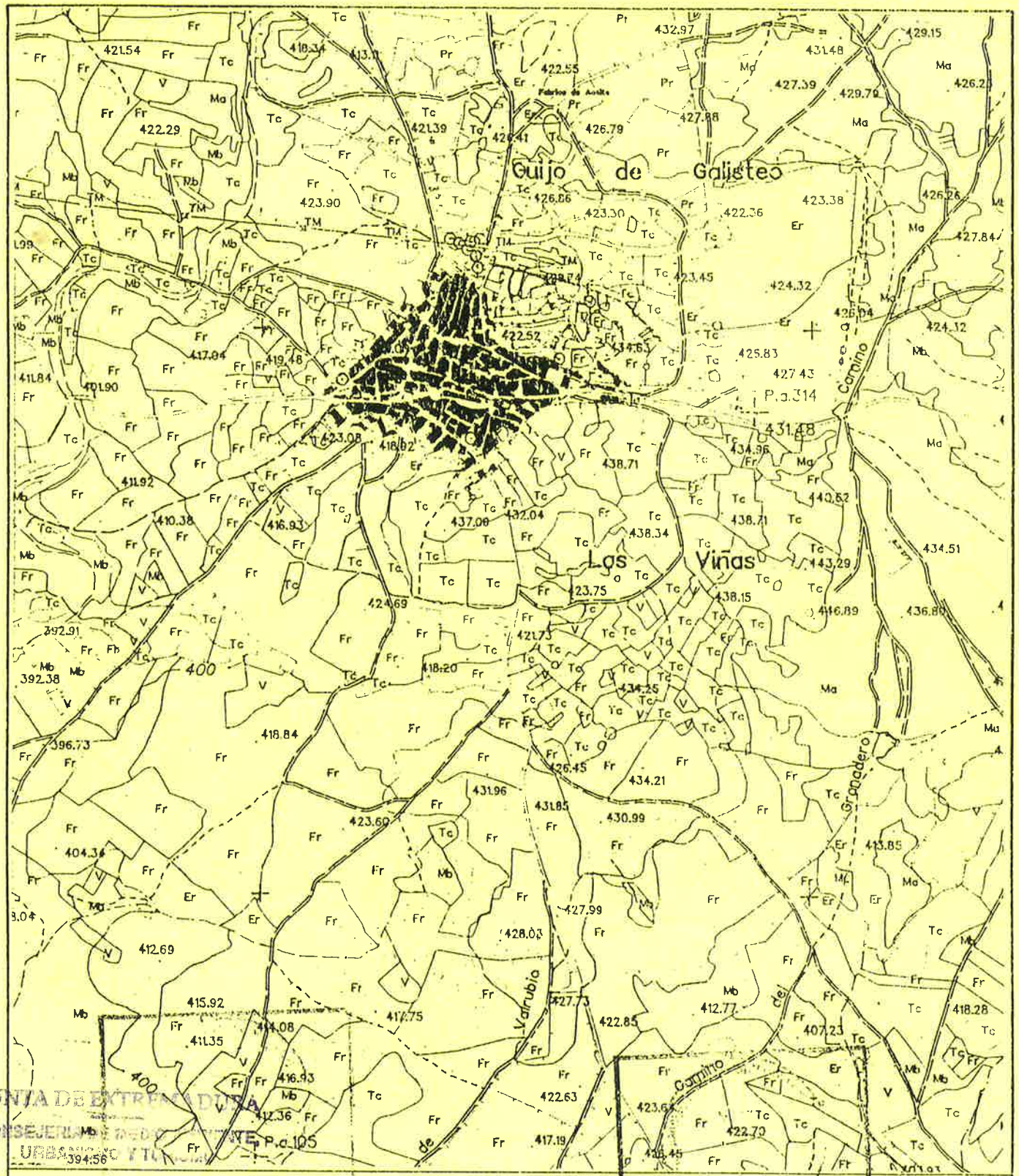



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA
URBANISMO Y TU
P.c.105
La Comisión de Urbanismo y
Territorio de Extremadura
del
1997
día indicado, en la
sesión de
2 6 FEB 1997
El
no
y
Fdo.: Miguel Madera Donoso.
30 OCT 1996

# NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

# GUIJO DE GALISTEO

(CACERES)

## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo
a 29 de ABR 1997 de
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo
de de
El Secretario

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA - GUIJO DE GALISTEO

20 FEB 1997

AVANCE DE NN.SS. de PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

BADAJOZ DICIEMBRE DE 1.993.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión de aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

26 FEB 1997

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

VISTO

30 OCT 1996

# MUNICIPIO DE GUIJO DE GALISTEO.

# ( CACERES )

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR 1994 de de
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a JUL 1997 de de
El Secretario

# 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 2.0. CONSIDERACIONES PREVIAS.

## 2.1. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTS. 77, 78 Y 80.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA, DE 26 DE JUNIO DE 1992, Y DE LOS ART. 91, 92, 93, 94 Y 97 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, DE 23 DE JUNIO DE 1978, Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA QUE RIGEN LA REALIZACION DE ESTAS NORMAS.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
26 FEB 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

2.1.1 Art.77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 91 del Reglamento de Planeamiento.
2.1.2 Art.78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art.92 del Reglamento de Planeamiento.
2.1.3 Art.93 del Reglamento de Planeamiento.
2.1.4 Art.94 del Reglamento de Planeamiento.
2.1.5 Art.80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y art. 97 del Reglamento de Planeamiento.

VISTO BUENO C.U.O.T.E.
30 OCT 1996

## 2.2. ANALISIS DE LA INFORMACION.

2.2.1 Población.
2.2.2 Economía.
2.2.3 Edificación.
2.2.4 Servicios urbanos.
2.2.5 Otros aspectos generales de interés.

## 2.3. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACION.

C.U.O.T.E.
26 FEB 1997

## 2.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO POR APLICACION DEL ARTICULO 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

2.4.1 Encuadre legal.
2.4.2 Criterios de la delimitación.

## 2.5. ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

## 2.6. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, FORESTALES, CINEGETICAS, PAISAJISTICAS, HISTORICO-ARTISTICAS O CUALQUIER OTRO TIPO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

## 2.7. JUSTIFICACION DEL CATALOGO QUE SE REALIZA EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

## 2.8. CONDICIONES EN QUE ESTAS NN.SS. DEBERAN SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
...Y TURISMO
...Ordenación del ... aprobar ... en la ...
2 6 ... 1997
El ... lemo ... y ... Secretario,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR 1996 de ... El Secretario.

