Índice de la Memoria Justificativa

A. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NN.SS. A LA LEGISLACION VIGENTE 2

B. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. 3

B.1 Antecedentes 3
B.2 Bases de Planeamiento 3
B.3 Metas y Objetivos 6

C. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE SUELO URBANO 9

C.1 Justificación de la delimitación de S.U. según el Art.10 del T. R. de la LRSOU. 9
C.2 Justificaión general de la delimitación de S.U. 9

D. JUSTIFICACION DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES EN S. URBANO 10

E. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO S.A.U. 11

F. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROTEGIDAS EN S.N.U 12

G. JUSTIFICACION DEL CATALOGO EN BASE AL ART.86 DEL R.P. 13

H. JUSTIFICACION DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS. 13

A. JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NN.SS. A LA LEGISLACION VIGENTE.

Las presente Revisión de las NN.SS. de La Albuera se adecuan a las determinaciones de los artículos 77,78.1, 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 91, 92, 93, 94 y 97 de su Reglamento de Planeamiento y al contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas.

B. JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.

B.1 Antecedentes

El presente documento se presenta como DOCUMENTO DE TRAMITACION para su Aprobación Inicial por el Excmo. Ayuntamiento de La Albuera, acogiendose al Decreto 112/1.997, de 9 de Septiembre de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, sobre procedimiento de aprobación de figuras de Planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

B.2 Bases de Planeamiento

Como bases para las determinaciones del Planeamiento se parte de las conclusiones de la fase de información contenidas en este mismo documento, de las que se sintetizan los siguientes puntos:

Aptitudes y capacidad del medio fisico.

El término municipal de La Albuera tiene aproximadamente 2.640 Has. de las cuales se pueden considera tierras de labor la totalidad exceptuando el suelo urbano consolidado, el ocupado por las redes de comunicación interurbanas y los dominios públicos de las riveras, su calidad, topografia y condiciones hidrológicas, le confieren una alta productividad agricola, siendo el motivo de formación de la aldea original, en la actualidad son valoradas como excelentes tierras de cultivos en secano. Sin embargo el nivel de aprovechamiento agrícola y la reducida superficie del término municipal, hacen albergar pocas espectativas de desarrollo económico o poblacional basado en el potencial del medio fisico a nivel productivo.

A nivel paisajistico, la trasformación del encinar y dehesa en tierras de cultivo han propiciado la casi desaparición del mismo, existiendo en forma adehesada una extensión entorno a 300 Ha., parte de ella tambien cultivada y la encina muy clareada. Por tanto el paisaje dominante es propio de tierra de barro, con cultivos de secano, ocupando una posición limite dentro de los llanos del valle del Guadiana y las primeras alineaciones de las Sierras de María Andres.

El nivel de edificación diseminada es mínima reduciendose a los pocos cortijos tradicionales y a naves o instalaciones agroganaderas. Debido a las características de la distribución de las propiedades y la estabilidad de la produción no cave esperar un aumento significactivo de la edificación en suelo no urbanizable,

Dentro de las actuaciones con incidencia en el suelo no urbanizable cave distinguir dos tipos:

Actuaciones a nivel territorial. La única prevista es la ejecución de una variante de la N-432, actualmente en fase proyecto. La actual propuesta de la variante comenzaría en el Km. 20, antes de llegar al cementerio y conctaría nuevamente con el actual trazado en el Km. 25, próximo a la industria de laminados. Esta variante no va afectar directamente a la ordenación del suelo urbano y si va a producir un cambio subtancial en la actual travesía, que pasaría a ser una vía de uso local.

Actuaciones en el entorno inmediato al nucleo urbano. como consecuencia del crecimento del mismo o mejoras del aspecto ambiental y formal de las zonas perímetrales. En este sentido se a analizado el perímetro de suelo urbano y el suelo no urbanizable que lo rodea, desde la perpestiva de localizar aquellos con mejor capacidad y aptitud para las posibilidades de expansión del casco, así como de su calidad como valores ambientales y sus potenciales y estado. La propuesta de NN.SS. que realizamos es continuista con los criterios de las vigentes, en cuanto a las zonas propuestas para la expansión de la casco y sin sobre pasar los límites actuales del suelo clasificado como urbanizable.

