1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en la tramitación del documento de Normas Subsidiarias del Planeamiento Urbanístico del municipio de Fresnedoso de Ibor (Cáceres).

Este expediente tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura adjudicandose definitivamente al arquitecto redactor.

En todo este proceso ha participado el Ayuntamiento de Fresnedoso de Ibor interesado en disponer de un documento urbanístico con el que poder actuar sobre la acción urbanística del Término Municipal.

2.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA.

Al tratarse de un municipio de población inferior a 25.000 habitantes no son obligatorias en suelo urbano las normas relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo del aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de apropiación, señaladas en el art. 27.1 y 2 del citado Texto Refundido.

En el documento se establecen los plazos necesarios para la adquisición sucesiva de las facultades urbanísticas del propietario del suelo.

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se adaptan en sus determinaciones a lo establecido en el artículos 77,78 y 80.2 del Texto Refundido conteniendo todas y cada una de las señaladas en los mismos.

3.- JUSTIFICACIÓN DE SU ADECUACIÓN A LAS DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento se tratan de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal del tipo a) cuyo objeto es el de clasificar el suelo

en suelo urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo normas de protección para el segundo.

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 SE PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACIÓN.

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.

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.

La edificación existente no presenta gran importancia en sus elementos individualizados, por lo que no parece adecuado incluir otras normas que las generales de estética y composición, para que de ninguna manera no se deteriore la situación actual. Las alturas de edificación predominante son dos plantas.

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

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.

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 NO PROPOSICIÓN DE ZONAS APTAS PARA SER URBANIZADAS.

No se proponen zonas como suelo apto para ser urbanizadas en base al poco desarrollo urbano previsible, a la escasa posibilidad de gestión urbanística municipal y al no haberse detectado ningún interés público o privado en urbanizar zonas con dimensión adecuada que justificase este tipo de proceso.

Si se han incluido como urbanos terrenos de propiedad municipal para establecer nuevas dotaciones o para la construcción de viviendas de promoción pública.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS AGRÍCOLAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS Y PAISAJÍSTICAS.

Se propone una situación de especial protección para la preservación de las zonas de ladera con densa vegetación de alcornoques, quejigos y matorral noble y las crestas de la Sierra de la Madera y de las zonas de vegetación de ribera del río Ibor como consecuencia de las características especiales de interés existentes. Así mismo se proponen zonas de protección para la recuperación de las masas arboladas existentes (dehesas de encinas, alcornocales poco densos y encinares basófilos) y para la conservación del paisaje existente (matorrales de jaras y brezos en laderas y crestas montañosas. La justificación concreta para tomar éstas medidas se ha desarrollado en la memoria informativa realizando los estudios pertinentes a los que hay que remitirse.

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

La superficie de los espacios libres actuales en las plazas existentes superan los ochocientos m2., se califican dos zonas nuevas con dos mil cuatrocientos m2.por lo que se supera ampliamente el mínimo considerado de cinco metros cuadrados por habitante que actualmente es menor de quinientos cincuenta.

9.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

Los objetivos que se consideran prioritarios en las presentes Normas 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.

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 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.

En cuanto a la Política de suelo.

En el caso del Ayuntamiento de Fresnedoso de Ibor no parece indicado proponerse como objetivo una política de suelo que potencie el Patrimonio Municipal de Suelo, ya que el poder de gestión es muy limitado.

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 al suelo apto para urbanizar, no se define ninguna zona por las nulas expectativas de su necesidad en el núcleo de población.

En el suelo no urbanizable se proponen medidas de protección condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatibles.

En las áreas de nueva creación del suelo urbano se han definido nuevas alineaciones de la edificación.

En cuanto a medidas de protección y control.

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

Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en la población y necesidad de recuperación o conservación del ambiente y carácter del Casco, proponiendo nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

10.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones del Ayuntamiento de Fresnedoso de Ibor y necesidades de la población.

Se han mantenido como suelo urbano el 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.

En relación con el documento anterior se han modificado los siguientes aspectos:

1.- De acuerdo con el escrito de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de fecha 6 de marzo de 1996 se modificaron anteriormente los siguientes artículos: Art. 19, Art. 31, Art. 35.2, Art. 47, Art. 56.2, Art. 57.2.c, Art. 67, Art. 190, Art. 193, y los planos I/4 e I/5 documentación que ya fue enviada al Ayuntamiento y a la Consejería en el mes de abril.

2.- Siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento en reunión del día 30 de Septiembre de 1996 se han modificado los siguientes artículos:

Art. 95.- Alturas, se incluyen modificaciones a las condiciones de medidas correspondientes a las tres plantas permitidas.

Art. 97.- Construcciones permitidas bajo cubierta, se suprime la prohibición de aprovechamientos bajo cubierta.

Art. 99.- Sótanos y Semisótanos, se suprime la limitación de altura libre mínima. **Art. 102.- Patios cerrados**, se reduce la dimensión mínima a dos metros.

Art. 105.- Entrantes, salientes y vuelos, se amplia la anchura máxima de los vuelos permitidos.

Art. 119.- Dimensiones, se suprime este artículo correspondiente a las dimensiones mínimas de las piezas habitables.

Art. 179.- Dimensiones de parcela mínima, se modifican las condiciones de éstas.

Así mismo se ha incluido estudio justificativo sobre los espacios libres y zonas verdes previstas.

El documento de Información y Avance de Planeamiento ha sido expuesto al público durante un mes en el que no se han recibido sugerencias.

Mérida, Febrero de 1999
EL ARQUITECTO

Fdo.: Francisco Barbudo Gironza.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
La C... del
Terr... aprobar
defi... este documento. En la
sesión ...

27 ENE. 1999

El Dire... Urbanismo
y Ordena... Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso