
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ANTECEDENTES.

1.- El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Romangordo.

2.- Este trabajo tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por el Ayuntamiento de Romangordo según convenio con la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

3.- En este periodo de redacción se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento. En la redacción de las presentes Normas Urbanísticas se ha seguido la estructura definida por los servicios técnicos de la C.M.A.U.T. y las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

2.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- 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 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los Art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de 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.

1.- Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

B.- En cuanto a la política del suelo.

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

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.

1.- 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 de Romangordo 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.

2.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

1.- En el caso de la población de Romangordo no parece indicado proponerse como objetivo una política de suelo que potencie el Patrimonio Municipal de Suelo, ya que el poder de gestión es limitado. En todo caso, y una vez puesto en marcha todo el proceso podría ser uno de los objetivos futuros.

2.- 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.

3.- En referencia a definir suelo apto para urbanizar hay que indicar que viene condicionada por las expectativas de necesidades concretas de la población de Romangordo y de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento.

4.- 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.

5.- En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones y rasantes de las edificaciones.

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

1.- Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

2.- Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección en las superficies que por los distintos conceptos sea aconsejable

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

se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

3.- Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en la población y necesidad de recuperación o conservación del ambiente y carácter actual. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

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

1.- La situación urbanística de la población es la de disponer de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El cumplimiento de este planeamiento se refleja en el plano correspondiente. Los usos y la tipología de las edificaciones actuales son bastante uniformes y se indican en los planos de información correspondientes.

2.- Así mismo el Término Municipal de Romangordo está afectado por las indicaciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de Monfragüe aprobadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 5 de Diciembre de 1988. En éstas Normas se establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

2.2.- Clasificación del suelo.

1.- 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.

2.2.1.- Suelo Urbano.

1.- El suelo urbano recoge las superficies edificadas o que disponen de las características definidas en el Art. 10 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

3.- En la población de Romangordo se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como zona verde o

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

espacios públicos de forma que se supere el estándar de 5 m2. de suelo por habitante.

2.2.2.- Suelo apto para urbanizar.

1.- Ha sido suprimido del documento según el Informe al respecto de la Dirección General de medio Ambiente.

2.2.3.- Suelo no urbanizable.

1.- El resto del suelo del Termino Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con arbolado e interés agrícola o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 12, en relación con el 15 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de Monfragüe aprobadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 5 de Diciembre de 1988 establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente, así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

3.- Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 17 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según LEY 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), 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.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 77, 78 Y 80.2 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN URBANA Y DE LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94 Y 97 DE SU REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Romangordo se adaptan en sus determinaciones a lo establecido en el artículos 77,78 y 80.2 del Texto Refundido conteniendo todas y cada una de las señaladas en los mismos.

2.- De acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento se tratan de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal del tipo b) cuyo objeto es el de

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

clasificar el suelo en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y fijar las normas de protección del suelo no urbanizable.

3.- Las determinaciones de las presentes Normas se adaptan a la relación expresada en el artículo 93 y la documentación a la señalada en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACIÓN.

1.- En el suelo no urbanizable se proponen diferentes zonas con protección específica dadas sus características de interés. Se definen diferentes normativas de protección para la conservación y protección del medio rural.

2.- Las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de Monfragüe aprobadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 5 de Diciembre de 1988 establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente, así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

3.- En el estudio del territorio se detallan las características del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológico para poder llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable. Las áreas de diagnóstico obtenidas de los diferentes componentes del medio son las siguientes:

1.- Áreas de especial protección.

1a.- Ladera norte de la Sierra del Frontal (umbría de El Cotorro) con densa vegetación de alcornoques, quejigos y matorral noble (madroños, durillos y terebintos).

1b.- Láminas de agua y márgenes de la Garganta de Canalejas y los embalses del Tajo y Arrocampo-almazara.

1c.- Matorrales de jaras y brezos, con algunos bosquetes de alcornoques, situados en las laderas de la Sierra del Frontal.

2.- Áreas protegidas de dehesa y otros arbolados.

2a.- Dehesa de encina, a veces mezcladas con alcornoques y castaños, de aprovechamiento agrosilvopastoril.

2b.- Encinar con denso matorral de la zona de El Rozal.

2c.- Cultivos de olivar en zonas periurbanas.

3.- Repoblaciones forestales. Repoblaciones de eucaliptus de interés maderable.

4.- Suelos libres. Matorrales degradados (retamares, escobonales, jarales cantuales) y pastizales, no situados en las zonas serranas.

Estas áreas homogéneas se entremezclan entre sí, por lo que para la aplicación de los distintos grados de protección se proponen zonas compactas de cierta homogeneidad siguiendo las definidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias Comarcales de Monfragüe.

La zonificación propuesta se concreta en la siguiente:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Suelo no urbanizable protegido de dehesa y otros arbolados.
- Suelo no urbanizable protegido de pequeños regadíos antiguos y áreas periurbanas.
- Suelo no urbanizable de repoblaciones forestales.
- Suelo no urbanizable libre sin protección.

4.- En relación con las infraestructuras existentes parecen adecuadas a las características actuales de la población, solamente deberán ampliarse en las zonas propuestas de ensanche de la población.

5.- La edificación existente no presenta un gran interés en sus elementos individualizados, por lo que no parece adecuado incluir otras normas que las generales de estética y composición, para que de ninguna manera se deteriore la situación actual. Las alturas de edificación predominante son dos plantas por lo que se propone su mantenimiento. Los usos y tipología de la edificación son relativamente uniformes por lo que se propone su mantenimiento. Se incorpora al documento el Catálogo de Edificaciones de acuerdo con lo incluido en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO POR APLICACIÓN DEL ARTICULO 10 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.- En las presentes Normas se incluyen como suelo urbano los que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a las edificaciones que sobre ellos existe o se haya de construir.

2.- Así mismo se han incluido los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que se propone.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO.

1.- Los espacios libres y zonas verdes existentes en la población son los siguientes:

Plaza de España:	2.050 m ²
Zona ajardinada (Piscina y zona deportiva)	4.100 m ²
Zona Verde (Calvario)	<u>4.200 m²</u>
TOTAL	10.350 m ²

2.- Los espacios libres y zonas verdes que se proyectan en estas Normas son:

Zona verde al norte	<u>400 m²</u>
TOTAL	400 m ²

3.- El saldo total de zonas verdes es por tanto:

Existentes:	4.200 m ²
Proyectadas:	<u>400 m²</u>
TOTAL	4.600 m ²

4.- La superficie mínima necesaria es:

$$210 \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 1.050 \text{ m}^2$$

En consecuencia la cantidad de espacios libres y zonas verdes propuestas superan el mínimo establecido.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE ZONAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

1.- En el documento se han propuesto zonas como suelo apto para ser urbanizadas en base a las indicaciones del Ayuntamiento. La zona incluida está situada a la orilla del río Tajo. Su superficie es de 4,5 Has. Y su densidad máxima prevista es de 10 viv./Has. Estas zonas se han suprimido siguiendo las instrucciones de la Dirección General de Medio Ambiente.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS AGRÍCOLAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS, PAISAJÍSTICAS, HISTÓRICO-ARTÍSTICAS ETC. EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- En el estudio del territorio se detallan las características del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológico para poder

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

llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable. La zonificación propuesta se concreta en la siguiente:

- Suelo no urbanizable de especial protección.
- Suelo no urbanizable protegido de dehesa y otros arbolados.
- Suelo no urbanizable protegido de pequeños regadíos antiguos y áreas periurbanas.
- Suelo no urbanizable de repoblaciones forestales.
- Suelo no urbanizable libre sin protección.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DEL CATALOGO DE EDIFICIOS EN BASE AL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- La población de Romangordo no dispone de edificaciones de carácter singular que justifiquen la definición de un Catálogo de Edificaciones, si bien se establece una serie de medidas estéticas que deberán guardar las edificaciones para mantener y potencial el carácter de la población.

2.- Se incorpora al documento el Catálogo de Edificaciones de acuerdo con lo incluido en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DENTRO DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- No se han establecidos convenios urbanísticos que puedan incluirse en este documento.

11.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones del Ayuntamiento de Romangordo y necesidades de la población. Se han mantenido como suelo urbano la mayor parte del realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde. La superficie actualmente incluida como suelo urbano es de 9,5 Has, de las que se han suprimido un total de 1,3 Has., Se amplía en la zona Sur 3 Has. De acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento se ha incluido como suelo apto para urbanizar una zona junto al río de 2,5 Has.

2.- Se mantiene como altura permitida dos plantas al ser la predominante dentro de las existentes.

3.- En lo referente al suelo no urbanizable se han recogido las especificaciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Monfragüe aprobadas por Resolución del

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

Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 5 de Diciembre de 1988. Se ha adaptado esta normativa a las particularidades del municipio de Romangordo incluyendo las zonas arqueológicas existentes.

Mérida, Marzo de 2000

EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Barbudo Gironza