La Ordenación contenida en el presente documento de las NN.SS. es el resultado de la incorporación a la 'Propuesta de Ordenación' presentada en Julio de 1.990, de numerosas alegaciones presentadas durante el periodo de exposición pública, tanto por particulares como por el propio Ayuntamiento, así como las modificaciones solicitadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Todas las alegaciones, tanto las aceptadas como las denegadas, han sido consideradas siguiendo los criterios de la Corporación Municipal, como se detalla en la contestación de cada una de las alegaciones presentadas.

A continuación haremos una revisión de los criterios mantenidos para la Ordenación aprobada.

1.- EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL Y URBANO.

En el anterior documento se hacía constar la amplia calificación de suelo que se hacía, muy superiores a las necesidades derivadas de las previsiones de crecimiento de la población que se contemplaba en el Avance de Planeamiento hasta el año 2.000, todo ello derivado por la necesidad de adaptar la Propuesta de Ordenación a los criterios de la Corporación.

Sintetizando las conclusiones del Avance, tenemos que manteniendo una previsión optimista del crecimiento de la población, para el año 2.000 la población de Losar pasaría de los 3.200 habitantes actuales a 3.600 o 3.700, es decir un crecimiento acumuativo del 1% anual. Las necesidades para alojar a ese crecimiento de la población se estimaba en unas 150 viviendas nuevas (considerando que la ocupación media sería de 3 personas por vivienda). Atendiendo además la demanda de segunda residencia tanto de la población emigrada que piensa en volver como la de personas de fuera que las usen en periodos de vacaciones, se calculó el número total de nuevas viviendas necesarias entre 250 y 300, a un ritmo de construcción entre 25 y 30 anualmente.

En la Propuesta se estimaba que construyendo en un 80% de los vacíos calificados dentro del suelo Urbano (S.U.) y desarrollando las Unidades de Actuación con mayor aprovechamiento, el total de viviendas que se podría construir dentro de Suelo Urbano era de 625 viviendas.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA APROBACION DEFINITIVA C.U.E. 25 ENE. 1994

La situación ha variado de forma sustancial en la actualidad. Durante el proceso de elaboración de las NN.SS. la Corporación ha llegado a acuerdo en varias de las Unidades de Ejecución, en función de ello varias se han incorporado a Suelo Urbano directo, y por otra parte,

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA VISTO EN C.U.E. 25 ENE. 1994

APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO

16 de DICBRE de 19 93
EL SECRETARIO

AYUNTAMIENTO DE LOSAR DE LA VERA SECRETARIA

otras parcelas que anteriormente estaban dentro de alguno de los Polígonos de Suelo Apto para Urbnizar, mediante acuerdos entre la propiedad y el Ayuantamiento, han sido incluidas dentro del Suelo Urbano para desarrollar a través de las oportunas Unidades de Ejecución. El número de viviendas que se pueden construir en Suelo Urbano es suficiente para las previsiones más optimistas en el periodo de vigencia de la NN.SS., todo ello sin contar con la posible renovación de viviendas vacías o las que puedan surgir en la UE-9 por reconversión de parte de las naves destinadas a almacenaje agropecuario y compatibles con dicho uso.

Estos nuevos datos vienen a demostrar, más claramente aún, que la calificación de terrenos como Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar solicitada por la Corporación está motivada, no por la necesidad previsible de vivivendas, sino por la necesidad de de lograr la reserva de suelo público para compensar los actuales déficit en Zonas Verdes y Equipamiento (mediante las cesiones previstas en la Ley del Suelo para los correspondientes Planes Parciales de los distintos Sectores), así como lograr una oferta de suelo más variada, si bien a juicio de este equipo redactor el clasificar suelo en exceso puede ser una medida infructuosa como se demostró con el anterior Plan General.

El cómputo de viviendas que se pueden construir en Suelo Apto para Urbanizar ha sufrido igualmente modificaciones (de las 606 viv. previstas en el Proyecto tenemos en la actualidad 345), derivadas fundamentalmente de la incorporación a Suelo Urbno como Unidades de Ejecución de la mayor parte de los terrenos anteriormente considerados como S.A.U.

Sector 1	85	viv.
Sector 2.....	105	"
Sector 3	155	"
TOTAL VIV. EN S. URBANIZABLE	345	"

2 5 ENE. 1994

2.- EL DEFICIT EN SUELO PUBLICO PARA EQUIPAMIENTO Y ZONAS VERDES FRENTE A LOS ESTANDARES MARCADOS EN LOS REGLAMENTOS DE LA LEY DEL SUELO.

La falta de suelo público para la ubicación de parques, zonas verdes y equipo en general es un mal endémico de la mayor parte de los municipios, acentuado con el

crecimiento de los últimos años sin ninguna previsión al respecto.

En el Avance se valoró el déficit actual en torno a los 12.000 m2 en espacio libre computable como parques y áreas recreativas. Para compensar esta situación se han marcado las distintas Ues, con cuyo desarrollo se lograrán unos 6.200 m2 que sumados a los aproximados 2.000 existentes hacen un total de 8.200 m2 situados dentro del suelo urbano consolidado. A ello hay que añadir los 20.000 m2 calificados como verde público en el sur del casco urbano, que si bien necesitan de las necesarias obras de acondicionamiento, el ayuntamiento está dispuesto a acometerlas en los próximos años.

Según los estandares de Ley del Suelo se necesitan 5 m2/hab. que en el improbable caso de llegar alos 6.900 hab. en el 2.000 hacen necesarios unos 34.500 m2. de Espacios Libres como sistema general. Las superficies señaladas como mínimo espacio de cesión como Zonas Verdes dentro del Suelo Urbanizable son:

Sector 1.....	2.850 m2
Sector 2	2.850 "
Sector 3	5.550 "
TOTAL.....	11.250 "

VISTO EN C.U.E. 25 ENE. 1994

Que sumado a los del S. Urbano superan los mínimos exigidos.

En cuanto al resto del equipamiento tiene la reserva que sigue:

25 ENE. 1994

Educacional E.G.B.....10.500 m2 (incl. existentes)
Guarderia.. 1.800 m2

Deportivo y recreativo 44.600 m2

Sanitario 9.600 m2

Al margen de estas superficies, igualmente señaladas como mínimas y que los desarrollos de los distintos planes parciales determinarán las cesiones necesarias para ajustarse a los estandares de la Ley del Suelo, se obtendrán por cesión el 15% del aprovechamiento de cada uno de los sectores, ya sea para la promoción pública de viviendas ya para el uso institucional que se precise.

APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO

AYUNTAMIENTO DE LOBAR DE LA VERA (Zamora) SECRETARIA

en sesión de 16 de DICBRE de 1993

EL SECRETARIO

3.- EL ANALISIS DEL MEDIO URBANO.

Como ya se ha puesto de manifiesto en los Documentos anteriomente entregados, los problemas detectados en la estructura urbana de Losar son los originados por el desordenado crecimiento de los ultimos 40 años, sin ajustarse a ninguna normativa, que han alterado el orden natural del pueblo tradicional hasta hacerlo practicamente irreconocible como un pueblo verato.

Excepto en la zona más antigua, donde aún hoy nos podemos sorprender por la traza de sus calles, aunque maltratadas por edificios nuevos y descontextualizados, y entre los que se mantienen ejemplos de su arquitectura popular, mal conservados por lo general, frente a otros primorosamente mantenidos por la sesibilidad de la población, que tratan y viven la calle como parte de su propia casa, con fachadas impecablemente pintadas, llenando de tiestos con flores los recodos y rincones que ofrece su trazado al adaptarse a la topografía.

Las conclusiones básicas del análisis realizado son:

A) La destrución de la mayor parte del patrimonio arquitectónico popular de forma irreversible, debido a la ausencia de ordenanzas de protección y a la insensibilidad que se manifiesta en los nuevos edificios.

B) Una ordenación caótica de las zonas de borde, al superar con el crecimiento en ensanche los limites naturales del casco histórico, claramente marcado al Norte por la carretera Plasencia-Oropesa que apoyada en la topografía definía el tránsito entre el pueblo y el campo, haciendo la función de Ronda perimetral, en la que se enfrentaban la fachada norte del pueblo y la Sierra de Gredos, hoy practicamente invisible por los nuevos edificios, que en algunos casos llegan a superar las seis plantas reales.

En el Sur el límite entre el casco y el campo era más permeable y gradual que en el Norte , al ser la topografía más llana y ser usadas como tierras de labo. Existe una mayor relación entre el casco urbano y estas tierras, como lo atestiguan la continuidad que se da entre las calles y caminos, como los de Jarandilla, el Campo Santo o el de Robledillo.

El anterior P.G., al calificar una franja de ensanche por debajo de la actual Ronda Sur, ha propiciado un crecimiento discontínuo, apoyado en los caminos anteriomente mencionados, superando esta Ronda antes de estar

COMISION DE URBANISMO C.C.O. APROBADO DEFINITIVAMENTE
25 ENE. 1994

completada; otro problema es el producido por no respetar las alineaciones de las manzanas del P.G., edificando linealmente apoyados en la Ronda originandose en las traseras calles inexistentes en él, para así dar acceso, de forma ilegal, a cocheras y almacenes que se han abierto en estas traseras.

C) La indefinición del P.G. en la reserva de suelo público para equipamiento y Zonas Verdes, así como su mal desarrollo y gestión han motivado la pésima ubicación del equipamiento logrado, distorsionando el orden de la estructura urbana en vez de potenciarlo. Obviando con ello el papel recualificador que deban tener dentro de esta a modo de hitos, como lo eran en el pueblo tradicional la iglesia, la plaza, las ermitas, las fuentes..., jerarquizandola y haciendola entendible y reconocible.

La ubicación del propio Ayuntamiento ha producido un extrañamiento en la organización urbana del pueblo, focalizada por la plaza central y única, al situarse periféricamente al Casco, sobre la Ronda Norte, con un claro desprecio por la estructura histórica de este.

Mala suerte han corrido igualmente el Centro de Salud y el nuevo Colegio con sus respectivos emplazamientos fuera del tejido residencial.

Las NN.SS. pretenden ser una respuesta a estos problemas, partiendo de la realidad actual, que presenta como irreversibles algunos de ellos, como en el caso del patrimonio ya destruido, o la inadecuada morfologia en zonas de ensanche ya consolidadas, así como la ubicación de algunos equipamientos.

Las pautas de ordenación que se marcan, con una adecuada gestión y control por parte del Ayuntamiento, todo ello facilitado por el hecho de haberse realizado a la medida de la Corporación, permitirá no reproducir los errores que hasta ahora se han cometido, así como corregir algunos de los que no son irreversibles, compensando además los numerosos deficits existentes, dándole forma técnica y legal a los criterios de la Corporación que son los que refleja la presente Ordenación.

En el casco urbano consolidado las medidas adoptadas son:

- Delimitación de un red de protección ambiental con unas Ordenanzas especificas que el Ayuntamiento concretará en su dia mediante la elaboración de un catálogo, que no se ha realizado desde las NN.SS. por voluntad del Ayuntamiento.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
25 ENE. 1994

APROBADO AYUNTAMIENTO PLENO
en sesión de 16 de OCTUBRE de 1993
EL SECRETARIO

VISTO EN C.U.E.
25 ENE. 1994

AYUNTAMIENTO DE LOSAR DE LA VERA (Cáceres) SECRETARIA

- La obtención de espacios públicos y reordenaciones puntuales mediante las Unidades de Actuación propuestas.

- Delimitación del perímetro del suelo urbano lo más ajustada posible, una vez atendidos los criterios de la Corporación.

En la zona de ensanche las medidas acoptadas son:

- Reordenación de las alineaciones, compatibles con las edificaciones existentes, regularizando manzanas de dimensiones suficientes para evitar la aparición de callejones.

- Fijación de límites precisos entre los diferentes tejidos residenciales que se ordenan, disminuyendo su densidad centrífugamente para lograr una gradación entre el casco y el suelo no urbano. Se definen los sectores como Suelo Urbanizable para su desarrollo como Planes Parciales.

4. TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

No se han recibido alegaciones a la ordenación que se presentó dentro del Suelo no Urbanizable, ni por parte de los particulares ni por parte del Ayuntamiento, considerandose la presentada en el Proyecto de Ordenación como ajustada a las necesidades del municipio de ordenación de las actividades en el Suelo Rústico, asi como la necesaria protección de los mejores parajes del término municipal.

