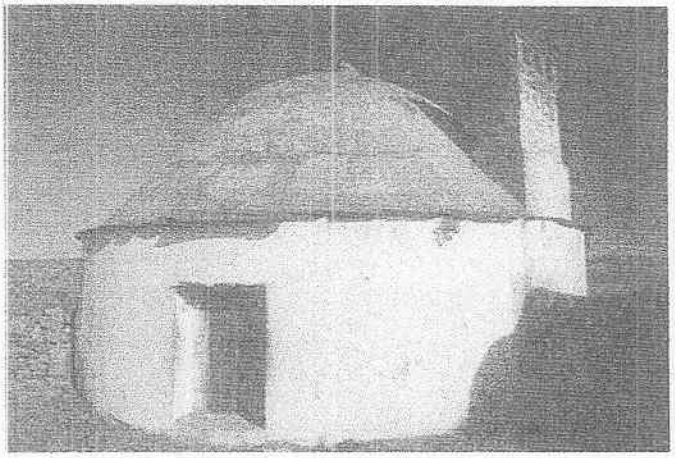
JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL REY

MEMORIA



Mayo 2.004

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

ALTAIS S.L. C/. Torremochada 3. CÁCERES y C/. Juan Alvarez Mendizábal 76.MADRID

29 NOV. 2004

29 NOV. 2004

Las presentes Normas Subsidiarias
han sido aprobadas definitivamente
por el pleno de este Ayuntamiento
fecha 2 de ... 2003
presente ... en Villa del Rey
a 8 SET. 2004
EL SECRETARIO
... José Flores Tapia

1.- ANTECEDENTES

Art. 1.1. MARCO DE PLANEAMIENTO

La redacción de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Villa del Rey se encuadra dentro del programa de redacción, revisión y adaptación de planeamiento de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Art. 1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Procede mediante la redacción del presente documento, y sobre la base de las competencias que para ello le han sido atribuidas, en el Real Decreto 2.912/1979 de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1.984 de 7 de junio del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, Decreto 4/1999, de 20 de julio, por el que se modifica la denominación y competencias de las Consejerías de la Junta de Extremadura, Decreto 91/1999, de 29 de julio, por el que se regula la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes. Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los órganos urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y finalmente, lo dispuesto en los artículos correspondientes del Decreto 2159/1978, de 23 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

Las Competencias para la formulación y aprobación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales son las siguientes:

- **Formulación competente**: Ayuntamiento de Villa del Rey
- **Aprobación Inicial y Provisional**: Ayuntamiento de Villa del Rey
- **Aprobación Definitiva**: Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Art. 1.3.- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

El planeamiento vigente en Villa del Rey, en el momento de la redacción de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, es el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 23 de julio de 1.985 y publicados el 14 de agosto de 1.985.

La Normas Subsidiarias que ahora se redactan, han denotado ya alguna disfunción con respecto de la realidad urbanística y territorial actual de Villa del Rey. Las presentes Normas Subsidiarias tienen como objetivo la resolución de esos desajustes, intentando lograr un equilibrio entre las diferentes variables que intervienen en el desarrollo del municipio.

Entre algunas de las disfunciones más características cabrían destacar;

- Necesidad de cubrir las demandas existentes de suelo urbano calificado como residencial para viviendas unifamiliares.
- Falta de una normativa urbanística coherente en lo referido a aspectos constructivos de edificaciones en el casco urbano.
- Necesidad de impulsar mejoras estéticas en numerosas edificaciones, necesidad creciente para cumplir con los objetivos de desarrollo vinculados al turismo.
- Necesidad de potenciación del uso racional del entorno natural del municipio, dando importancia a la necesidad de adecuación de técnicas de explotación del Suelo No Urbanizable más adecuadas a la realidad actual del municipio.

Las presentes Normas Subsidiarias han sido aprobadas PROVISIONALMENTE por el Pleno de la Corporación en fecha 27 JUN. 2003
Y para que así conste, firmo la presente diligencia en Villa del Rey a 09 SET. 2004
EL SECRETARIO
AYUNTAMIENTO DE VILLA DEL REY
Fdo. José Flores Lapa

Art. 1.4.- OBJETIVO DE LAS NORMAS

Se trata aquí de establecer los planteamientos fundamentales de las presentes Normas Subsidiarias.

El objetivo básico es el de verificar las transformaciones urbanas en Villa del Rey, potenciando sus características fundamentales y regulando sus elementos estructurantes básicos: Usos del Suelo y Edificación. Buscando una buena relación del

núcleo con el medio natural, regulando además las condiciones de la edificación, y protegiendo la realidad urbana de intervenciones que atenten contra sus cualidades relativas a su entorno, paisaje, silueta, valores artísticos, etc.

Las presentes Normas Subsidiarias revisan y completan el planeamiento precedente y operan una nueva ordenación urbanística de la totalidad del territorio municipal.

Las presentes Normas Subsidiarias de Villa del Rey
han sido aprobadas provisionalmente con
por el pleno de este Ayuntamiento en sesión
fecha 27 JUN. 2003
y para que conste, firmo la
presente en Villa del Rey
a 09 SET. 2004
EL SECRETARIO
Fdo.: José Flores Tapia

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS

Art. 2.1.- DESCRIPCION GENERAL

El marco territorial en el que se inserta el término municipal de Villa del Rey es la comarca de Alcántara, dentro de la provincia de Cáceres, dentro de la Comunidad de Extremadura.

Se sitúa muy próximo a los municipios de Alcántara y Brozas. Separan el municipio 52 Km de Cáceres. El término municipal de 56,12 km^2, es un término municipal muy extenso y con una forma muy característica. El pueblo se enclava a 337 m de altitud.

Las presentes Normas Subsidiarias han sido aprobadas provisionalmente por el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 27 JUN. 2003
EL SECRETARIO
0 8 SET. 2004

Art. 2.2.- EL NÚCLEO URBANO

Los principios característicos que definen a Villa del Rey vienen formulados por su propia estructura urbana. No existe en el núcleo urbano ningún elemento estructurante de la totalidad del núcleo. El único acceso al núcleo urbano es la vía que desde la carretera de Cáceres a Alcántara une este con Mata de Alcántara, atravesando el núcleo urbano de Villa del Rey. El emplazamiento y forma de la estructura del espacio construido, la parcelación del espacio edificado depende de las características morfológicas y arquitectónicas de la vivienda y de su diferente capacidad de agregación, cuyo resultado ha sido la configuración de la trama urbana de Villa del Rey.

Art. 2.3.- CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Al establecer los conceptos que rigen esta determinación, tenemos como objetivo prioritario:

A.- La protección del patrimonio y del medio físico natural.

Como hemos visto el objeto sujeto a planeamiento por estas Normas Subsidiarias es múltiple: Por un lado establecer las transformaciones urbanas de núcleos de población de características muy diferenciadas entre sí, ordenar el crecimiento de estos núcleos haciendo frente a nuevos usos demandados y por otro lado establecer la recalificación de terrenos de forma que la demanda de nuevos suelos de extensión revitalice y posibilite el desarrollo urbanístico de la población.

En primer lugar debe potenciarse el casco urbano tradicional de Villa del Rey, manteniendo y protegiendo sus monumentos, trazado viario, recuperando sus trazas históricas donde se encuentren en período de degradación, evitando en estas vías históricas, en lo posible, la modificación de alineaciones. Mantener la tipología parcelaria tradicional, para que de esta forma las transformaciones se hagan parcela a parcela, garantizándose así la diversidad volumétrica y la pervivencia de la escala; se trata de evitar intervenciones a gran escala que alteren la fisonomía de la villa; pero por otro lado estableciendo una medida de agregación y segregación de parcelas en suelos vacantes y lugares donde la trama parcelaria sea excesivamente menuda, que garantizando el mantenimiento tipológico, posibilite la modernización de las viviendas hasta alcanzar las cotas de confort e higiene satisfactorias.

B.- La protección de las visualizaciones

Este es un aspecto de gran importancia en un término municipal en el que el medio natural y el uso tradicional del suelo tienen mucha importancia. Este objetivo se debe traducir por parte de las normas de limitaciones que distorsionen el perfil; vertidos, talas, rellenos, etc.

Art. 2.4.- EL DESARROLLO DEL NÚCLEO URBANO

Dada la dinámica de crecimiento que se aprecia en el municipio, se debe contar con suficientes reservas de suelo urbano tanto de uso residencial como para otros usos necesarios, de titularidad municipal como para hacer frente a futuras demandas de suelo para construcción de viviendas sociales de promoción pública o privada, y para posibilitar el establecimiento dentro del término municipal de toda actividad productiva, que contribuya a reactivar la economía de Villa del Rey.

Aunque es necesario, regenerar y dotar de carácter urbano algunas zonas de municipio víctima de su desarrollo que rompe con la forma tradicional del municipio.

Art. 2.5.- LA MEJORA DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DEL NÚCLEO: LA VIVIENDA

También es objetivo de las Normas el lograr que el hábitat de Villa del Rey, alcance cotas de confort e higiene satisfactorias para la población.

En este sentido encontramos dos líneas de trabajo:

Las presentes Normas Subsidiarias
han sido aprobadas definitivamente
por el pleno de esta Corporación
en fecha 27 JUN. 2003
EL SECRETARIO
0 9 SEP. 2004
VILLA DEL REY

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de
acordó aprobar definitivamente este documento
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

- Aumentando el parque de viviendas, en los suelos de extensión y en los suelos vacantes interiores.
- Se pretende mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes, permitiendo la sustitución, pero potenciando la rehabilitación.

En este último aspecto debe ser concretado a su vez en una doble línea de trabajo:

- Una propuesta de ordenación; la sustitución no debe suponer en general el logro de mayores edificabilidades.
- Otra de disciplina; señalando las premisas a la hora de establecer el deber de conservación de los propietarios de inmuebles y posibles ayudas locales o regionales que incentiven este mantenimiento como por ejemplo remozamiento de fachadas, sustitución de carpinterías, instalación de servicios, etc.

Las presentes Normas Subsidiarias
han sido aprobadas provisionalmente
por el Pleno
fecha 27 JUN. 2003
y puesto definitivamente en vigor
EL SECRETARIO
a 8 SET 2005

Las Normas establecen determinaciones de ordenanza para la nueva edificación y para la sustitución total ó parcial y pautas de política rehabilitadora.

Art. 2.6.- POTENCIACION DE LA ACTIVIDAD PRODUCTIVA

Otro de los objetivos de las Normas Subsidiarias es el de establecer una zonificación precisa organice e incremente la actividad productiva.

Las Normas facilitarán el establecimiento de nuevas fórmulas de producción, mediante las máximas facilidades en un cuanto a infraestructuras y Normativa Urbanística, potenciando las tipologías edificatorias más adecuadas en cada caso.

Art. 2.7.- TIPO DE NORMAS

Consideramos que los objetivos previstos en cuanto a la ordenación y planeamiento del municipio de Villa del Rey, quedan suficientemente plasmados con las Normas Subsidiarias que se establecen en la legislación urbanística, concretamente el Artículo 77 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el Art. 91 del Reglamento de

Planeamiento, donde se clasifica el suelo del término municipal en SUELO URBANO, y SUELO NO URBANIZABLE, delimitando y clasificando el primero y estableciendo normas de protección para el segundo.

Por otro lado debe disponer de manera especial de normas de defensa en el Suelo No Urbanizable, frente a la urbanización y edificación, y tener definidas en este suelo las áreas de especial protección, sin permitir la extensión del núcleo, ni permitir el desarrollo de nuevos núcleos de población ó urbanización.

Además con estas Normas proponemos una herramienta ágil, concisa y manejable, adaptada a la capacidad de gestión urbanística con que cuenta el Ayuntamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias han sido aprobadas provisionalmente por el Pleno de la Corporación en fecha 27 JUN. 2003

Registro de Entrada 09 SET. 2004

EL SECRETARIO

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 23 FEB 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato