1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

El municipio de Garganta la Olla cuenta con unas Normas Subsidiarias de ámbito comarcal y de una delimitación de suelo urbano (al igual que el resto de los 17 municipios que conforman la comarca), promovidas por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 28 de Noviembre de 1.986. Posteriormente se tramita una modificación de las citadas Normas Comarcales y de la D.S.U. de diversos municipios de la Vera, entre los que se encuentra Garganta, que se aprueba definitivamente el 3 de Febrero de 1.995

La delimitación antes mencionada ha sido objeto de diversas modificaciones puntuales, con la intención de incorporar al suelo urbano zonas que reúnen las características necesarias y que habían quedado al margen del mismo.

Por otra parte, la escasez de suelo urbano, debido fundamentalmente a la configuración del núcleo enclavado al pie de la Garganta Mayor, condiciona en gran medida su desarrollo, lo que motiva la necesidad de delimitar nuevas zonas que posibiliten un crecimiento armónico compatibilizandolo con la declaración de Conjunto Histórico Artístico de la que es objeto esta villa desde el año 1.978.

Por estos motivos, la figura de planeamiento existente es excesivamente sencilla, necesitándose un documento más complejo, como son las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, para encauzar las demandas de suelo por una parte y prever el desarrollo de un Plan Especial para el casco histórico por otra, además de realizar un estudio pormenorizado de la totalidad del término municipal, a los efectos de proteger los valores ambientales que se deducen de la Memoria de Información.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
19 OCT. 1999
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Vivienda
Fdo.: Justino Mayorga Pereda Soto

CAPITULO II

2.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

A continuación se exponen los criterios generales que servirán de pauta a la hora de desarrollar el planeamiento urbanístico del municipio de Garganta la Olla.

2.1.- Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano.

La delimitación del suelo urbano se ajustará a la definición que del mismo se hace en el artículo 78 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, constituyendo el mismo aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

Desde el planeamiento se tratará de incidir en los siguientes aspectos:

- Ordenación y creación de viales
- Ordenación y creación de espacios libres.
- Ordenación y creación de equipamientos.
- Reestructuración de servicios.
- Ordenación de tipologías edificatorias en base a las existentes.
- Completar zonas intersticiales y adyacentes al suelo urbano.

- Suelo Urbanizable

Se delimita una pequeña zona, de aproximadamente 3 hectáreas, en la carretera de Jaraíz, a 1 km. del casco urbano, donde se pretende concentrar la industria municipal.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
19 OCT. 1999
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

- Suelo No Urbanizable de Protección

Se delimitan en estas categorías aquellas zonas que por sus especiales valores ambientales, paisajísticos, etc, hayan de ser preservados contra obras o usos que deterioren su integridad, siempre con el criterio de supeditar la rentabilidad a corto plazo que pueda producir agresiones al medio, a la rentabilidad social y económica que a largo plazo devengará la conservación de estas zonas.

* S.N.U. de protección paisajística: Serán objeto de esta clasificación aquellos espacios que por sus características ecológicas, ambientales y paisajísticas se considere necesario preservar del proceso urbanizador. En los espacios así calificados se prohibirán los usos que supongan cualquier alteración de los valores esenciales que se protegen. Se incluye en este apartado la protección de cauces, que hace referencia a la protección de la red hídrica del municipio, tanto gargantas, arroyos, etc, existentes, como las zonas de protección de los mismos, dándose normas para su conservación y protección, así como para preservarlos de cualquier tipo de contaminación. La delimitación de las zonas de protección del agua se ha realizado siguiendo criterios objetivos, imponiéndose un carácter restrictivo a todo tipo de usos y edificaciones dentro de las áreas delimitadas como de protección.

* S.N.U. de protección agropecuaria y forestal: comprende aquellos terrenos que deban ser objeto de especial protección por su capacidad productiva en los sectores agropecuario y forestal, regulándose de forma restrictiva la construcción de viviendas, que deberán estar vinculadas a las explotaciones.

2.2.- Dotaciones y Equipamientos necesarios

La escasa capacidad económica y técnica municipal para la consecución de terrenos dotacionales y de equipamientos, aconseja que su obtención se realice a través del planeamiento. De esta forma, como criterio general, en suelo urbano se obtendrá suelo dotacional a través de cesiones en las Unidades de Ejecución.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
19 OCT. 1999
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mendoza-Poveda Soto

2.3.- Sistema de espacios libres

El municipio de Garganta la Olla, por lo analizado en el apartado anterior, cuenta únicamente con un núcleo urbano de reducidas dimensiones. En la actualidad tan sólo se cuenta con un espacio libre con condiciones adecuadas. Se trata del parque municipal a la entrada del pueblo, con una superficie de 2.400 m^2. Resulta a todas luces insuficiente la dotación actual de espacios libres y zonas verdes en suelo urbano. Para paliar esta carencia se reservan diversos espacios en las presentes Normas, que se relacionan a continuación.

