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

1.- 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 80.2 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Por remisión del artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), a la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, así como que 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.

1.1.- 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.

1.1.1.- 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 Municipio 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 Dirección General de Carreteras de la Junta de Extremadura con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria y con la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, en relación con las posibles vías pecuarias que atraviesen el término.

1.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

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 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.

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

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico e 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, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza especifica, 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 la población y necesidad de recuperación ó conservación del ambiente y carácter del Casco Histórico. 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 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.

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

La situación urbanística del municipio hasta el momento era una delimitación de suelo urbano. El objetivo de este documento es recoger las Normas existentes y formular unas nuevas, para disponer de un documento que pueda ser aplicado en todo el municipio.

2.- JUSTIFICACION DE LAS ACCIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de la población. La inclusión de suelo apto para urbanizar no se ha hecho, salvo en las zonas solicitadas por el ayuntamiento para zona industrial, 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.

Las ampliaciones de suelo urbano han sido en el borde del casco actual de la población, apoyándonos básicamente en las carreteras y caminos de salida del pueblo.

Hay que destacar así mismo la inclusión de un suelo apto para urbanizar en las afueras de la población, solicitada por el ayuntamiento para proyectar un pequeño núcleo industrial que delimite la zona de permisividad de pequeñas industrias o talleres.

2.1- 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.

2.1.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en el art. 10 del Texto Refundido y el art. 8 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absorberá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos (2.100 m²) de forma que siempre se supera el estándar de 5 m² de suelo por habitante, que contando con 401 habitantes, los actuales, es de 2.005 m².

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 podrán poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso que lo consideren conveniente aunque no lo parece.

2.1.2.- 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 excepto en las zonas que siguiendo las instrucciones

del Ayuntamiento se ha creído necesario.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Término Municipal será 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 y 15 del Texto Refundido y el Art. 8 de la Ley de Régimen del Suelo y Valoraciones.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas y las propias del uso agrícola y ganadero.

Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 9 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, 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.

3.- DESCRIPCION DE LA SOLUCION ADOPTADA

Se ha considerado una ampliación de suelo perimetral que apoyándose en calles o caminos de unas posibilidades edificadoras suficientes para la localidad.

Se ha considerado una banda de edificación de 20 metros de fondo y una anchura de calle de 8 metros, que dando una amplitud suficiente no encarece en exceso los costes de urbanización.

Como dotaciones se han considerado las existentes, dotando de zona verde a la población ya que así lo obliga la ley.

En cuanto a la zona deportiva existente, se recoge como suelo urbano aunque no se amplía, ya que las necesidades son suficientes.

En el suelo urbano se ha considerado un tipo de ordenanza residencial, ya

que las condiciones de la edificación son similares en todo el término.

En el plano de Alineaciones, en el suelo residencial, no se definen Unidades de Actuación, al considerarse que las reducidas dimensiones de la localidad, el nulo o inapreciable crecimiento y las dificultades de gestión, así lo aconsejan.

Por el contrario, sí se ha definido una Unidad de Actuación en el suelo industrial, ya que se ha considerado que no tiene los sevicios urbanísticos propios del suelo urbano.

En cuanto al suelo no residencial, se ha considerado una zona de suelo industrial, por el interés del ayuntamiento para realiza un pequeño polígono industrial y poder suprimir las industrias o talleres del núcleo urbano.

Se ha considerado, igualmente una zona de suelo urbano agroganadero, ante las previsiones municipales de realizar un pequeño polígono con estas actuaciones, que al estar un poco separado de la población y no necesitar infraestructuras, se ha considerado como urbano.

En cuanto al suelo no urbanizable, se ha considerado como zona de protección la zona adehesada del término donde están los elementos de alto valor ecológico.

El resto del término se considera como suelo no urbanizable.

ANEXO JUSTIFICATIVO DEL ESTANDAR LEGAL DE ESPACIOS LIBRES

De conformidad con lo previsto en los artículos 25.1.c, 88 y 93.f del reglamento de Planeamiento, se han previsto unos espacios libres pertenecientes al sistema general de espacios libres de la localidad que superan el estándar legal establecido de 5 m²/habitante.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos (2.100 m²) de forma que siempre se supera el estándar de 5 m² de suelo por habitante, que contando con 401 habitantes, los actuales, es de 2.005 m².

Debido a las pequeñas dimensiones de la localidad, se ha considerado un único espacio libre que pueda considerarse como sistema general, ya que las distancias respecto a toda la población así lo justifican.