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - D. a SAGRARIO ... GUIJO DE GALISTEO (Cáceres)

VISTO
2 ... 1997

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 14 JUL 1994 de ... El Secretario

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - ... GUIJO DE GALISTEO

VISTO EN C.U.O.T.E.
30 OCT 1996

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
[illegible]

La Comisión de [illegible] del Territorio de [illegible] definitivamente [illegible] en sesión de [illegible] la

26 [illegible] 1997

El D[illegible] y C[illegible]

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

AVANCE DE NN.SS. de PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

BADAJOZ DICIEMBRE DE 1.993.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo 1994
a 29 ABR de [illegible] de [illegible]
El Secretario

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - GUIJO DE GALISTEO

[illegible] inicialmente por [illegible] del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo [illegible]
de 14 JUL de [illegible] de [illegible]
El Secretario

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - GUIJO DE GALISTEO

MUNICIPIO DE

# GUIJO DE GALISTEO.

( CACERES )

[illegible] 1997

VISTO EN C.U.O.T.E. 30 OCT 1996

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 09 ABR de 1997 de 1997
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL de 1997
El Secretario

## 2.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

## 2.0. CONSIDERACIONES PREVIAS.

Según el punto 3 de la Disposición Adicional primera del "Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana", en los municipios de población inferior a 25.000 habitantes no serán obligatorias en Suelo Urbano las normas contenidas en el número 1 de la mencionada Disposición salvo que las Comunidades Autónomas, por sí o a instancias de los Ayuntamientos dispongan lo contrario. Estas normas son "las relativas a delimitación de áreas de reparto, cálculo de aprovechamiento tipo y definición del aprovechamiento susceptible de expropiación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 27.1 y 27.2".

JUNTA DE EXTREMADURA

30 OCT 1996

"La expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar no serán aplicables en estos municipios, salvo que el Ayuntamiento, para la totalidad o parte del término municipal acuerde su aplicación con carácter general"

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Según la Disposición Transitoria primera del Texto Refundido de la Ley, en su apartado 2 punto "d", "Hasta tanto, de conformidad con lo dispuesto en las Disposiciones

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 28 ABR 1994 El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL 1994 El Secretario



Transitoria sexta y octava, se fijen los aprovechamientos tipo, y cuando no sea aplicable dicha técnica en suelo urbano, los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación mediante el cumplimiento de los deberes en esta Ley serán: En el Suelo Urbano al que no se aplique el nº1 de la Disposición Adicional Primera, "el establecido en el artículo 27.4" de la Ley.

El artículo 27 regula el Aprovechamiento Urbanístico susceptible de apropiación, y en el punto 4 especifica: "En el Suelo Urbano donde no se apliquen las disposiciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento tipo el aprovechamiento susceptible de apropiación será como mínimo el 85% del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, del permitido por el planeamiento".

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible] URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha
26 [illegible] 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

1997

VISTO BUENO
30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo a 29 ABR 1994 de 19
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL 1994
El Secretario



JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Medio Ambiente
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente la presente documentación, en la sesión celebrada el día
26 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

## 2.1. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTICULOS 77, 78 Y 80.2 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA DE 26 DE JUNIO DE 1992 Y DE LOS ARTICULOS 91, 92, 93, 94 Y 97 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO DE 23 DE JUNIO DE 1978 Y AL CONTENIDO DEL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS DE LA DIRECCION GENERAL DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y VIVIENDA QUE RIGEN LA REALIZACION DE ESTAS NORMAS.

30 OCT 1996

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se adecuan al Pliego de Prescripciones, estructurándose mediante un índice reflejo directo del propio Pliego.

1997

### 2.1.1. Artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 91 del Reglamento de Planeamiento.

Las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajustan a las prescripciones expresadas en el artículo 77 de la Ley y apartado a) del artículo 91 de R.P., clasificando el suelo del término municipal en Urbano, y No Urbanizable, cumpliendo los requisitos que para cada uno exige el mencionado apartado del artículo en cuestión.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR 1994 de
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, 11 JUL 1996 de
El Secretario



## 2.1.2. Artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Artículo 92 del Reglamento de Planeamiento.

En cumplimiento del artículo que figura en el encabezamiento de este apartado, se establecen las siguientes determinaciones:

26 FEB 1997

### 2.1.2.a.- FINES Y OBJETIVOS DE LA PROMULGACION DE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento tratan de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento, acorde a las necesidades urbanísticas de éste, de forma que, a la vez que definen los valores existentes, canalicen cuantas iniciativas de desarrollo se pretendan, equilibradamente y con una gestión lo más rápida, clara y eficaz que los mecanismos de la Ley vigente permiten.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y VIVIENDA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en su sesión celebrada el día de la fecha, acordó informar favorablemente el presente documento, en la forma que figura en el mismo.
26 FEB 1997
El Secretario de la Comisión,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Como objetivos específicos se señalan:

I.- Atender a las necesidades sociales del Municipio, en lo relativo a la planificación física de la ciudad y del término municipal, anticipándose a futuras demandas de suelo con aptitudes suficientes para ubicar los asentamientos que la propia dinámica poblacional exige.

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 de ABR 1997 El Secretario

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 14 de JUN de 1994 El Secretario



II.- Regular el crecimiento del Núcleo Urbano de Guijo de Galisteo, adaptándolo a las necesidades reales derivadas de las nuevas formas de comunicación, y de la demanda de mayor calidad de vida por parte de la población.

III.- Proteger los edificios, zonas y conjuntos con valores paisajísticos, históricos o artísticos, con la voluntad de preservar los valores estéticos globales del pueblo, evitando el cambio descontrolado de su fisonomía general.

20 FEB 1997

La CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD de estas Normas Subsidiarias vienen determinadas por la actual demanda de Suelo Urbano útil en el Municipio, por lo que hay que dotar al existente de las vías adecuadas para su desarrollo edificatorio y la necesidad de ordenar, dirigir y encauzar el crecimiento de la actividad edilicia de la ciudad, esencialmente dimanante en este caso, de movimientos poblacionales internos. Ha de señalarse así mismo el carácter subsidiario del Planeamiento General que se sustituye, sin señalamiento de un período de vigencia, ya que todas las previsiones derivadas del estudio del Municipio apuntan a la inconveniencia de que estas Normas Subsidiarias sean sustituidas por un Plan General, sin que de momento haya razones para estimar que esta necesidad vaya a producirse en un futuro próximo.

VISTO EN EXPTE. 30 OCT 1996

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE
URBANISMO Y

La Comisión de Urbanismo y
Territorio de
definitivamente
sesión de

26 FEB. 19

El Direc
y Ordena

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo a 29 de ABR. 1994. El Secretario

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL. de Secretario



Del mismo modo tanto el tiempo que lleva en vigencia el anterior planeamiento como lo limitado de la propia figura urbanística en la que se concreta (Delimitación de Suelo Urbano), se convierten en argumentos validos en favor de la redacción de una nueva Normativa.

2.1.2.b.- Clasificación de la totalidad de los terrenos que ocupa el Término Municipal y Delimitación de los comprendidos en el Suelo Urbano y No Urbanizable. La delimitación de los diferentes tipos de suelos establecidos se ha practicado de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 10 y 12 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.1.2.c.- Definición a efectos de lo dispuesto en los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, del concepto de Núcleo de Población en base a las características propias del municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.

Se recogerá en las Normas Urbanísticas este concepto de Núcleo de Población.

30 OCT 1996

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en [illegible] de fecha [illegible] ha informado este documento en la sesión de

26 FEB. 1997

El Ilmo. [illegible]
y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Muñoz Donoso.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR de 1997
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 14 JUL de 1997
El Secretario



2.1.2.d.- La "Asignación de usos pormenorizados para Suelo Urbano ". Estas determinaciones aparecerán reflejadas en los distintos planos de ordenación, un resumen de los cuales es el plano de Avance de Planeamiento en el casco urbano.

2.1.2.e.- "Normas Urbanísticas que en Suelo Urbano tendrán el grado de desarrollo previsto en el apartado 2 del artículo 40 del Reglamento de Planeamiento ", de las que se mostrarán las directrices generales en el Capítulo 5 de este documento de Avance.

20 FEB 1997

2.1.2.f.- En cuanto a "Los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprenden las Normas, y la función para la que se dictan, redactadas con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley", a lo largo de la Memoria Informativa, de la Justificativa y de la documentación gráfica del documento, se satisface esta condición.

30 OCT 1996

2.1.2.g.- Respecto al "Trazado y características de la red viaria del suelo urbano definiendo rasantes y alineaciones para la totalidad o parte de este suelo", se definen geométricamente el trazado de las alineaciones en planta de todo el municipio, con las debidas correcciones que se plantean como modificaciones necesarias, en documentación


DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
Fdo.: Miguel Madera Blanco.

gráfica.

2.1.2.h.- Se realizan las oportunas proyecciones y dimensionado, canalizando el desarrollo previsible y realizando, en función de estas previsiones, conforme a las determinaciones de la ley, la delimitación del Suelo Urbano.

2.1.2.i.- "Esquema indicativo de servicios urbanos, infraestructuras y equipamientos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación del Suelo Urbano y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público en el Suelo Urbano. El esquema de infraestructuras y servicios se refiere a los esquemas generales de comunicaciones, espacios libres..., y equipamiento comunitario".

2.1.2.j.- "Señalamiento y delimitación de zonas en el Suelo No Urbanizable objeto de especial protección y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y a la edificación en esas zonas".

2.1.2.k.- "Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución".

2.1.2.l.- Estudio justificativo de la suficiencia de espacios libres destinados a parques y zonas verdes públicas, en porporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante (Arts. 72 y 78 de Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de Junio):

Según el Avance del Censo de Población de 1.991 editado por el I.N.E. la población de derecho del municipio de Guijo de Galisteo es de 1.759 habitantes. Este número de habitantes obliga a una dotación de espacios libres de 1.759 Hbtes. x 5 $m^2$./Hbte. = 8.795 $m^2$.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en [illegible] aprobar definitivamente este Documento, en la sesión de

2 6 FEB. 1997

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

El municipio consta de las siguientes zonas verdes:

| | |
|---|---|
| * Zonas verdes de Guijo de Galisteo: | 246 m². |
| * Zonas verdes de El Batán: | 26.000 m². |
| * Zonas verdes de Valrío: | 3.689 m². |
| **TOTAL:** | **29.935 m².** |

Según se observa del cuadro anterior, se cumplen de sobra las dotaciones de Zona Verde. Bien es cierto, que el casco de Guijo de Galisteo presenta una superficie de este tipo de suelo reducida. No obstante, hay que señalar:



* El casco de Guijo de Galisteo no ha aumentado desde el planeamiento anterior.
* El casco de Guijo se encuentra en recesión, produciendose un flujo de población hacia las otras dos pedanías.
* Existen dos pequeñas zonas en los límites del casco, en torno al cementerio y a la Ermita del Cristo, susceptibles de ser ampliadas para parque en un futuro si se estimase oportuno.

Todo lo anterior aparece recogido en esta Memoria, en los Planos de Información, en los Planos correspondientes al Avance de Planeamiento y en las Directrices Generales de las Normas Urbanísticas, o ya en el documento de tramitación, en el desarrollo global de estas Normas Urbanísticas.

### 2.1.3. Artículo 93 del Reglamento de Planeamiento.

No es de aplicación en estas Normas Subsidiarias el artículo 93 del R.P. por ajustarse éstas a las consideraciones del artículo 91 apartado a) y no a los que este artículo marca en su apartado b).

### 2.1.4. Artículo 94 del Reglamento de Planeamiento.

El artículo 94 del Reglamento de Planeamiento encontrará la expresión de su cumplimiento en la redacción definitiva de las Normas Urbanísticas.

### 2.1.5. Artículo 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

El cumplimiento de los artículos 80.2 de la Ley y 97 del Reglamento viene dado por la documentación que contienen las presentes Normas Subsidiarias, reseñada en la Introducción de la Memoria.


JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
1997
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 de ABR de 1994. El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo 14 JUL de 1994 El Secretario



## 2.2. ANALISIS DE LA INFORMACION.

Antes de acometer la JUSTIFICACION de las determinaciones que las Normas Subsidiarias proponen en los diversos campos que la atañen, pasaremos a estudiar las consecuencias generales que se desprenden del estudio de la documentación informativa anterior, que en resumen son los siguientes:

A.- Guijo de Galisteo está encuadrado dentro de una provincia con una de las peores estructuras poblacionales en comparación con las del resto de la nación; una tasa de actividad deficiente, con una tasa de ocupación que ha supuesto uno de los mayores descensos del total nacional.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Protección del Territorio de Cáceres, en la sesión celebrada con fecha 26 FEB 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

B.- Dentro de esta provincia, Guijo de Galisteo se sitúa en una zona eminéntemente agrícola, en la comarca agraria de Coria.

C.- Existe en Guijo de Galisteo la conveniencia de adaptar la Delimitación del Suelo Urbano no sólo al momento actual de necesidades sino también a las expectativas de futuro, recogiendo en estas previsiones normativas la respuesta a tendencias que se apuntan con claridad en el análisis de los diferentes apartados que

VISTO

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a ___ de ___ de 1994
El Secretario
Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo
El Secretario



componen la Memoria Informativa.

A continuación se desarrolla el análisis de cada uno de los capítulos de la información, con interés directo de cara a la ordenación del casco y del término municipal.

## 2.2.1. Población.

Los habitantes del municipio de Guijo de Galisteo se concentran en tres núcleos: la propia villa de Guijo de Galisteo, y dos pedanías denominadas con los nombres de El Batán y Valrío. Por lo demás tan sólo alguna vivienda aislada en el campo, en su mayoría de segunda residencia o de apoyo a las labores agropecuarias, sin habitar de modo continuo en ningún período del año.

La dinámica poblacional, según se puede observar en los cuadros y el gráfico de la página 71, incluidos en el Apartado 1.3. de la Memoria Informativa, presenta varias períodos de interés desde el punto de vista de los movimientos demográficos. Así, desde 1.900 y hasta el año 1.960 se mantiene una tendencia oscilatoria de la curva de evolución poblacional. Es a partir de 1.960 cuando se produce una aumento muy pronunciado de la población, con un incremento que se cifra en, aproximadamente, en un 105% (+1.006 Habitantes), hasta 1.981 y que se mantiene hasta la

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y [illegible] de la Junta de Extremadura [illegible] en la sesión de

26 FEB. 1997

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente po:
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo,
a 29 ABR 1997 de
El Secretario

...sionalmente po.
...cue... de ...er... Se' Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
de
El Secretario



fecha, si bien se observa un lento descenso de las curvas poblacionales desde 1.985, hasta la actualidad.

De la observación del gráfico de la página 76 de la mencionada Memoria Informativa y durante este siglo, se deduce un comportamiento evolutivo de la población de Guijo de Galisteo muy singular y sin duda con grandes diferencias respecto al que presentan las curvas de la Provincia y la Comarca Agraria; debido sin duda a determinados y particulares acontecimientos que han influido decisivamente en su demografía. Así desde 1.900 a 1.910 se produce un aumento poblacional con valores de Indices porcentuales superiores tanto a los de la Comarca como a los de la Provincia e incluso a los de la Nación; para posteriormente y de igual modo con brusquedad, producirse una recesión evolutiva, descendiendo la población al final de la siguiente década, no tan sólo en el número que se había incrementado en las anterior, sino aun en más. A partir de 1.920 y hasta 1.960 se estabilizan los movimientos evolutivos, tomando valores los Indices sin desviaciones importantes.

Desde 1.960 hasta 1.970 y sobre todo en el lustro que va desde esta última fecha hasta 1.975 el aumento poblacional es de gran importancia, debido a la puesta en actividad de buena parte de los regadíos, con la llegada de nuevos habitantes, colonos que venían a hacerse cargo de ellos. Durante estos quince años las curvas poblacionales de la Provincia y de la

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y [illegible] del Territorio de Cáceres, [illegible] definitivamente este [illegible] en la sesión de

2 6 [illegible] 1997

El Director [illegible] Jefe
y Ordenación del Territorio.

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente po. acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a ... de ... de ... El Secretario

Aprobado provisionalmente po. acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, de ... de ... de ... El Secretario

AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - Dª SAGRARIO BARRIO GUIJO DE GALISTEO (Cáceres)

14 JUL 1997



propia Comarca sufren una importante regresión, fruto de un fuerte proceso migratorio, en contraposición con el aumento importante de la población de Guijo, producida por los motivos antes aducidos.

En las citadas décadas se desata el gran problema de la emigración rural en las áreas deprimidas del Sur y Suroeste de España motivada por:

a.- El paro endémico, aunque algunas veces encubierto, de la agricultura, agravado por la mecanización del campo.

b.- La demanda de mano de obra en el extranjero, principalmente localizada en Alemania, Suiza y Países Bajos, como consecuencia del desarrollo económico generalizado en toda Europa Occidental.

c.- La demanda de mano de obra en las zonas industriales españolas, y en algunos puntos principalmente costeros de nuestra geografía, debido al fuerte impacto del desarrollo turístico nacional.

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

La curva de la Nación si toma en este período (1.960-1.975) valores progresivos, si bien estos no superan en importancia relativa a los que alcanza la población de Guijo.

VISTO BN

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR 1994 de
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL de
Secretario



AYUNTAMIENTO - SECRETARIA-INTERVENCION - GUIJO DE GALISTEO (CC)

De este modo, y del examen de los datos anteriores, no existen indicios determinantes de una importante recuperación demográfica, futurible, durante la próxima década, si bien previsiblemente se acentuará la tendencia a la estabilización debido a la texitura económica internacional no demasiado expansiva, incluso regresiva en España, que lejos de favorecer la emigración, facilita el retorno de emigrantes a su lugar de origen.

Finalmente hay que reseñar la importancia que sobre las evoluciones poblacionales tiene la actividad económica, y la trascendencia que en ésta, referida al municipio del que se ocupa estas Normas, tiene la actividad agropecuaria; debido a esto se prevé como decisivo en la evolución demográfica el futuro de la mencionada actividad y esencialmente de los cultivos de regadío.

JUNTA DE EXTREMADURA ... 26 ... 20 FEB 1997

## 2.2.2. Economía.

Como se deduce de los datos anteriormente expuestos en la Memoria Informativa, Apartado 1.4., la actividad económica con mayor importancia en el término es la agropecuaria, con explotaciones típicas y tradicionales de esta zona, (que se vio afectada por los planes de puesta de tierras de secano en regadío).

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo a 29 de ABR 1994
El Secretario

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 1 A JUL 1994
El Secretario



La importancia que el Sector Primario tiene en la economía del municipio, y más concretamente las explotaciones agropecuarias de regadío, hacen que buena parte de las posibles expectativas de desarrollo estén directamente vinculadas al futuro de este Sector que, por otra parte, viene determinado en buena medida por instancias superiores a las puramente municipales; sin ser en la actualidad excesivamente alagüeño, el presumible futuro de este sector.

Es por esto por lo que no parecen existir claras expectativas, suficientemente fundadas, de un sustancial desarrollo socio-económico en el futuro inmediato de Guijo de Galisteo.

Por otra parte, las iniciativas actuales de la Corporación Municipal van encaminadas esencialmente a mejorar los servicios y equipamientos dotacionales del municipio, (especialmente en lo referente al Batán y Valrío), pero previsiblemente tendrán escasa trascendencia en la situación socio-económica global.

20 FEB 1997

Como ejercicio con más vocación especulativa que científica, se podría intentar prever cual sería el posible camino por el que pudiera producirse un, siempre eventual, fortalecimiento socio-económico, en cada uno de los sectores productivos:

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, de 14 de JUL de 1994. El Secretario

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 20 ABR de 1994. El Secretario



2.2.2.1. EXPECTATIVAS AGRICOLAS.

Aunque no es evidente el crecimiento notable en el futuro de este sector, si éste se produjese habría de venir de la mano de la potenciación de las explotaciones de regadío.

2.2.2.2. EXPECTATIVAS INDUSTRIALES.

Las principales expectativas de crecimiento en la industria vendrían, igualmente, de la mano del crecimiento de las industrias de manufacturación y manipulación de los productos de los regadíos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE ... URBANISMO Y TU...
La Comisión de Urbanismo y ... Territorio de Extremadura ... definitivamente ... sesión de
26 ... 1997
El Ch... y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

2.2.2.3. EXPECTATIVAS COMERCIALES Y EN EL SECTOR DE SERVICIOS.

Siempre de modo hipotético, serían las que pudieran derivarse del crecimiento de los dos sectores anteriores.

30 OCT 1998

## 2.2.3. Edificación.

En lo referente al casco de Guijo, el aspecto general del pueblo es aceptable desde el punto de vista arquitectónico y de diseño urbano, y en el marco de sus

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, de 29 ABR de 1994.
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUN 1994.
El Secretario



propias características morfotipológicas, encontrándose sus valores más significativos en la imagen de conjunto que presenta la villa, fruto de la escasa evolución que ha sufrido en el tiempo, lo que le otorga un cierto tipismo.

Por lo que respecta a Valrío y El Batán el aspecto general también es aceptable desde el punto de vista arquitectónico y de diseño urbano, si bien se aprecian deficiencias de conservación y mantenimiento, fundamentalmente en lo referente a los pavimentos viarios.

22 FEB 1997

Se observa también en el proceso constructivo, un claro fenómeno de "autoconstrucción", es decir, obras ejecutadas sin proyecto ni dirección facultativa que garantice la seguridad de éstas. Al mismo tiempo, algunas de estas construcciones recientes, rompen la estética tradicional, frecuentemente sin aportar valores estético-arquitectónicos que pudieran justificar esta ruptura.

Según información recabada de la autoridad municipal, hasta fechas recientes no se exigía en todos los casos la preceptiva Licencia Municipal de Obras, previa a la ejecución material de las mismas, si bien existe en la Corporación la voluntad decidida de que esta situación cambie.

Conforme se señaló en el Apartado 1.5. de la Memoria Informativa y, según el Avance de Resultados del Censo de

20 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, de 29 ABR 1994 de
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL 1994 de
El Secretario



Viviendas de 1.991, existen 672 viviendas, (datos municipales, a fecha de 1.993, cifran el total de los edificios actualmente existentes en 1.108), descompuestas como sigue:

- Viviendas Principales. ..... 525
- Viviendas Secundarias. ..... 106
- Viviendas Desocupadas. ..... 41
- No constan. ..... -

De estos datos se deduce una creciente importancia del número de viviendas desocupadas, que corresponden esencialmente a la villa de Guijo, y que obedece a la pequeña regresión poblacional que esta villa presenta en los últimos años.

No existen instalaciones industriales importantes en ninguno de los tres núcleos poblacionales existentes, tan sólo pequeños talleres dispersos en el tejido residencial.

A partir de la información anterior y, en cuanto a la Edificación se refiere, estas Normas Subsidiarias se encaminan a favorecer:

* El nacimiento de nuevas promociones para construir viviendas, tanto de iniciativa privada como pública, en los núcleos donde sean necesarias.

Aprobado inicialmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
a 29 de APR de 1994
El Secretario

Aprobado inicialmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
a 14 de JUL de 1994
El Secretario



* La regularización y el fomento de la edificaciones industriales, regulando su implantación.

* La remodelación de las viviendas antiguas que lo precisen.

* La salvaguarda de los valores estéticos del pueblo y de sus principales construcciones para mantener la propia y genuina imagen tanto de la villa de Guijo de Galisteo como de sus pedanías.

En lo referente a alineaciones y pese al respeto absoluto a las características propias de la implantación del núcleo, que se acaba de manifestar, se hacen necesarias tanto las rectificaciones puntuales de viales como reglar el crecimiento perisférico, actuando en cada núcleo, con la voluntad de no desvirtuar su imagen tradicional.

Por último, en general el conjunto del municipio de Guijo no cuenta con grandes valores artísticos sobresalientes, exceptuando la Iglesia de "San Pedro Apóstol", y relativamente "Las Ermitas del Cristo de las Batallas" y de "Ntra. Sra,. de los Antolines"; pero si con un cierto sabor típico generalizado, y con elementos arquitectónicos aislados en algunas fachadas, (vuelos), de algún interés en este contexto.