- A través del desarrollo de las correspondientes unidades de ejecución se obtendrán terrenos con la calificación de zona verde, presentando las siguientes superficies:

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	2.821 m^2
UNIDAD DE EJECUCIÓN 5	1.829 m^2
TOTAL	4.650 m^2

La superficie total de espacios libres y zonas verdes proyectadas en las Normas Subsidiarias asciende a la superficie de 8.984 m^2, lo cual representa un estándar de 7,03 metros cuadrados por habitante, cifra muy superior a la situación de partida, con tan sólo 1,6 m^2/hab.

2.4.- Localización de las actividades

El tipo de actividades que se desarrollan en el municipio se concentran en el sector primario: agricultura y ganadería fundamentalmente, siendo muy escasa la actividad industrial que se reduce básicamente a pequeñas industrias de transformación agrícola y a naves de almacenamiento.

El criterio a seguir para la localización de actividades se basa en la asignación de usos permitidos o prohibidos según la calificación urbanística del suelo.

Por ello en suelo urbano se toma el criterio de mejorar la multifuncionalidad y superposición de usos excluyendo los de tipo agrícola e industrial no compatibles con la vivienda. Estos habrán de ubicarse en suelo no urbanizable, estando los de uso agrícola especialmente localizados en zonas protegidas al efecto, mientras que para los industriales se reserva una zona donde se desarrollará un pequeño polígono.

2.5.- Gestión del planeamiento

El criterio seguido en la elaboración de las Normas Subsidiarias es el de dotar al municipio, que cuenta con escasa capacidad económica y técnica para su gestión, de un instrumento de planeamiento sencillo que sirva tanto para planificar y programar sus inversiones como para garantizar al ciudadano el respeto a sus derechos individuales y colectivos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO E INFRAESTRUCTURAS
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
Fdo.: Pablo Magdaleno Gallo

CAPITULO III

3.- OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Del estudio de la información urbanística del municipio de Garganta, se pone de manifiesto su clara vinculación al sector primario, existiendo únicamente un núcleo de población, en el cual se concentran la totalidad de las previsiones de crecimiento. Su casco antiguo, declarado conjunto-histórico, le confiere un caracter especial, y si por un lado es necesario preservarlo del deterioro a que se ve sometido, no debemos permitir que se produzca un estancamiento del desarrollo urbano que acabe por desplazar las demandas de suelo hacia los municipios limítrofes.

Así, de los distintos factores que influyen y conforman la realidad territorial, enunciadas con anterioridad y después de su elaboración ponderada se establecen una serie de objetivos generales que se propone deben materializarse con la aplicación del planeamiento y que se concreta en los siguientes:

*** Reestructuración funcional del tejido urbano de Garganta la Olla.**

- Relacionar las nuevas áreas de edificación entre sí y con la zona más consolidada del casco urbano.

- Detener el deterioro del casco urbano, originado en la ruptura de las tipologías edificatorias tradicionales, defendiendo su gran calidad morfológica y ambiental.

- Recanalización de la actual tendencia de crecimiento, que se concentra en torno al viario principal, hacia zonas interiores con la necesaria mejora del entramado viario.

- Mantener las actuales tipologías edificatorias. Con el fin de su completamiento se ordenarán los espacios intersticiales procurando su incorporación al tejido existente.

*** Conservación y protección del patrimonio histórico.**

- Protección integral/ambiental del casco antiguo, condicionándolo al desarrollo de un Plan Especial que dinamice su recuperación y a la vez lo proteja del deterioro a que se ve sometido.

- Catalogación de los distintos elementos del patrimonio histórico: edificaciones religiosas y civiles, elementos etnográficos, etc.

- Conservar las piezas de estructura urbana que forman parte de la história local, así como potenciar su rehabilitación.

*** Dotación de elementos comunitarios.**

- Mejora de las infraestructuras existentes: saneamiento, abastecimiento de agua, viario y eliminación de residuos.

- Consecución de suelo para mejorar los niveles de equipamientos públicos existentes, así con su distribución territorial que ayude a vitalizar el funcionamiento de la ordenación propuesta.

*** Conservación medio-ambiental**

- Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados arbitrando las medidas necesarias para su protección de edificación y usos inadecuados.

- Medidas protectoras de las infraestructuras básicas; categorías de viario estableciendo retranqueos de edificación y cierres; franjas de protección de la red hídrica municipal basadas en las legislaciones sectoriales de aplicación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
19 OCT. 1999
El Director General de Arquitectura, Urbanismo, Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Magdaleno Pernía Soto

CAPITULO IV

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como ya hemos dicho, Garganta cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito comarcal desde el año 1.986, modificadas en 1.995. La gestión de las mismas durante su corta vida ha sido complicada, ya que a juicio de la corporación municipal, al ser unas normas de ámbito comarcal y no hacer un estudio pormenorizado del término municipal, presentan carencias importantes que deben ser solucionadas. Por este motivo se acomete la realización de unas Normas de ámbito municipal, con la intención de conseguir un documento sencillo y fácil de gestionar, que sirva para ordenar y a la vez impulsar la dinámica edificatoria municipal a medio y largo plazo.

Básicamente el término municipal de Garganta la Olla presenta las siguientes clasificaciones de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Urbanizable
- Suelo No Urbanizable

En este apartado describiremos básicamente la propuesta de suelo urbano, ya que entendemos que es la que mayor complejidad presenta, implicando una alteración considerable del medio que es necesario considerar y valorar convenientemente.

Las actuaciones previstas en suelo urbano parten como es lógico de la delimitación existente, que presenta dos zonas diferenciadas claramente. Por una parte el casco antiguo, y por otra la zona de ensanche que se apoya fundamentalmente en la avenida de la Libertad y en la carretera de Piornal.

La primera de ellas, el casco antiguo, como ya hemos dicho en diversas ocasiones, está declarado conjunto histórico-artístico, con lo cual la intención del equipo redactor es delimitar correctamente su ámbito y posponer su estudio pormenorizado a la realización de un Plan Especial de Protección y Reforma

JUNTA DE EXTREMADURA
Territorio
definitivamente aprobado
19 OCT. 1999
Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mayoral Perales Soto

Interior, regulandolo, entretanto no se realice, mediante una ordenanza transitoria que permita un desarrollo armónico que compatibilice un crecimiento sostenido con los valores histórico-artísticos que es necesario preservar.

En este sentido, se crean tres tipos de protección en el ámbito del Plan Especial. Por un lado nos encontramos con los elementos catalogados como de protección integral y estructural, considerándose el resto del conjunto histórico-artístico como protección ambiental. En la primera categoría se incluyen aquellos edificios y elementos de mayor valor histórico, para los cuales tan sólo se permiten las actuaciones encaminadas a la conservación y puesta en valor del edificio o elemento, es decir, las obras cuyo fin sea la restauración. Por su parte en las zonas consideradas como de protección ambiental, es decir en el resto del ámbito protegido, independientemente de que sea necesario el informe de la comisión de patrimonio cultural, al igual que en el caso anterior, se permiten obras de reestructuración y ampliación, en desarrollo de la ordenanza de aplicación (casco con huerto), tratándose primordialmente de conservar o restaurar las fachadas y cubiertas que tengan interés, siendo más flexibles a la hora reconstruir los espacios interiores de las viviendas. De esta forma entendemos que se compatibilizarían por una parte la necesaria conservación del patrimonio histórico y a la vez se evitaría el deteriro que actualmente se está produciendo en el casco antiguo. Lógicamente, lo deseable es que en el menor tiempo posible se desarrolle el PEPRI, ya que en él es donde se desarrollará con mayor precisión la valoración de los distintos elementos que componen el casco antiguo.

Las zonas de borde del mencionado casco antiguo se rematarán con una ordenanza más flexible, pero que a la vez sea respetuosa con el valor que se pretende proteger. Se distinguen dos claramente. La primera de ellas, se encuentra en las proximidades del Colegio Público San Martín. Es una pequeña zona que en las Normas comarcales estaba calificado como zona verde y que ahora se mantiene como espacio de transición. Por último, la segunda se localiza en el extremo Norte de Garganta. Se trata de la calle Yuste, que fue objeto de una modificación puntual, aprobada el 21 de Julio de 1.997.

La zona de ensanche se ha desarrollado, como dijimos antes, a lo largo de la avenida de la Libertad, debido a sus mejores condiciones topográficas, ya que en cuento nos apartamos de ella, las pendientes dificultan enormemente la

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de
definitivamente esta documentación, acordó aprobar
19 OCT. 2009
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mayorga Pereda Soto

urbanización. Aún así, existe una bolsa de suelo limitada por el camino de Seneguillas y la carretera de Piornal donde la Junta de Extremadura ha desarrollado una urbanización de viviendas sociales.

La escasez de suelo urbano motiva que las presentes Normas Subsidiarias amplien la delimitación existente, completando el trazado de las calles existentes y rematando los bordes con tipologías de viviendas que se adapten al medio y no causen un impacto visual que altere el marco en el que se encuentra el pueblo, encajado entre montañas, al borde de la Garganta Mayor.

Así, las nuevas propuestas de ordenación se resúmen en las siguientes:

a) Espacio al oeste del parque municipal, que sirve de prolongación a la urbanización los Llanos, completando así el espacio vacante que existía a la entrada del núcleo urbano, y que a la vez presenta las mejores condiciones topográficas.

b) Al este del parque municipal se da continuidad a la calle que lo bordea prolongándola hasta enlazar con la calle ancha. De esta forma se incorporan al suelo urbano un grupo de edificaciones que habían sido excluidas del mismo y se le da un tratamiento de fachada a la margen derecha de Garganta, que actualmente desde la carretera de Yuste presenta una imagen deteriorada. Como continuación de esta zona se proyecta otra calle paralela a la calle Nueva donde se prevé la reserva de una zona verde que servirá de mirador, mostrándonos la belleza del paisaje que proporcionan la Garganta Mayor y las laderas de la sierra, y que tradicionalmente en la zona del ensanche se habían ocultado.

c) Se completará la urbanización de la zona donde se han construido las viviendas sociales de la Junta de Extremadura, con un trazado de calles que se integre de una forma suave en el paisaje e impliquen movimientos de tierras menos impactantes, adaptándose a las curvas de nivel.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
19 OCT. 1999
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mayoral Pareja Soto