Las presentes Normas plantean la recuperación de la Rivera como un valor ambiental y formal a nivel de sistema general de toda la estructura urbana, convirtiendola en una zona de transición entre el límite urbano al Este y el suelo no urbanizable, tratandola como parque suburbano, apoyado en sus cualidades naturales y elementos construidos como los dos puentes, invirtiendo así el actual proceso de degradación de la zona y transformadola en el espacio de uso lúdico, coherente con sus caracteríticas hidrológicas y la variabilidad de su caudal.

Capacidad de las infraestructuras.

El nivel de las infraestructuras básicas es suficiente o viable de ampliación para la máxima ocupación previsible y ordenada en estas Normas.

El abastecimiento de agua se distribuye desde la captación en el embalse de Nogales por la empresa TEDESA, que tiene la explotación de la Mancomunidad de

Aguas del Rio de Nogales a la que pertenece La Albuera, la distribución llega a la Albuera co un tubo de acero de diametor 125 mm., hasta el deposito de almacenamiento, con capacidad para el crecimiento poblacional previsible. Su trazado de entrada al deposito en futuras ampliaciones, que rebasen las propuestas en las presentae NN.SS. será necesario adaptarlo al trazado del viario.

El saneamiento actual es suficiente para las necesidades previstas en la Norma, el diámetro del colector de vertido es de 40 cm. con una capacidad para evacuar 2.498 viviendas con una pendiente media del 4%, muy por encima de la proyección de la propuesta de las NN.SS. El mayor inconveniente para futuras ampliaciones, incluso en la actualidad lo producen las escorrentias de aguas pluviales tangentes al casco, existiendo una al Oeste que lo atraviesa hasta desembocar en la Rivera, esta canalizada pero sería necesario dividir su caudal para evitar los problemas que ocasionan las precipitaciones de tormentas de gran intensidad, desbordando la canalización.

El sistema vial interno del casco no presenta puntos conflictivos concretos, el ancho de calle, incluso en la zona más antigua, es suficiente para la densidad de uso que soporta y en als zonas de ampliación tienen una ancura superior a los once metros en la mayor parte de las calles de nuevo trazado, lo que permite un número de plazas de aparcamiento por encima del necesario.

El sistema de comunicación y trasporte exterior si presenta un nivel adecuado a los recorridos abituales de la población, fundamentalmente hacia Badajoz y Talavera.

Estructura Urbana

El nucleo original del pueblo es arrasado en La Batalla de La Albuera, quedando en pie una casa y la Iglesia en estado ruinoso. Existian 50 vecinos y una población entorno a 250 personas, el caserio se agrupaba en las calles Real, el antiguo camino a Talavera hoy Calle Juan Carlos, Calle de la Barranca hoy Mirador y la Calle Igesia, siendo la Plaza de España es el espacio público de mayor importancia y el foco de confluencia del viario.

La actual estructura urbana se reconstruye sobre la destruida y mantiene su viario, por la que los elementos primarios del viario interno y de las manzanas son el **antiguo trazado de la N-432**, formado de norte a Sur por el camino del cementerio y las Calles Constitución y Real, **el antiguo camino a Talavera** (Calles Juan Carlos y Luis Chamizo), y **la Plaza de España**, encuentro de ambas vías. Como elementos secundarios destacariamos la actual carretera a Valverde, y los dos pasos tradicionales de la Rivera, el vado y el puente que dan lugar a la Calle Iglesia.

El crecimiento del núcleo hacia el Este ha estado siempre limitado por la proximidad de la Rivera. De los elementos primarios, el de mayor potencia es la N-432, siendo a su vez el que mas ha determinado la expansión de la trama urbana, al Oeste con el su desplazamiento desde el camino al cementerio hasta su actual situación y al Norte por el desplazamiento del camino de antiguo Talavera a la situación actual casi en angulo recto con la anterior, facilitando una trama casi ortogonal en los viarios al Norte y Oeste.

Dentro de este casco consolidado se distinge el núcleo tradicional, formado por calles focalizadas hacia la Plaza de España y con manzanas más irregulares y heterogeneas dandose desde manzanas lineales y estrechas con parcelas de fachada a fachada y manzanas de mayor fondo ocupadas perimetralmente, con patios en su interior. El nivel de ocupación es el propio de manzanas cerradas con edificación densa. Las manzanas inacabadas o irregalares se situan en el perímetro al este, en el caso de la situada entre la Calle Mirador y la Calle Iglesia, el motivo es el fuerte desnivel del terreno entre ambas calles, en la situada entre la calle Real y Barrio de San Jose ha sido el escaso crecimiento de la zona el que ha dejado sin cerrar la manzana, desarrosandose solo la alineación sobre el antiguo camino actual calle Real.

El mayor problema urbanístico del sector se encuentra en este borde perimetral por el Este, quedando sin rematar y con aspecto de traseras todo el espacio entre el núcleo y la Rivera.

El otro sector a distinguir dentro del suelo consolidado es el correspondiente a las sucesivas ampliaciones, que como ya hemos señalado esta formado por viario y manzanas bastante regularizadas, esceptuando la actución de la calle Espronceda que se realizada de forma aislada y con un trazado sin relación con la geometría del entorno, dando lugar a dos semimanzanas, con traseras muy visibles desde el exterior, empobreciense la imagen general del pueblo. En estas zonas ampliadas cave señalar la anchura del viario, entorno a los doce metros, aspecto positivo a nivel del funcionamiento viario y para aparcamientos, pero de un alto costo de urbanización que implica un dimensionamiento de manzanas con un fondo suficiente para parcelas con fachada en una alineación y textero en la linea de eje longitudinal de la manzana, evitando la alta repercusión de urbanización en manzanas estrechas, en las que las parcelas ocupan toda la anchura de las mismas y tienen fachada en las dos alineaciones longitudinales, esta situación es frecuente en las zonas de reciente ampliación, generando normalmente una calle con fachadas principales y otra con tratamiento de fachadas traseras.

En el aspecto estético y formal el nivel es medio y generalizado en todo el casco, sin que nos quepa distinguir una zona con mayor valor ambiental o con elementos de singularidad arquitectónica. Las construcciones con mas historia y emblemáticos de La Albuera son Iglesia parroquial y los dos puentes sobre la Rivera,

todos ellos con un deficiente estado de conservación, por lo que consideramos prioritario actuaciones sobre ellos para evitar su deterioro.

Proyección de la población y demanda de suelo

La actual población de La Albuera es aproximadamente de unas 1.820 habitantes en 1.997, el maximo se alcanzo entorno al año 1.960, con 2.498 habitantes, a partir de este año sufre un fuerte descenso, situandose en 1.970 en 1.814 habitantes y la tónica negativa se prolonga hasta el año 1.981 con 1.753 habitantes, a partir de este año se mantiene estabilizada y pesar de la influencia de Badajoz la población tiende a mantener la residencia en La Albuera. Un aumento de la población no es previsible como no se introduccan nuevas actividades económicas, basicamente en el sector industrial, para lo cual se ha desarrollado un plan parcial propmovido por La Junta de Estremadura y con el que se pretende crear las condiciones necesarias para hacer atractiva la implantación de empresas.

La demanda de suelo normalmente no es proporcional al crecimiento poblacional, si no mayor, es un hecho que poblaciones de escaso o nulo crecimiento poblacional han experimentado un crecimiento de sus cascos urbanos, básicamente por la aparición de una demanda de segunda residencia y por el aumento del nivel de confort, que con lleva una mayor exigencia de superficie por persona. En La Albuera se puede considerar insuficiente el suelo urbano no edificado para absorber las necesidades futuras . Por lo que a pesar de las pocas perperstivas de crecimiento poblacional es necesario ampliar el suelo urbano para satifascer las demandas de suelo, basicamente para uso residencial unifamiliar, en tipologías adosada y calificar suelo especifico para unifamiliar exenta, del cual no hay reserva alguna en suelo urbano.

B.3Metas y Objetivos

Metas Generales

- Dotar al municipio de un instrumento de planeamiento, que posibilite el desarrollo, la ordenación y conservación del medio urbano y territorial, en equilibrio con su estructura socio-económica y medioambiental, coherente con los medios y capacidad de gestión de su Ayuntamiento.

- Revitalizar el casco urbano existente, potenciando la rehabilitación y reutilización de edificios, el tratamiento de los espacios público, la dotación de servicios y equipamientos, subsanando los déficit existentes respecto a los estándares de

vigentes.

- Lograr una oferta de suelo diversificada y acorde con cada uso, en función de sus cualidades, situación y costo, de manera que sea un factor favorable para la implantación de usos productivos, lúdicos y residenciales.

Objetivos

Las diferentes actuaciones propuesta en la ordenación tienen distinto carácter en función de su influencia, de tal manera que unas tienen una afección a nivel de sistema general, otras tienen un ámbito de influencia local en el sector en que se actúa y otras son de carácter puntual.

