# 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.

De la misma manera y a través de las Disposiciones Transitorias de la Ley 15/2001, Del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, le serán de aplicación las cuestiones referentes al suelo no urbanizable.

### 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 urbanizable se ha hecho únicamente en las zonas de nuevo viario, 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.

Se califica como suelo urbano además el parque urbano y la zona de ampliación necesaria para el desarrollo de estas instalaciones.

Hay que destacar así mismo la inclusión de un suelo urbano con uso agroganadero en las afueras de la población, solicitada por el ayuntamiento para consolidar un pequeño núcleo agroganadero que delimite la zona de permisividad de pequeñas zonas de almacenamiento.

## 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 (109.975 m²) de forma que siempre se supera el estándar de 5 m² de suelo por habitante, que contando con 1374 habitantes, los actuales, es de 6.870 m².

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos en el suelo urbano no consolidado (Unidades de Ejecución), 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 de desarrollo de estas zonas.

### 2.1.2.- Suelo urbanizable.

En función del acuerdo de Comisión Regional de Urbanismo de fecha 24 de noviembre de 2004, se rectifica el documento para incluir los terrenos no urbanizados como Suelo Urbanizable. En concreto la zona de nuevo desarrollo en la carretera hacia el este de la localidad.

### 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. 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001) 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. 11 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Ley 15/2001), 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 den unas posibilidades edificatorias suficientes para la localidad.

Existe una problemática en el suelo de esta localidad, que la hace diferente a lo habitual, es que el ayuntamiento es propietario de la mayor parte

del suelo colindante con el casco urbano, además de unas grandes extensiones en el resto del término. Por ello, es difícil prever desarrollos urbanísticos, salvo los propios municipales, ya que se vienen sacando a subasta a bajo precio con asiduidad el terreno municipal.

En base a estas condiciones se ha considerado necesario la ampliación del suelo urbano en las zonas propiedad del ayuntamiento y por el contrario, se ha pretendido restringir al máximo posible las ampliaciones en terrenos de particulares, ya que salvo para uso propio tendrán difícil desarrollo.

Las zonas de ampliación están por tanto en la zona este fundamentalmente, así como el polígono industrial, situado en esta misma zona.

Por otra parte, la propia orografía del terreno dificulta las ampliaciones del suelo urbano en la zona oeste y sur (con problemas de desagües) respecto al casco urbano antiguo.

Se ha considerado una banda de edificación de 20 metros de fondo y una anchura de calle entre 8 y 10 metros, que dando una amplitud suficiente no encarece en exceso los costes de urbanización.

Como dotaciones se han considerado las existentes, no siendo necesaria la ampliación de zonas verdes, salvo los espacios libres propios de cada zona.

En cuanto a la zona deportiva y escolar existente, se recoge como suelo urbano, no ampliándose ya que las necesidades de previsión no se ha considerado necesario.

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. Como ordenanzas complementarias, se han considerado un núcleo agroganadero y otro de desarrollo industrial.

Se incluyen en las zonas de ampliación del suelo urbano, unas zonas de suelo urbanizable, que tienen por objeto, conseguir el suelo necesario para los viales o zonas verdes, que permitan este crecimiento, aunque las zonas son propiedad del ayuntamiento. No obstante, deben realizarse las obras de infraestructura necesarias antes de incorporarlas al patrimonio de particulares.

En el plano de Alineaciones y Unidades de Actuación, se definen estas

zonas, teniendo la superficie de actuación, de ocupación de la edificación y de dotaciones o viales que marcan los cuadros de dichos planos.

Previa a la edificación en estas zonas, deberán ponerse de acuerdo los propietarios e incorporar las zonas de cesiones al patrimonio municipal. En algún caso concreto, como es la zona industrial, antes del desarrollo del mismo, deberán complementarse las actuaciones de infraestructura necesarias.

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

El resto del término se considera como suelo no urbanizable.