay que destacar las plazoletas recogidas.
Cabrero, donde la leyenda cuenta que el pueblo se formó por las diferentes familias de cabreros.
Valdastillas que proviene del antiguo San Martin de Oxalvo situada a orillas del rio, para, a causa del paludismo, trasladarse a la ladera en el siglo XVIII.
Cabezuela del Valle con importante papel en la época romana.
Jerte con gran esplendor en el siglo XVII cuando pertenecía a los Condes de Oropesa, quedando destruida en la guerra de la Independencia.

2.2.- La población.

La población de los pueblos del Valle es la del siguiente cuadro:

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE LOS PUEBLOS DEL VALLE DEL JERTE					
	1910	1930	1950	1970	1990
Cabezuela del Valle	2050	2493	2820	2484	2585
Cabrero	408	590	761	673	546
Casas del Castañar	849	1036	1353	1042	790
Jerte	1685	1735	1980	1494	1450
Navaconcejo	1372	1742	2369	2101	2228
Piornal	1264	1728	2263	1822	1679
Rebollar		308	413	313	284
Tornavacas	1706	1746	2292	1547	1545
El Torno	1460	1512	1846	1315	1221
Barrado					627
Valdastillas	596	385	436	546	464

En este cuadro puede comprobarse el carácter regresivo de la población como consecuencia del de la oferta de trabajo correspondiente fundamentalmente al monocultivo del cerezo.

2.3.- Actividades económicas.

La fuente principal de riqueza de los habitantes del Valle es el trabajo agrícola. Las escasas industrias existentes están, casi en su totalidad dedicadas a la transformación y envasado de productos agrícolas. El cultivo principal del Valle es el cerezo.

3.- MEDIO URBANO

3.1.- Desarrollo urbano.

Los desarrollos de cada una de las poblaciones han sido muy limitados, si bien en estos últimos años se han realizado un mayor número de construcciones.

3.2.- Usos urbanos del suelo.

La mayoría de las construcciones tienen un uso predominantemente residencial con algún uso de pequeña industria limpia al servicio del anterior, así como los usos complementarios de agrícola y ganadero.

3.2.1.- Residencial.

El uso principal en todos los casos es el residencial con viviendas unifamiliares en una y dos plantas y en las localidades más importantes construcciones plurifamiliares con usos comerciales ,en las plantas bajas.

3.2.2.- Industrial.

Los usos industriales se limitan a industrias de tipo medio y pequeño al servicio de las viviendas, tales como talleres, almacenes etc.

3.2.3.- Equipamientos.

Los equipamientos públicos de la poblacion son:

CASAS DEL CASTAÑAR

* Ayuntamiento
* Iglesia parroquial
* 2 Sucursales bancarias
* Cooperativa
* Escuela
* Cuartel de la Guardia Civil
* Farmacia

3.2.4.- Usos terciarios

Los usos terciarios están muy limitados en la zona y siempre al servicio del uso principal.

3.2.5.- Infraestructuras

Los servicios urbanísticos existentes tienen unas características de calidad razonables y acordes con la situación económica de la zona. Todas las poblaciones tienen los servicios públicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y pavimentación adecuada de los viales.

3.2.6.- Parques, jardines y espacios libres

Dada las dimensiones de la población sus necesidades de espacios verdes no son las mismas que las de poblaciones más grandes, en todo caso disponen de pequeños jardines. Los espacios libres o plazas existentes están minimamente pavimentadas para su uso, si bien en la mayoría de los casos aceptarían un programa de potenciación a base de nuevos tratamientos.

3.3.- Edificaciones

3.3.1.- Tipología

Las tipologías utilizadas se limitan en el uso residencial a construcciones unifamiliares entre medianerías de una o dos plantas, bloques plurifamiliares exentos o entre medianerías y alguna edificación unifamiliar exenta. Para los usos industriales o de almacenaje se utiliza el tipo de naves exentas o entre medianerías.

Las contrucciones más antiguas son las viviendas unifamiliares entre medianeras realizadas con entramados de madera y elementos característicos de la zona. Las construcciones más recientes han perdido este carácter típico del Valle.

3.3.2.- Densidad

Debido a las características de las construcciones la densidad media no es elevada.

3.3.3.- Construcción

La construcción es mas densa en los centros de las poblaciones que en las zonas más exteriores.

3.4.- Red viaria y trafico rodado

Las redes viarias de las poblaciones situadas en la carretera nacional 110 se adaptan a esta y en ningún caso se producen problemas de importancia en el trafico rodado ni colisiones con los itinerarios peatonales.

3.5.- Equipo urbano

El equipamiento urbano existente ya se ha relacionado anteriormente no detectándose deficiencias importantes para el nivel de población de que se trata.

4.- AFECCIONES.

4.1.- Estructura regional y comarcal

A nivel económico funciona en todo el Valle la Cooperativa que coordina todo lo relativo a la producción del cultivo del cerezo. En lo relacionado con la administración está en marcha la Mancomunidad del Valle que la forman todas las poblaciones.

4.2.- Planeamiento y afecciones.

En relación con el planeamiento urbanístico hay que señalar que existen ya NN.SS. en algunas poblaciones que deberán ser recogidas por las presentes. Se encuentra en tramitación la declaración de Conjunto Histórico de Cabezuela, con este documento, así como con otros estudios complementarios en los aspectos de Patrimonio Cultural deberá aclararse la situación y la competencia sobre la defensa de este Patrimonio.

4.3.- Organización administrativa.

Las poblaciones del Valle forman la Mancomunidad que gestiona algunos servicios comunes y formado la Oficina de Gestión Urbanística.

4.4.- Capacidad de gestión.

La capacidad de gestión urbanística en la actualidad es pequeña en base a los limitados medios económicos y personales puestos a disposición. La Mancomunidad ha formado la Oficina de Gestión Urbanística para potenciar toda esta actuación administrativa.