Vamos a reflejar a continuación las actuaciones a nivel del sistema general, ya que las actuaciones locales y puntuales están pormenorizadas en el Título VI, con sus correspondientes objetivos:

- RECUPERACION AMBIENTAL DEL CASCO CONSOLIDADO

El casco consolidado de La Albuera, en la actualidad no presenta grandes valores patrimoniales, ni zonas de marcado interes ambiental por conservar los elementos ornamentales o compositivos tradicionales.

En la presente propuesta de NN.SS. se diferencian dos áreas a nivel estético, una compuesta por el actual continuo urbano y otra que abarca la totalidad del suelo urbano ampliado mediante Unidades de Ejecución. En el casco consolidado se proponen normas para mantener las características tradicionales de las edificaciones, evitando el deterioro de los valores ambientales de la zona, en las nuevas zonas ampliadas las normas pretende dar un mayor grado de libertad en la composición de las edificaciones, acorde con las tipologías unifamiliares, dando la posibilidad de retranqueos en las plantas altas, liberando las proporciones en los huecos y ampliando la gama de materiales de acabados.

En el aspecto externo del casco tiene una gran influencia el que las vistas que actualmente ofrece el casco consolidado desdes los diferentas accesos al pueblo es el de traseras, sobre todo al Norte en el acceso desde Badajoz, para mejorar esta situación proponemos marcar el límite del suelo urbano en calles perímetrales, con las fachadas principales hacia el exterior, pudiendose tratar con arbolado la alineación externa, lo que indudablemente ofrecerá un aimagen más grata que la actual de traseras. Esta operación aumenta la repercusión de la urbanización por lo que no se aplicado enlas zonas suceptibles de seguir ampliandose.

Otra operación encaminada a la mejora de la imagen del casco es la recuperación del espacio residual entre las Calles Mirador e Iglesia, como zona

verde, se trata de la zona conocida como la barranca, frente al puete destruido y que debio ser defendida por las tropas portugueas en 1.811. Esta zona es la desnivel del casco forma una cornisa frente a la Rivera y ofrece amplias vistas sobre el territoio circundante y esta entre las zonas verdes mejor conservadas. Su estado actual desde la calle Mirador es nuevamente el de traseras degradadas, el tratamiento de Zona Verde se deberá plantear la forma de atenuarlas, incluso sería deseable que progresivamente el Ayuntamiento fuera recuperando las parcelas infrautilizadas con uso de edificaciones secundarias o de almacenamiento.

Otro de los objetivos propuestos en las normas y demandado por el Ayuntamiento es compensar el déficit de zonas verdes respecto a los estándares de la Ley del Suelo este objetivo es complementario del anterior y en este sentido al margen de las actuaciones ya descritas en la Rivera y la barranca de la Calle Mirador, se completa el sistema general de zonas verdes con la reserva de suelo con esta calificación en la nueva manzana (8.117 M2.) frente a la ocupada por el colegio y polideportivo, que si bien queda en una manzana periférica, esta centrada con respecto al lateral Oeste por el que se supone seguirán las futuras ampliaciones, siendo ademas esta zona la mas deficitaria en este tipo de suelo.

- PRESERVACION DE LOS VALORES PRODUCTIVOS, ECOLOGICO AMBIENTAL Y PAISAJISTICOS DEL S.N.U.

Este es el objetivo de las ordenanzas para el S.N.U., así como de la delimitación de las distintas áreas de protección y la limitaciones de las actividades y usos en cada una de ellas, que se desarrollan y pormenorizadan en el Titulo VII de las N.U. y objeto del estudio de impacto ambiental.

Al ser la variante de la N-432 la única actuación a nivel territorial prevista, y su trazado no discurrir por zonas de especial valor ambiental o paisajístico, consideramos igualmente mínimo el impacto que se puede producir por la construcción en diseminado para uso agroganadero y segunda residencia, que hasta el momento es muy escasa y la normativa de estas NN.SS. iguala la parcela mínima edificable en S.N.U. con la unidad mínima agraria 1,5 Ha. en regadio y 4 Ha. secano.

El mayor impacto puede ser el que producca el desarrollo de actividades industriales en el plan Parcial aprobado inicialmente para este uso en la N-432, por lo que para la implantación de dichas actividades es preceptivo el informa favorable de la agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura sobre el estudio de impacto ambiental especifico sobre el S.N.U. que se pueda deribar de las mismas y que será exigible previamente a la concesión de licencia de obras y de apertuar de la actividad.

A nivel paisajístico consideramos que en general el término municipal presenta un buen estado de conservación, propio de su comarca Tierra de Barros, y si bien no tiene la riqueza visual del encinar, dabido a su alta producción agrícola no presentan degradación o aspecto de abandono.

C. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE S.U.

C.1 Justificación acorde al Art. 10 del Texto Refundido de la L.R.SO.U.

La superficie delimitada como Suelo Urbano de La Albuera en estas NN.SS. esta consolidada en más de dos terceras partes y es levemente superior a la fijada en las vigentes NN.SS., siendo esta de 407.913 M2. y la propuesta de 513.647 M2., de cuales son continuo urbano, es decir suelo urbano desarrollado hasta solar edificable una superficie de 373.005 M2., estando el resto de suelo, hasta completar el total de perímetro urbano, incluidoen unidades de ejecución. Como conclusión cave destacar que las presentes NN.SS. reducen la superficie de continuo urbano e incrementa levemente la del total de suelo urbano, haciendo desaparecer el suelo apto para urbanizar.

C.2 Justificación general de la delimitación de S.U.

La delimitación de S.U. se ha realizado en base a los contactos mantenidos con el Ayuntamiento y las conclusiones de la fase de información, de la que se han valorado aspectos al margen de la proyección de la población para un periodo de ocho años, tales como poder definir unidades de ejecución con una extensión y número de viviendas suficientes para obtener unas superficies de cesión, acordes con los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos aptos para urbanizar, aplicados a las distintas unidades de ejecución en que se dividen las ampliaciones de suelo urbano, resolviendo el trazado del viario y situación de las superficies de cesión con uso público y clasificándolas directamente como suelo urbano, facilitando así su gestión y desarrollo. Ya que hasta el presente no se ha realizado ningún plan parcial de uso residencial y si sucesivas ampliaciones del perímetro urbano a base de ir incorporando al mismo el suelo urbanizable.

También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde sus viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar la actual estructura urbana.

Otro aspecto importante para la actual delimitación del perímetro de suelo urbano es que el presente documento a tramitación es el primero en ser expuesto a

información pública, por lo que tras la misma las unidades de ejecución en las que no se llege a lograr el nivel de acuerdo para su desarrollo y recogido en convenios entre Ayuntamiento y propietarios, se desclasifiquen reduciendo las ampliaciones de suelo urbano a las unidades de ejecución necesarias para la demanda previsible en los proximos ocho años y siempre que se llegen a convenios en que se fijen las cesiones y se asegure la urbanización prevista.

D. JUSTIFICACION DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRE Y ZONAS VERDES

Si consideramos los estándares del Reglamento de la Ley del Suelo a la totalidad de la delimitación de suelo urbano del núcleo principal de La Albuera, concretados en 5 m2. por habitante como zonas verdes y espacios libres del sistema general y un 10% para zonas verdes y espacios libres del sistema local de la superficie de ampliación, entre el suelo urbano de la Delimitación de Suelo Urbano anterior a las vigentes NN.SS. y el clasificado por estas, para zonas verdes y espacios libres del sistema local obtendríamos:

Nº de habitantes 1.820 x 5 m2.	= 9.100 M2.
Aprox. Sup. Amp. S.U. 150.000 m2.x 0.1	= 15.000 M2.
TOTAL	= 24.100 M2.

Las superficies actuales de zonas verdes y espacios públicos son:

Plaza de España	868 M2.
Parque	1.834 M2.
Pista	414 M2.
Area de Juegos	1.094 M2.
TOTAL	4.210 M2.

El déficit actual es de 19.890 m2.

Si aplicamos estos mismos criterios sobre la población prevista para el 2005 y las ampliaciones de suelo urbano previstas obtenemos:

Nº de habitantes 2.053 x 5 m2.	= 10.265 M2.
Aprox. Sup. Amp. S.U. 140.642 m2.x 0.1	= 14.064 M2.
TOTAL	= 24.329 M2.

Las superficies calificadaspara zonas verdes y espacios públicos en suelo urbano son:

Plaza de España	868 M2.
Parque	1.834 M2.
Area de Juegos	1.094 M2.
La Barranca	2.541 M2.
Cesion en U-1	1.189 M2.
Cesion en U-4	835 M2.
Cesion en U-5	8.117 M2.
Cesion en U-8	2.387 M2.
TOTAL	23.075 M2.

El déficit desarrollando el suelo calificado para espacios libres y zonas verdes en suelo urbano es de 1.254 m2.

La propuesta de NN.SS. contempla al margen de esta superficie de espacios libres la creación de un parque suburbano en las margenes de la Rivera de la Albuera, suelo no urbanizable, con una superficie aproximada de 7 Ha., por lo que consideramos sobradamente compensado el deficit de 1,254 m2. del suelo urbano.

E. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS APTAS PARA URBANIZAR

La propuesta inicial contenia un sector de suelo apto para urbanizar, calificado para uso industrial y situado en la la carreteras N-432, en el extremo del término municipal, junto al de santa Marta. Este sector era parte de terrenos clasificados en las anteriores NN.SS. como suelos aptos para urbanizar, compuesto por un par de franjas a ambos lados de la carretera, con una longitud aproximada de 1,5 Km. y un ancho de 200 m.. La presente propuesta desclasifica ambas franjas y clasifica como suelo urbano de uso industrial una porción del anterior con una superficie de 84.150 m2., que en la actualidad cuenta con un plan parcial promovido por la Junta de Extremadura y con aprobación definitiva de 25-2-1.998.

La justificación de que este suelo urbanizable para uso industrial se clasifique como suelo urbano se debe a que el mencionado Plan Parcial cuenta con aprobación definitiva, proyecto de urbanización y en la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización.

Como ya se ha justificado en la delimitación de suelo urbano, hemos preferido clasificar como suelo urbano con las criterios de cesión de aplicación en un suelo apto para urbanizar de uso residencial, por facilitar la gestión y por tanto su desarrollo, definiendo la ordenación de los sectores con el trazado de los viales

- 9 MAYO 2000

y situación de la mayor parte de las superficies de cesión correspondientes con la asignación de usos.

F. JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROTEGIDAS EN S.N.U.

Teniendo como base las conclusiones de la fase de información y del estudio de impacto ambiental, se han establecido las siguientes protecciones del S.N.U.:

Areas de Protección Especial (Tipo I)

Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquéllos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

(1) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a menos de 100 metros lineales de la cota de máxima avenida o máximo embalse, y a 50 m. de los canales.

(2) Las tierras situadas dentro de un radio de 250 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.

(3) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

(4) Todas las vías pecuarias: cañadas, cordeles y veredas.

Areas de Protección Ecológico Ambiental (Tipo II)

La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico-ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa arbolada, y monte bajo arbolado, según se refleja en la cartografía de las NNSS a escala 1:10.000.

Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo así mismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Áreas de Máxima Tolerancia (Tipo III)

Quedan recogidos en esta categoría de suelos aquéllos que no tengan una protección expresa por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de ínfima calidad, terrenos incultos, alejados de las láminas de agua o de carreteras, y sin vegetación de ningún tipo, en estos suelos se incluyen tambien los olivares a pesar de su rendimiento productivo, básicamente por no establecer protecciones desde las NN.SS.que puedan incidir en aspectos agrícolas sujetos a determinaciones de caracter extra municipal, con los que se podría entrar en contradición dado lo varible de los cupos establecidos.

Esta categoría de suelos no goza de ninguna protección especial, más allá de la debida al SNU en general. Estos suelos se consideran de admisibilidad industrial, para la ubicación de industrias que por sus características sea preferible ubicar en S.N.U.

Al margen de las protecciones anteriores, especificas para el término municipal de La Albuera en el S.N.U. son de aplicación protecciones de carácter general como la protección a campos electromagnéticos y a carreteras, que no entramos a justificar por no ser propias de la Norma si no de la legislación extra municipal.

G. JUSTIFICACION DEL CATALOGO EN BASE AL ART. 86 DEL R.P.

El catalogo propuesto en la Normas se realiza en base a las determinaciones del artículo 86 del Reglamento de Planeamiento.

H. JUSTIFICACION DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS

El presente documento de Revisión de las NN.SS. constituye la primera entrega del mismo, por lo que no se ha establecido ningún tipo de convenio urbanístico. Tras la aprobación inicial del mismo y posterior exposición pública se pretende llegar al mayor grado de consenso entre los propietarios y Ayuntamiento, que se figará mediante acuerdos, en los que se concretarán las determinaciones de la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos.