Comisión Prov. de Urbanismo
Junta
de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2-1- ANALISIS DE LA INFORMACION

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O.P. Urbanismo

2.1.1. DINAMICA POBLACIONAL.-

Como se deduce de los datos estadísticos recogidos en la memoria informativa, la dinámica poblacional de Villar de Plasencia es claramente regresiva, produciendose un fuerte descenso de la población entre los años 50-75 debido a la fuerte emigración, para continuar de forma más atenuada hasta la actualidad, en que se ha producido una cierta estabilización del censo, que conserva aún una tendencia regresiva, aunque en este caso no parece producida por la emigración, sino el envejecimiento medio de la población y a la baja tasa de natalidad producida en consecuencia.

Por otra parte conviene señalar que la regresión que se produce en Villar de Plasencia se mantiene dentro de la tónica general de los restantes municipios de la zona.

La desidad de población (17,12 Fab./Km2) es relativamente alta en comparación con la de los municipios de la zona, aunque es baja en relación con la media de Extremadura (25,6 Hab./km2) y con la total de España (74,7 Hab./Km2).

Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

Las previsiones de población para 1987 y 1990, obtenidas de acuerdo con la fórmula:

$$r = \frac{100\ (\ P_2 - P_1\ )\ /t}{(\ P_2 + P_1\ )\ /2}$$

Resultan las siguientes:

1987 ---------- 391 Hab.
1990 ---------- 362 Hab.

En lo que respecta al análisis poblacional queda por último destacar la inclusión de una importante zona del término municipal de Villar de Plasencia dentro del Plan de Riego del Ambroz, que una vez ejecutados puede producir una importante variación en las tendencias de dinámica poblacional a tener en cuenta en lo que se refiere a los indicadores de revisión de la presente delimitación.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. Urbanismo - APROBACION DEFINITIVA CACERES
Junta de Extremadura CACERES Consejería O. P. Urbanismo

2.1.2. ECONOMIA.-

Según deducimos de la información recogida, la población activa se dedica al sector primario, -- siendo ampliamente dominante la ganaderia frente a -- la agricultura, como se deduce del hecho de que un 98% de la superficie cultivable del término se dedica a - pasto y dehesas, combinandose con encina, y en menor medida con alcornoques.

La superficie dedicada a regadio es practicamente nula, aunque como queda dicho, esta situación se veria fuertemente modificada cuando se finalice el Plan de Riegos del Ambroz, que se ha previsto ponga - en regadio aproximadamente la mitad de la superficie total del término.

Dentro de la ganaderia, y como es normal en la zona, la cabaña más importante corresponde al va-- cuno, aunque en el caso de Villar de Plasencia encontramos un número de ovinos superior a la media y con importancia por tanto en la economia del municipio.

El presupuesto municipal por habitante es - ligeramente superior a lo que resulta normal en los municipios cercanos, aunque no de forma importante.

No existen actualmente perspectivas de instalación de industrias ni de existencia de recursos mineros.

Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2.1.3. EDIFICACION.-

El estado general de la edificación, como queda señalado en la memoria informativa, es acep-- table, contando la casi totalidad de las mismas con servicios higienicos, y a pesar del alto porcentaje de viviendas desocupadas, ya que un número importan te de las mismas se emplean como segunda residencia en época de vacaciones.

El problema fundamental que nos encontra- mos en Villar de Plasencia es la indefinición urba- nística del casco, debido a una extensión irregular de la edificación que ha dado lugar al englobe den- tro del mismo de terrenos cultivados, olivares etc. Resulta por tanto dificil definir con precisión lo que constituye el núcleo consolidado y las zonas de expansión, lo que se ha visto agravado por la edi-- ficación de viviendas unifamiliares aisladas de for ma dispersa por los bordes.

Resulta por tanto necesario controlar de algún modo esta extensión indiscriminada del núcleo, aunque teniendo en cuenta también las especiales -- características que ha llegado a reunir el núcleo urbano al compaginar la edificación con los terrenos cultivados. Anuestro juicio esta pasaria por la -- adecuaciónde las tipologias tradicionales a las ne- cesidades actuales, y por el mantenimiento hasta -- alcanzar una cierta consolidación del territorio -- dotado de servicios urbanos en la actualidad.

APROBACION DEFINITIVA CACERES Consejería O. P. Urbanismo
Consejería O. P. Urbanismo CACERES

Por último conviene señalar la existencia de una construcción de nueva planta con altura superior - a la que resultaria conveniente, que ha producido una importante ruptura en la homogeneidad volumétrica del casco, problema que no se puede olvidar en previsión - de nuevas actuaciones de este tipo y frente a lo que - resulta necesario tomar medidad.

De todo lo anteriormente expuesto se deduce que no son necesarias zonas de expansión del casco, lo que aconseja una delimitación de suelo bastante estricta.

En lo que se refiere a la propiedad del suelo dentro del núcleo, al ancho medio de fachada oscila entre 5 y 6 m. y el fondo de la edificación entre 10-12 m.

APROBACION DEFINITIVA CACERES Consejería O. P. Urbanismo

2.1.4. SERVICIOS URBANOS.-

El abastecimiento de agua, como quedo dicho en la memoria informativa resulta claramente insuficiente para las necesidades del núcleo urbano, siendo por tanto en la actualidad un problema prioritario la construcción de una presa de abastecimiento, sin embargo en el momento de redacción de esta delimitación se encuentra ultimado el Proyecto y en fase de adjudicación de la obra. En lo que se refiere a la red en sí, esta parece suficiente para las necesidades actuales.

Igualmente resulta suficiente la red actual de saneamiento, quedando en ambos casos unicamente a falta de conexiones puntuales. Por otra parte conviene resaltar que las redes de servicios, en general, se encuentran ampliamente extendidas, debido fundamentalmente a la estructura urbanística tan dispersa del núcleo, y no siendo por tanto necesaria, a nuestro juicio, ampliaciones importantes de las mismas.

La red de alumbrado núblico, es suficiente y en buen estado al ser obra reciente en su totalidad.

Así mismo la pavimentación es completa y su estado es bastante bueno, aunque el tipo de pavimentación mediante solera de hormigón sobre una capa de grava no parece idónea.

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2.1.5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.-

A.- ADMINISTRATIVO.-

El problema básico lo constituye la falta de un local adecuado para el Ayuntamiento, ya que el antiguo se encuentra en deficiente estado, encontrandose en la actualidad las dependencias municipales ubicadas en otro edificio.

En lo referente a dotación de servicios, creemos que estos son los adecuados a la población del municipio.

B.- CULTURAL.-

En este aspecto el único elemento que encontramos es el local dedicado a biblioteca, aunque no existe ésta, consideramos de interés por tanto la creación de una biblioteca básica englobada en los servicios municipales.

C.- RELIGIOSO.-

La iglesia existente creemos resulta suficiente, y el estado de la misma es bueno

Comisión Prov. de Urbanismo · APROBACION DEFINITIVA · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo
Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

D.- ESCOLAR.-

En la actualidad existen cuatro unidades, de las que se encuentran en funcionamiento dos, en principio el número parece suficiente, aunque el estado del edificio es deficiente, siendo necesaria una reforma de no mucha entidad.

E.- SANITARIO.-

Existe en la actualidad médico residente y consultorio, aunque este último se encuentra ubicado en la actualidad en el edificio del antiguo -- Ayuntamiento, en mal estado como ya se ha dicho, -- como necesidad en este aspecto seria la construcción de un consultorio.

Existe también farmacia, con lo que las - necesidades en este apartado creemos que resultan - suficientes.

F.- COMERCIAL.-

En este aspecto encontramos que las necesidades básicas se encuentran cubiertas, no pareciendo necesario plantear la necesidad de otras estructuras comerciales.

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O.P. Urbanismo - Junta de Extremadura CACERES
Comisión Prov. de Urbanismo - APROBACION DEFINITIVA - CACERES

G.- RECREATIVO Y DEPORTIVO.-

No existe ningún tipo de instalación deportiva, creemos por tanto recomendable la creación de un pequeño campo polideportivo.

H.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.-

La linea Plasencia-La Pesga cubre suficientemente las necesidades de comunicación con la cabecera de comarca, aunque el estado de la carretera de enlace del núcleo con la nacional N-630 resulta bastante deficiente.

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2.1.6. CONCLUSIONES.-

Según la información enteriormente expuesta, vemos que el municipio de Villar de Plasencia se encuentra actualmente en una fase de regresión atenuada, una vez pasada la época de más fuerte emigración.

No resulta por tanto necesario pensar en la actualidad en un cambio radical de esta tendencia, aunque este puede producirse cuando se lleve a cabo el Plan de Riegos del Ambroz.

Por otro lado la forma de extensión indiscriminada del núcleo ha dado lugar a la aparición en el mismo de grandes vacios urbanos, mientras que las redes de servicios y pavimentación han ido extendiendose, tratando de abarcar todas las construcciones existentes.

Parece por tanto lógico tratar de establecer una delimitación restringida a la zona actualmente dotada de servicios, tratando así de buscar una consolidación suficiente en la zona que abarcan los mismos, con el fin de romper así la tendencia a la extensión, sin crecimiento de población, con que nos encontramos en la actualidad y buscando así mismo un aprovechamiento más correcto de las inversiones realizadas en este tipo de equipamiento.

APROBACION DEFINITIVA CACERES
Consejería O. P. Urbanismo
Jefatura O. P. Urbanismo
CACERES

Queda así mismo claro que a excepción de algunas ampliaciones puntuales de las redes de servicios, estas parecen suficientes, una vez resuelto el grave problema de abastecimiento de agua con la futura presa.

Respecto a la edificación tradicional - creemos necesaria su adecuación a las necesidades actuales de calidad y confort, pero siempre dentro de un mantenimiento de las tipologias tradicionales, y fundamentalmente de la escala y volumen de las mismas.

Comisión Prov. de Urb.
APROBACION
DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2-2- FINES Y OBJETIVOS

Consejería O. P. Urbanismo
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

2.2. FINES Y OBJETIVOS.-

Dentro de los objetivos perseguidos en este planeamiento tenemos:

- Como valor primordial es la definición del régimen jurídico del suelo, aplicable en cada caso, en base a que el desarrollo se ejecute sobre áreas de condiciones idóneas.

- Disponer por otro lado de una ordenación mínima, que controle el proceso de transformación del casco, de forma que conserve los valores y formas tradicionales, así como los valores artísticos.

- Como objetivo último, de este proyecto, ha sido el controlar el desarrollo sobre ciertas -- zonas, de forma de forma que no hipotequen un planeamiento más amplio, a través de unas normas subsidiarias y complementarias.

En base a estos postulados se formula ésta delimitación del perímetro urbano.

Comisión Provincial de Urbanismo · APROBACION DEFINITIVA · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

Consejería de Obras Públicas y Urbanismo · Junta de Extremadura · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

2-3- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

APROBACION DEFINITIVA CACERES Consejería O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura CACERES Consejería O. P. Urbanismo

2.3.1. ENCUADRE LEGAL.-

El artículo 81 de la Ley del Suelo establece que, en los municipios que carecieran de Plan General de Ordenación Urbana, el territorio se clasificará en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable, con indicación de las razones que justifiquen la inclusión - deunos determinados terrenos dentro del perímetro de Suelo Urbano, y quedando como Suelo no Urbanizable el resto del territorio municipal no incluido en la delimitación.

Ahora bien, para que se pueda considerar -- Suelo Urbano, el párrafo 2º del citado artículo 81 y el 101 del R.P. dispone que ademas de contar con una serie de requisitos de urbanización o de consolidación de edificaciones, es necesario que los citados terrenos, se incluyan en un Proyecto de Delimitación para cuya anrobación es necesario que se tramite conforme a lo previsto en el art. 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Así pues, el Proyecto de Delimitación de -- Suelo previsto en el art. 81, es el requisito mínimo e imprescindible de Planeamiento, para que cualquier municipio cuente con una normativa urbanística .

Comisión Prov. de Urbanismo · Consejería O. P. Urbanismo · APROBACION DEFINITIVA CACERES
Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

En municipios en los que no hubiera Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito provincial, - que incluyeran entre sus determinaciones Ordenanzas juridicas, se considera como el mínimo instrumento de Planeamiento el Proyecto de Delimitación de Suelo - Urbano con Ordenanzas, según se especifica en el art. 102.2 del Reglamento de Planeamiento.

En la redacción del presente Proyecto de - Delimitación se ha considerado para definir lo que constituye suelo urbano, lo previsto en el art. 81.2 de la Ley del Suelo, según el cual, constituirá suelo urbano, los terrenos que por constar con acceso - rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energia eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al -- menos en la mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de Delimitación, así pues, en base a estas dos alternativas, se ha delimitado en este municipio el perímetro que constituye su suelo urbano, único en donde puede actuar la acción constructora.

El resto del suelo municipal de este Ayuntamiento, tiene la consideración de no Urbanizable, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 81.3 de la Ley del Suelo.

Esta catalogación de Suelo no Urbanizable implica en lineas fundamentales, según lo previsto - en el art. 86 del mismo Texto, en consonancia con el

APROBACION DEFINITIVA CACERES
Consejería O. P. Urbanismo
Comisión Regional de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

art. 85, que no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la -- finca, y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura; así como las instala-- ciones y construcciones vinculadas a las actividades de Obras Públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ubicarse en el medio rural, así como viviendas familiares aisladas en lugares donde no existe posibilidad de formación de un núcleo de población. Los tipos de construcciones deberán ser adecuadas a su condición aislada, quedando prohibidas las - edificaciones características de zonas urbanas.

APROBACION DEFINITIVA CACERES
Junta de Extremadura CACERES Consejería O. P. Urbanismo

2.3.2. CRITERIOS DE DELIMITACION.-

Los criterios de delimitación presentan un doble aspecto, por un lado los que definen el suelo apto para construir, y por otro los que regulan la facultad edificatoria en forma de ordenanzas.

En lo que respecta a los primeros, para la definición del Suelo Urbano, de acuerdo con la Ley del Suelo, el Reglamento de Planeamiento y la Instrucción 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo, se han considerado los siguientes criterios para:

1.- TERRENOS DEL CASCO URBANO
2.- TERRENOS EXTERIORES AL CASCO
3.- OTROS

1.- Definimos casco urbano, la zona totalmente consolidada por la edificación hasta sus límites. Serán suelo urbano, todos los terrenos comprendidos en él, ya que cumplen los condicionantes siguientes:

- Tienen definidas alineaciones y rasantes de las vías y espacios libres.
- Están construidos en un 50 % los terrenos edificables dentro de las tipologías existentes, contabilizandose por tanto a estos efectos los espacios libres que se dan en las viviendas de forma tradicional.
- Tienen definidos por la práctica, los usos.

APROBACION DEFINITIVA CACERES Consejería O.P. Urbanismo
Junta de Extremadura CACERES Consejería O.P. Urbanismo

2.- Serán terrenos exteriores todos los no incluidos en el casco.

Se considera urbano, cuando teniendo marcados usos y alineaciones, verifican al menos uno de los apartados siguientes:

A.- Que esten dotados de los servicios de pavimentación, agua, luz y alcantarillado.
Para edificaciones existentes se considera suelo urbano, una franja de terreno que tiene su límite en la alineación existente, y una alineacióm interior paralela a esta y con un fondo de 20 m, dimensión óptima para el desarrollo de la tipologia existente.

B.- Que se hallen edificados al menos en el 50 % de su superficie, estableciendose para ello áreas coherentes, delimitadas según los criterios señalados en el art. 20 de la Instrucción 12 de la D.G. de A.T.U.

3.- Por último se incluyen como suelo Urbano aquellos terrenos que se considera que su incorporación mejora el aprovechamiento de las manzanas, existentes y de forma inadecuada.

En lo que se refiere al segundo aspecto, se ofrece una normativa que limite al máximo la aparición de fenómenos conflictivos incapaces de ser digeridos por la Trama. A tal fin se procura:

Comisión Prov. de Urbanismo de Cáceres
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. Urbanismo

- La continuidad de usos.

- El mantenimiento de las tipologias existentes.

- Prohibición de los elementos que alteren los valores tradicionales.

- Regulación y adecuación de las actividades.

- Proporcionar una normativa legal que impida actuacines basadas en criterios subjetivos.

- La protección del medio de actuaciones no cualificadas.

APROBACION DEFINITIVA CACERES Comisión Provincial de Urbanismo Consejería O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura CACERES Consejería O. P. Urbanismo

2.3.3. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.-

En función de la información urbanística y del encuadre legal expresado anteriormente, se han determinado primero aquellos terrenos que constituyen el casco existente por encontrarse prácticamente consolidados por la edificación en su totalifad. Estos servirán para definir un primer perímetro.

A Continuación se determinan los elementos naturales, sistemas generales de comunicación, etc., que puedan servir para definir áreas coherentes, parcialmente consolidadas por la edificación.

Dentro de cada una de estas áreas se cuantifica el porcentaje de suelo consolidado por la edificación. Aquellas en las que la consolidación alcanzase más de la mitad de la superficie, se estudia la conveniencia de incluirlas dentro del porímetro urbano.

En las áreas a las que el porcentaje no alcance el 50 % se estudia la existencia ono de accesos y sevicios. Entendiendose dotadas de servicios, cuando cumplen losmínimos definidos en el apartado 7 de la Instrucción 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo; determinandose entonces la conveniencia de incluirlos en el Perímetro Urbano.

Comisión Provincial de Urbanismo
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CACERES
Consejería O.P. Urbanismo
Comisión Provincial de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O.P. Urbanismo

2-4- RELACION E INCIDENCIA CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Comisión Provincial de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. P. y Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES

2.4. RELACION E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.-

El presente Proyecto de Delimitación no entra en contradicción con ningún planeamiento vigente dada la inexistencia de estos en el ámbito que se delimita.



2-5- CONDICIONES EN QUE ESTA DELIMITACION DEBERA SER REVISADA, O SUSTITUIDA POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR