COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
1 4 DIC. 1994

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la Ley del Suelo en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Garciaz.

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 técnico redactor.

En todo este proceso ha participado el Muy Ilustre Ayuntamiento de Garciaz interesado en tener un documento urbanístico con el que poder actuar sobre la acción urbanística de la población.

Como consecuencia de la aprobación del nuevo Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, así como la aparición de una nueva normativa de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, se ha realizado otro desarrollo esquemático de las Normas Urbanísticas manteniendo las determinaciones de las que se incluyeron en el Avance de Planeamiento.

2.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

En todos las determinaciones del presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se han tenido en cuenta los artículos 77, 78, 79 y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio de 1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento te 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.

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 la población 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.

Durante el periodo de información al público del Avance de Planeamiento, el Ayuntamiento ha mantenido diferentes reuniones con los propietarios de los terrenos, de las cuales ha resultado la sugerencia global que ha presentado al técnico redactor.

2.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

En el caso de Garciaz 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. En todo caso, y una vez puesto en marcha todo el proceso de gestión urbanística 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 al la suelo apto para urbanizar no se define ningún area al no haberlo indicado el Ayuntamiento.

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.

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

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, ambiental 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 a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza especifica, no dispone 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

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.U.O.T.U.M.A.
14 DIC. 1994

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. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de algunas normas de conservación y potenciación del patrimonio urbano existente.

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

La situación urbanística de la población de Garciaz aconseja la redacción de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento incorporando una nueva situación a la gestión urbanística de la población.

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.

La delimitación del suelo urbano introducida en el Avance de Planeamiento ha sido reducida en este documento siguiendo las indicaciones de la sugerencia municipal.

2.2.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en el art. 10 del nuevo Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio de 1993.

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.

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

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 podrá poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso que lo considere 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.

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

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
14 DIC. 1994

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. 80 de la Ley del Suelo.

Con carácter general se establecen sistemas de protección en 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.

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA.

Se ha definido una estructura urbana con tres tipos de ordenanza, residencial, dotacional y zona verde. Dentro de la ordenanza residencial se subdivide en otras dos con diferentes aprovechamientos. En las zonas dotacionales no se establece un límite especial de aprovechamiento urbanístico para conseguir una mejor gestión.

Las zonas que se han definido como suelo urbano que no están edificadas se basan en desarrollos sobre vias existentes que se amplían a una anchura mínima de ocho metros, definiéndose nuevas alineaciones. No se definen unidades de actuación ya que se pretende que las ampliaciones del nuevo viario se realicen a base de retranqueos con cesiones gratuitas de éstos y su distribución e importancia no aconsejan un sistema más complejo.

El documento de Información y Avance de Planeamiento fué aprobado por el Pleno municipal de 19 de noviembre de 1992, publicándose adecuadamente el plazo de información pública en el cual el Alcalde recibió todas las sugerencias de los vecinos.

El documento de Tramitación fué aprobado inicialmente en sesión del Pleno Municipal de 2 de febrero de 1993 publicándose en los periódicos oficiales la apertura del plazo de información pública.

El documento se aprueba provisionalmente en el Pleno Municipal de 20 de julio de 1993.

Se han recibido informes de los siguientes organismos:

- Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.
- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Exma. Diputación Provincial de Cáceres.

En sesión de 26 de abril de 1994 la Comisión de Urbanismo de Extremadura plantea una serie de condiciones que deben ser incluidas en la documentación antes de su aprobación definitiva.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
14 DIC. 1994