Aprobado inicialmente po. acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, 29 ABR 1994 a ___ de ___ El Secretario

Aprobado inicialmente po. acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, 14 JUL 1994 de ___ El Secretario



## 2.2.4. Servicios Urbanos.

Como primera necesidad se plantea la de ultimar y mejorar las instalaciones urbanas en las zonas perisféricas de los distintos cascos.

### 2.2.4.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

FEB 1997

La red de abastecimiento es completa, encontrándose en aceptables condiciones de conservación, con carácter general, aunque necesitando rectificaciones puntuales, en los tramos más antiguos de su trazado. No existen problemas reseñables de abastecimiento en ninguna de las tres poblaciones.

Eventualmente se realizan obras para ampliar y mejorar el abastecimiento en zonas que lo necesitan.

### 2.2.4.2. RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento es completa, si bien es necesario el redimensionamiento de algunos tramos que actualmente resultan insuficientes debido al aumento de carga que han sufrido sin producirse la consecuente ampliación de secciones.

En la actualidad los vertidos de Guijo y de El Batán se realizan mediante depuradoras al cauce del Río Alagón. Los

Aprobado inicialmente po.
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo,
a ___ de 29 APR 1996 de ___
El Secretario

...sionalmente po.
...cuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
a ___ de 11 JUL de ___
El Secretario



vertidos de Valrío se dirigen mediante cauces fluviales, pero sin mediar estación depuradora, al mismo Río Alagón.

En el horizonte de unos breves años, se planteará el problema de que todas las aguas residuales deberán ser tratadas antes de producirse su vertido a los cauces naturales, si se desea lograr que los mismos se encuentren en un adecuado estado de conservación, por lo que habrá de acometerse en un futuro no muy lejano, la construcción obligada de depuradoras de aguas residuales que realicen el correspondiente tratamiento sanitario de las mismas. En este sentido Guijo de Galisteo se constituye en avanzadilla al tan sólo faltarle la correspondiente estación depuradora en la pedanía de Valrío.

0 FEB 1997

2.2.4.3. ALUMBRADO PUBLICO Y RED ELECTRICA.

El alumbrado público no necesita reformas importantes en las zonas ya consolidadas; si, la correspondiente mejora y ampliación en las zonas perisféricas de los tres cascos. Al mismo tiempo sería deseable mejorar su mantenimiento, pues su estado de conservación no es el más idóneo.

2.2.4.4. PAVIMENTOS.

La totalidad de las calles del núcleo urbano se encuentran pavimentadas, presentando diferentes grados de

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a ___ de ___ de 1994
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 de ___ de 1994
El Secretario



conservación dependiendo del tipo de pavimento que tienen.

## 2.2.5. Otros aspectos generales de interés.

La comunicación de Guijo de Galisteo con el exterior no es todo lo fluida que sería conveniente, no ya por escasez de vías de comunicación con los núcleos vecinos sino por el mal estado de conservación general que presentan estas vías exteriores. Sería conveniente y de gran beneficio para el pueblo la reparación de estas carreteras locales.

El equipamiento comunitario existente es bastante completo aunque se observan algunas deficiencias que deberían solventarse.

La propiedad del suelo es privada en su mayoría y con una multiplicidad de propietarios diferentes, en lo referente a Guijo; respecto a Valrío y El Batán, casi la totalidad de solares y terrenos No Urbanizables que rodean a los núcleos de población son de titularidad del Ayuntamiento.

La municipal es casi la única administración propietaria de suelo, tanto edificado como en solares, con la salvedad del Ministerio de Educación y Ciencia. La Iglesia también tiene diversas posesiones.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 29 ABR 1994
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUN 1994
El Secretario



Los distintos usos del suelo se entremezclan en todos los casco, sin existir, más que como tendencia desorganizada, un reparto de suelos según usos.

En el término, no se destacan lugares con especial grado de interés por sus valores concretos histórico-artísticos, naturales, ecológicos, etc.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
... Urbanismo y Ordenación del ... aprobar ... en la
... 1997
... anismo ... Territorio,
... Miguel ... Donoso.

... 1997

Aprobado inicialmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo,
a 14 de JUNIO de 1996
El Secretario

Aprobado provisionalmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
de 14 de JUNIO de 1996
El Secretario



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de 26 FEB. 1997 acordó aprobar definitivamente este documento.
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

## 2.3. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACION.

### 2.3.1. Descripción y justificación de la propuesta en el casco urbano.

Expuestos los fines y objetivos que se persiguen en el presente proyecto de Normas Subsidiarias de Guijo de Galisteo, y atendiendo a los mismos, al contacto con la realidad del Municipio y a las expectativas de la Corporación Municipal, se opta por las siguientes líneas generales de actuación:

1.- Favorecer la consolidación del casco de Guijo mediante el desarrollo de algunos vacíos existentes en el mismo.

2.- Limitar el posible crecimiento descontrolado de los tres cascos en áreas periféricas, que ocasionaría graves problemas de infraestructuras y dotacionales, ultimando el diseño urbano en las zonas perimetrales de los cascos.

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR 1994 de ___ de ___
El Secretario.

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 12 JUL 1994 de ___ de ___
El Secretario.



3.- Dotar al pueblo de Suelo Urbano suficiente y necesario para recoger el posible futuro desarrollo.

Todo lo anterior constituirá la base fundamental de las líneas generales de actuación que serán detalladas en apartados posteriores.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
URBANISMO Y [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
26 FEB. 1997
El Director [illegible] Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

## 2.3.2. Descripción y justificación de la propuesta en el ámbito del término Municipal.

[illegible] 1997

Las determinaciones de la propuesta en el Suelo No Urbanizable pasan por las habituales Normas de protección de las zonas señaladas en el plano 4.1 del Avance; así como por la señalización de zonas y equipamientos generales básicos de Guijo de Galisteo y sus pedanías.

En las zonas del Suelo No Urbanizable en las que no se establezcan medidas especiales de protección, éste, se regirá según los artículos 15 y 16 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 1/1992 de 26 Junio y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1.978 de 25 de Agosto).

[illegible] 1996

Aprobado inicialmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
a 29 de ABR de 1994
El Secretario

Aprobado provisionalmente por
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
de 14 de JUL de 1994
El Secretario



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
EL SECRETARIO,
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
26 FEB. 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.
26 FEB 1997

## 2.4. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO POR APLICACION DEL ARTICULO 10 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL REGIMEN DEL SUELO Y ORDENACION URBANA.

Hay terrenos que sin ninguna duda son Urbanos, como es el caso de las zonas centrales de las ciudades o pueblos. Los problemas aparecen en la periferia que es donde hay que trazar la línea límite. Las ciudades no crecen por áreas acabadas, sino que los crecimientos tienen en cada momento grados muy diferentes de urbanización y edificación, y a la vez se intercalan con terrenos que mantienen usos y características rurales. En consecuencia, la fijación de la línea límite no es automática y el problema tendrá diferentes soluciones en función de los criterios que se empleen.

29 OCT 1996

La delimitación de Suelo Urbano tendrá por objeto la determinación de aquella parte del territorio que ha sufrido el proceso de diferenciación público-privado (con la formación de tejido urbano), de aquella otra parte que mantiene características rurales. Esta determinación se hace en base a la situación en que se encuentra el territorio en el momento en que se realiza este PLANEAMIENTO, es decir se consideran urbanas aquellas áreas que han sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano. El resto del suelo del término Municipal podría ser

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a ___ de 29 1996
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de ___ de ___ de 1997
El Secretario

"Urbanizable" o "No Urbanizable". En el caso de Guijo de Galisteo se opta por no hacer provisión de suelo "Urbanizable", en base a una serie de consideraciones que se explicitarán más adelante, por lo que el suelo del término Municipal no incluido dentro de la delimitación de Suelo Urbano que se plantea, tendrá la consideración de "No Urbanizable" y dentro de éste último tipo de suelo se diferencian una serie de categorías dignas de distintos grados de protección que se verán más adelante.

20 FEB 1997
JUNTA DE EXTREMADURA
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este instrumento, en la sesión de
20 FEB. 1997
El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Contribuyendo a la diferencia de contenido entre las determinaciones propias del espacio urbano y las del espacio rural están las diferentes obligaciones que la Ley establece para propietarios de terrenos, según pertenezcan o no al Suelo Urbano, y que se especifican en los Capítulos II y III del Título I del Texto Refundido de la Ley.

VISTO
30 OCT 1996

## 2.4.1. Encuadre legal.

Artículo 10 L.S.

"Constituirán Suelo Urbano:

A) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, de 29 de Abril de 1994
El Secretario

...probado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 4 JUL 1994
El Secretario



características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. 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 según la ordenación que el planeamiento general establezca.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 26 SET 1997, acordó aprobar definitivamente este documento.
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

B) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior."

## 2.4.2. Criterios de la Delimitación

Desarrollando la definición legal de Suelo Urbano en relación con el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Dirección General de Urbanismo Arquitectura y Vivienda, el contenido de este proyecto, en este orden de cosas, ha sido concebido en los siguientes términos:

* Constituyen el Suelo Urbano, aquellos terrenos en los que estén definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien completándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, debiendo además concurrir las circunstancias previstas en el apartado a) del artículo 10 de la L.S.

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 ABR de 1996
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 1 JUL de 1996
El Secretario



* En base a estos postulados se considera como Suelo Urbano, en cada uno de los tres núcleos de población, los siguientes:

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
... aprobar ... en la ...
26 ... 1997
... Urbanismo ...
Fdo.: Miguel Madera Donoso.
... 1997

a.- Todos los terrenos comprendidos en el casco urbano. Entendiéndose como tal la zona consolidada por la edificación hasta una franja de 20 metros exterior a las calles perimetrales; siempre que cumplan estos terrenos los siguientes requisitos:

- Estar definidos los usos.
- Estar definidas alineaciones de vías y espacios libres.
- Estar edificados al menos en las dos terceras partes de la totalidad de los terrenos edificables.

b.- Aquellos terrenos exteriores que cumplen con las condiciones que marca el artículo 10 L.S.

Así de este modo se persigue completar un modelo urbano; bien autogenerado en el transcurso del tiempo (en el caso de Guijo) o bien que obedece a una planificación intelectual previa (casos de Valrío y El Batán); ultimando la consolidación del mismo en su perímetro, zonas que por las características propias del modelo de ciudad, permanecen "vivas" y por tanto "inacabadas".

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 de ABR de 1994
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 14 de JUL de 1994
El Secretario



De este modo, entendiendo que es en el Suelo Urbano donde las Normas deben avanzar más con el fin de simplificar la gestión y establecer un reparto equitativo de esfuerzos entre la iniciativa privada y pública, se señalan CINCO UNIDADES DE EJECUCIÓN, (TRES en el casco urbano de El Batán y DOS en él de Valrío).

Se pretende con esta señalización regular la ordenación de otros tantos vacíos urbanos y condicionar su desarrollo a la ejecución previa o concertada de los servicios e infraestructuras que sean necesarios para caracterizar al suelo con su condición de solar. En este caso, y en principio, no se condiciona el desarrollo de las mencionadas Unidades al acuerdo entre los distintos propietarios que facilite la gestión, porque todos los terrenos que se engloban en ellas son actualmente de titularidad municipal.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de 26 FEB 1997
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Estas Unidades de Ejecución se desarrollarán oportunamente en la redacción del presente planeamiento, concretando trazados y anchos de viales, alineaciones y rasantes, y usos previstos del suelo según determinaciones de la Ley. En el presente Avance ya se insinua su delimitación y resolución, pretendiéndose en el actual momento abrir un debate y estudio sobre la viabilidad que cada una tenga, estudio que se entiende como necesario y previo al definitivo reparto de aprovechamientos y usos, que se finalizará en el Documento de Tramitación.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 29 ABR 1994
El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 JUL 1994
El Secretario



Las mencionadas Unidades marcadas en el plano de Avance 4.2, tienen las siguientes superficies brutas aproximadas:

CASCO URBANO DE EL BATAN:

UE-1. ..... 10.485 m2

UE-2. ..... 9.475 m2

UE-3. ..... 14.580 m2

CASCO URBANO DE VALRIO:

UE-4. ..... 4.825 m2

UE-5. ..... 3.835 m2

**TOTAL SUP. BRUTA. ..... 43.200 m2**

2 9 FEB 1997

Este suelo se destina en el caso de las Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-4 y UE-5 esencialmente al Uso Residencial; en el caso de la Unidad UE-3, (localizada en El Batán), se preve como uso principal el Uso Industrial, si bien se permiten usos compatibles con éstos principales, quedando terminantemente excluidos en todo el Suelo Urbano cualquier uso molesto o polígono para la salud y el bienestar de los ciudadanos.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día de la fecha, acordó aprobar definitivamente esta Normativa, con la salvedad señalada.
26 FEB 1997
El Secretario de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.
VISTO
30 OCT 1998

Aprobado inicialmente po.
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo,
a ___ de 29 Abril 1994
El Secretario



Provisionalmente po.
de' Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo
14 JUL 1994
de ___ de ___
El Secretario

## 2.5. ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

Como ya se apuntó en el apartado 2.2 de esta misma Memoria Justificativa, no es previsible un crecimiento poblacional ostensible a corto ni medio plazo, ni un cambio importante en ninguna de las variables socio-económicas principales del municipio, por lo que la señalización de suelo calificado como Suelo Apto para Urbanizar no parece necesaria. De este modo tanto la previa, como la previsible, demanda de Suelo se pretende quede satisfecha en el desarrollo global del Suelo Urbano.

Por lo anterior no se hace previsión de Suelo Apto para Urbanizar en el presente Planeamiento, por considerarse innesaria.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible] URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de [illegible] a la sesión de
26 [illegible] 1997
El [illegible] Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

VISTO
EL ALCALDE
30 OCT 1996

Aprobado inicialmente po.
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo,
a de 29 MAR 1994
El Secretario

Aprobado inicialmente po.
acuerdo del pleno del Ayuntamiento
de Guijo de Galisteo 14 JUL 1994
a de de
El Secretario



AYUNTAMIENTO - SECRETARIA - GUIJO DE GALISTEO

## 2.6. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, FORESTALES, CINEGETICAS, PAISAJISTICAS, HISTORICO-ARTISTICAS O DE CUALQUIER OTRO TIPO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

26 FEB 1997

Se establecerán en estas Normas Subsidiarias, las pautas habituales de protección en este tipo de suelo: protección de carreteras, de cauces fluviales, cementerio, ferrocarril, etc., según se encuentran detalladas en planos, y respetando las legislaciones específicas que al respecto existen, esencialmente en cuanto a carreteras y a cauces fluviales.

Se propone además como zonas protegidas en Suelo No Urbanizable: los terrenos circundantes a la Ermita de Ntra. Sra. de los Antolines por sus valores históricos, ambientales y paisajísticos, y esencialmente porque constituyen un lugar de reunión y disfrute social. De igual modo, por condiciones de salubridad, se protegen las áreas inmediatas a los Pozos de Abastecimiento que suministran de agua a los cascos de Valrío y El Batán así como las proximidades de los depósitos acumuladores y elevadores, y el camino que recorren las canalizaciones desde los depósitos de la Mancomunidad de San Marcos hasta llegar al casco de Guijo.

30 OCT 1996

Igualmente y como se ha reseñado en otras partes, serán

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, aco[illegible] aprobar definitivamente este documento, en la sesion de

2 6 FEB. 1997

El Dire[illegible] Urbanismo y Ordenación del Territorio,

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 29 de ABR de 1994. El Secretario

Aprobado provisionalmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo de 14 de JUL de 1994. El Secretario



de protección especial los terrenos ligados a edificios catalogados, en Suelo No Urbanizable, por el valor histórico-artístico de éstos (Todo ello especificado en planos), cabe destacar en este apartado la Ermita citada anteriormente y la Ermita del Cristo de Las Batallas, situada en las inmediaciones de la villa de Guijo.

Se establecen bandas de protección en torno a Redes Eléctricas de Alta y Media Tensión, con una anchura de diez metros a cada lado de la línea, y las Cañadas Reales de paso de ganado que existan.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en la sesión de 26 FEB. 1997 aprobó definitivamente este documento.
El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Madera Donoso.
20 FEB 1997
30 OCT 1996

## 2.7. JUSTIFICACION DEL CATALOGO QUE SE REALICE EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se realizará un Catálogo en el se incluirán los edificios y conjuntos de interés, con grados de protección diferentes en cada caso.

Los edificios y conjuntos a proteger en el municipio, serán aquellos que se encuentran reflejados en la Memoria Informativa del presente documento.

La aprobación de dicho catálogo se efectuará simultáneamente con la de estas Normas Subsidiarias, en cumplimiento con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE [illegible]
[illegible] aprobar
[illegible] en la
2 6 1997
[illegible]
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

30 OCT 1996

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a ___ de ___ de 1997
El Secretario



JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, ... Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en ... de ... de 1997, ... en la sesión de ... de ... de 1997
El Director ... Urbanismo y Ordenación del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso

## 2.8. CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN DE SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

Conforme a lo establecido en la normativa legal vigente se señalan, en este último apartado, aquellas circunstancias por las cuales habrá de llevarse a cabo una Revisión de estas Normas Subsidiarias o bien, su sustitución por un Planeamiento de orden superior donde se fijarán los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones que puedan producirse en la evolución de este planeamiento y el modelo de desarrollo urbano inicialmente establecido.

VISTO
30 OCT 1996

Los indicadores que determinarán estas circunstancias son:

A.- Que se produzca un crecimiento poblacional real inesperado de gran magnitud.

B.- Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, acercándose a la media nacional.

C.- Que exista un aumento importante de la renta per-cápita.

Aprobado inicialmente por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Guijo de Galisteo, a 20 de APR 1994 de
El Secretario

...Ayuntamiento de Galisteo de 11 de JUL 1994
El Secretario



D.- Que se haya edificado la totalidad del Suelo Urbano.

E.- Que concurra cualquier circunstancia que altere, objetivamente, los supuestos en base a los cuales se realiza la presente normativa.

VISTO EN C.U.O.T.E. 30 OCT 1996

JUNTA DE EXTREMADURA ... aprobar ... en la ... 2 8 ... 1997 ... Fdo.: ...

2 0 FEB 1997

RAFAEL GOMEZ-CORONADO LEON. ARQUITECTO.

En Badajoz. Diciembre de 1.993.