1.- JUSTIFICACION Y PROCEDENCIA DE LA REVISION FORMULADA

1.1. Antecedentes

El único Documento con que hasta la fecha ha contado el municipio de Alconchel para el control urbanístico de su territorio, ha sido un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, elaborado con criterios muy generales y aprobado definitivamente en el año 1.977. en el año 1.989 se redacta una modificación parcial del mismo, siendo aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz el 2 de octubre de 1.990.

Esta primera Figura de Planeamiento no ha necesitado de muchas transformaciones, que vienen siempre demandadas por una acusada dinámica de la construcción y el desarrollo urbano. Es por ello que su aplicación no ha presentado problemas dignos de tener en cuenta, no sirviendo, en general, para otra cosa que para determinar algunas condiciones de la edificación y calificar determinadas zonas como aptas para ser urbanizadas, pero cuya consolidación no se ha podido llevar a cabo por problemas de propiedad y por la falta de una fuerte iniciativa privada.

En definitiva, el empuje real del desarrollo urbano, la protección de los diversos entornos y, con ello, la mejora de la calidad del Medio, no se alcanzaban a cubrir con este Planeamiento.

A causa de ello, se observa un estrangulamiento en el crecimiento de la trama urbana, entre otros motivos por los puramente topográficos, así como importantes obstáculos legales para la realización de diversas actuaciones edificatorias.

Por todo esto, se concluyó en la necesidad de revisar de forma general y profunda el Planeamiento vigente.

Una vez determinada esta necesidad, se ha optado por un cambio en la Figura de Planeamiento del municipio, considerándose como la más idónea la Figura de rango superior, es decir, la Norma Subsidiaria tipo A.

Así pues, se redacta el presente Documento Urbanístico a instancias de la Corporación Municipal y por encargo de la Junta de Extremadura, a través de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.

Los trabajos previos de recogida de información, la elaboración y análisis de la misma, así como la obtención de la Planimetría adecuada, se han venido realizando desde los primeros meses del presente año de 1.992, estando finalizada en el mes de Julio la Memoria Informativa y el Avance de la Ordenación Propuesta.





Los Organismos que han prestado su colaboración para la realización del presente trabajo son los que a continuación se mencionan:

- Excmo. Ayuntamiento de Alconchel
- Instituto Nacional de Estadística
- Instituto Meteorológico de Badajoz
- Cámara Agraria de Olivenza
- Compañía Sevillana de Electricidad

Asímismo, todos los datos del medio urbano, así como determinados factores de la composición de la población, han sido obtenidos mediante trabajo de campo por el equipo redactor de las presentes Normas.

1.2. Procedencia de la formulación de la nueva Revisión desde las previsiones de la Delimitación de Suelo Urbano de 1.977.

El Documento existente en la actualidad señala las circunstancias con arreglo a las cuales habría de procederse a su obligada Revisión, considerando esta procedencia cuando se previera a corto plazo que pudiera existir una carencia de suelo urbano.

Los indicadores que pueden determinar esta circunstancia son:

a) Que el crecimiento real medio anual, supere el 3 %.

b) Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, que se acerque a la media nacional.

c) Que exista un aumento importante de la renta per cápita, pudiéndose fijar el umbral en principio en el nivel 8 (80.000 Pts.).

d) Que se haya edificado la totalidad del suelo urbano.

En todo caso, sería preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento, realizar a los 8 años a partir de la aprobación definitiva del proyecto de Delimitación de suelo Urbano, un estudio de comprobación de estos indicadores y en función de los resultados resolver su revisión o sustitución por otro planeamiento de rango superior.





De los cuatro supuestos enumerados, y remitiéndonos a la memoria de información elaborada, es evidente que tan sólo el segundo de ellos se ha producido, de forma más o menos intensa. No obstante, este hecho no es tan significativo como para que de él se desprenda la necesidad de una reforma del planeamiento.

Las auténticas causas que demandan la modificación se encuentran en los criterios que se manifiestan en el capítulo siguiente.

También es necesario, obviamente, una decuación de la Normativa Urbanística a los preceptos de la Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de julio de 1.990.

1.3. Necesidad de formación de la nueva Revisión desde la problemática urbanística actual.

Al margen de las anteriores circunstancias justificantes de la procedencia de formulación de una nueva Revisión, es básicamente desde los problemas urbanísticos del Municipio desde donde se fundamenta la necesidad de elaboración de un nuevo planeamiento, capaz de constituirse, no sólo en elemento regulador de la actividad edificatoria de la iniciativa privada, sino en director de una gestión municipal eficaz encaminada a la solución de aquellos problemas, mediante la programación y ejecución de las acciones pertinentes necesarias.

A continuación se relacionan sucintamente los aspectos sustanciales que centran la problemática urbanística municipal.

1.- Escasez de Suelo apto para la edificación residencial, con especial carencia de suelo municipal para promociones públicas de vivienda.

2.- Necesidad de calificar suelo específicamente industrial, en previsión de una demanda de este tipo, que deberá llegar si se quieren solucionar los graves problemas económicos del municipio.

3.- Preservación de la condición natural del suelo rústico en las áreas limítrofes con el núcleo principal, debido a la ocupación indebida de los terrenos.

4.- Necesidad de suelo para dotaciones y equipamiento en general.

5.- Control de la edificación en el casco histórico consolidado, para evitar el deterioro de las Condiciones Arquitectónicas y Ambientales del mismo.





6.- Resolver problemas morfológicos puntuales, como modificación de alineaciones, apertura de viales, etc.

7.- Imprevisión de la estrategia urbanística necesaria para coordinar la acción de los diferentes agentes intervinientes en el proceso de formación y desarrollo de la Ciudad, y para regular la dirección municipal de dicho proceso.

8.- Necesidad de crear un marco jurídico de referencia a fín de solventar los problemas urbanísticos derivados del régimen de propiedad de la tierra.

9.- Por último, el encorsetamiento que sufre el asentamiento debido a las barreras naturales que lo circundan, debe romperse, con la extensión del suelo urbano al sur de la Ribera de Táliga, en terrenos muchos más llanos y donde existe ya una cierta infraestructura.

1.4. Base Legal del Nuevo Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias Municipales de planeamiento están definidas y desarrolladas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, en su artículos 73, 75, 77, 78 y 79, así como en el Reglamento de Planeamiento, aprobadopor Real Decreto 2.159/1978 de 23 de junio, en sus artículos 91, 92, 93, 94 y 97.

El Procedimiento para su tramitación será el desarrollado en el artículo 114 de la citada Ley.

1.5. Contenido.

El artículo 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, recoge con carácter general los fines y contenido de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal.

A tenor de los previsto en dicho artículo y de la naturaleza y alcance de este primer documento de Avance, el contenido de estas Normas es el que sigue:

- Definición de los fines y objetivos de su promulgación.

- Determinaciones de carácter general, con especificación de las distintas Clasificaciones del suelo, Estructura General del Territorio y claves para la Protección del Patrimonio.

- Definición del concepto de núcleo de población.

AYUNTAMIENTO DE ALCONERA
SECRETARIA
(Badajoz)

- Asignación de usos e intensidades en suelo urbano.

- Determinaciones en Suelo No Urbanizable, con delimitación de las áreas de especial protección.

- Avance de las normas urbanísticas

- Planos de Ordenación que expresen las determinaciones de los puntos anteriores.

AYUNTAMIENTO DE [illegible] (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - COPUMA - VISTO EN C.U.E. 09 AGO. 1996

2.- OBJETIVOS MARCADOS

Los objetivos marcados en el nuevo planeamiento, fueron inicialmente trazados por el Exmo. Ayuntamiento y posteriormente concretados y ampliados, conforme a la diagnosis resultante de la información urbanística elaborada, en el presente documento de Avance del Planeamiento, relacionándose a continuación según los aspectos globales a losque hacen referencia.

2.1. Territorio Municipal

- Proteger la actual superficie cultivada o en producción de todo el término municipal, preservándola del proceso urbanizador mediante su clasificación como suelo no urbanizable de especial protección.

- Declarar de especial protección los ecosistemas recogidos como de interés ecológico y paisajístico en la Memoria de Información.

- Impedir el Desarrollo incontrolado en las áreas marginales del casco urbano, con ocupación de suelo rústico.

- Acotar, proteger y ennoblecer los bordes de la Ciudad con un anillo de suelo no urbanizable de especial protección, de obligatoria forestación o cultivo.

- Mantener el perfil actual del asentamiento, controlando las alturas de la edificación, a fín de que prevalezcan las siluetas del castillo y de las serranías que lo rodean.

2.2. Imagen de la Ciudad

- Preservar y dignificar las áreas históricas y espacios naturales de Alconchel, y la protección selectiva del patrimonio heredado, propugnando su rehabilitación en los casos en así fuese preciso.

- Enriquecer y recuperar los espacios públicos tradicionales (calles, plazas, parques).

- Orientar el crecimiento urbano hacia criterios de desarrollo cualitativo, orientados a la terminación y consolidación de la ciudad.

- Propiciar el desarrollo de una estructura urbana racional, a partir de las irregularidades de la ya existentes.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - COPUMA -
VISTO EN C.U.E.
09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL
SECRETARIA
(Badajoz)

- Facilitar el desarrollo urbanístico de zonas inutilizables, actualmente incrustadas dentro del casco, como pueden ser los grandes vacíos existentes en algunas manzanas o solares de gran extensión con fachadas sin edificar.

- Enfocar el desarrollo urbano al sur de la Ribera de Táliga, entendiéndose como inevitable destino de estos terrenos su calificación como urbanos, por sus características topográficas.

- Crear aquellas áreas de esparcimiento de las que el municipio sea claramente deficitario, tales como jardines públicos y juegos de niños.

2.3. Población y vivienda

- Adecuar la capacidad habitacional del conjunto urbano al crecimiento poblacional previsible, acotando el sobredimensionado mínimo necesario para garantizar la libre oferta de suelo sin detrimento de la unidad y continuidad de la Ciudad.

- Controlar el deterioro del parque edificado, incentivando la rehabilitación y adecuación de las viviendas recuperables, posibilitando la sustitución o renovación de las construcciones carentes de valor de conservación y adoptando las medidas coercitivas que fueren necesarias para evitar tal deterioro.

- Fomentar la diversificación de la oferta tipológica en las nuevas áreas de expansión residencial, potenciando fundamentalmente los núcleos urbanos de vivienda unifamiliar, con tipología tradicional.

2.4. Comercio e Industria

- Plantear ante los diversos sectores de la Administración Pública, la necesidad de iniciar acciones coordinadas para la impulsión de la industria municipal y comarcal, mediante la creación y fomento de actividades de transformación y comercialización de los productos agroalimentarios.

- Respetar los usos industriales ya implantados en áreas residenciales, cuya actividad no resulte totalmente incompatible con el uso de vivienda.

- Controlar la ubicación e idoneidad de las actividades terciarias de nueva implantación, desde su incidencia e impacto en el entorno urbano.





2.5. Equipamientos.

- En el sistema de espacios libres, la rehabilitación y dignificación de las áreas consolidadas, la recuperación e incorporación al sistema de los vacíos urbanos existentes, y la proyección y ordenación de nuevos espacios en las zonas de expansión.

- En el área deportiva, potenciar el proceso de equipamiento.

- En cuanto al equipo social, se propone su potenciación mediante la creación y puesta en servicio de todas aquellas dotaciones que se consideran insuficientes, para posibilitar la cercana prestación de los diferentes servicios.

2.6. Red viaria.

- Mejora de la pavimentación y dimensionado de las vías urbanas e interurbanas, estudiando en las primeras la incorporación de zonas de aparcamiento, así como el embellecimiento de las calles mediante el mobiliario urbano necesario en cada caso.

- Realización de los nuevos viales para el desarrollo de las zonas de expansión previstas

- Posibilitar la multiplicación de trayectos opcionales.

2.7. Intervención Municipal

- Planificar una gestión municipal eficaz, mediante la elaboración de un detallado programa de actuación.

- Organizar y Ordenar la ejecución del Planeamiento, reservándose el Ayuntamiento la dirección pública del proceso.

- Regular la intervención municipal en el debido uso y edificación del suelo por los particulares, posibilitando la oportuna aplicación de las medidas coercitivas en la legislación urbanística.

- Garantizar la equitativa distribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento, mediante la adecuada selección del sistema de actuación a establecer en cada caso.





2.8. Diagnóstico General y Escala de la Ciudad

Ya en puntos anteriores se recoge que el planeamiento vigente no ha sido capaz de engranar con las tendencias naturales de crecimiento de Alconchel, y si no ha producido efectos negativos en el desarrollo de la trama ha sido debido a la lentitud de la regeneración de la misma.

Por otra parte, no han solucionado, por no plantearlo, la liberación del asentamiento de sus barreras naturales.

Las previsiones de población hechas para el techo del año 1.995 en Alconchel, superan la vigencia útil del Documento de Normas. La modestia de las cifras nos sitúa ante una perspectiva de ligero crecimiento urbano.

La gran problemática del futuro de Alconchel no va a ser la preparación de una estructura urbana capaz de alojar un aumento poblacional excesivo, sino la adecuación de una estructura urbana existente, en parte inconclusa y en parte degradada, a una realidad socioeconómica que refleja la población específica del municipio.

Con esta adecuación se pretende, fundamentalmente, generar calidad de vida y rescatar de la piqueta trozos de ciudad, edificios, usos, apoyados en la gestión de la ciudad como patrimonio colectivo, que exige, con una perspectiva histórica del uso reciente, una regeneración y revitalización integral.

Sin olvidar que nos encontramos ante un caso de entorno mediambiental muy cuidado y extraordinariamente conservado, gracias a una eficaz gestión municipal en este aspecto.

Alconchel podría atender a la demanda de edificación existente con la mera consolidación de la superficie englobada en su actual perímetro urbano. Pero en muchas ocasiones, no basta con disponer del suelo, es preciso que ese suelo se halle en condiciones de ser utilizado. Las medidas legales para conseguirlo pueden ser lentas y llegar demasiado tarde. Por eso se plantea un crecimiento quizás desorbitado para las previsiones realizadas, pero que debe entenderse como un soporte para ir dando salida a la demanda que con el tiempo se pueda crear.

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - COPUMA
VISTO EN C.U.E.
09 AGO. 1994

3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

3.1. Determinaciones de carácter general.

3.1.1. Clasificación del Suelo

El proyecto de ordenación propuesto divide el territorio municipal en Suelo Urbano, Suelo Apto para ser Urbanizado y Suelo No Urbanizable, cuyas superficies totales se reflejan a continuación:

Suelo Urbano ..... 70,30 Ha.

Suelo No Urbanizable ..... 29.022 Ha.

No se ha clasificado ninguna zona como Suelo Apto para ser Urbanizado. Si bien parte del terreno clasificado como urbano pudiera haber merecido más bien esta otra clasificación, concretamente el situado entre el actual campo de fútbol y el talud de la Ribera de Táliga, no se ha encontrado procedente hacerlo por los siguientes motivos:

- Aunque los terrenos no se hallan urbanizados, discurren en sus proximidades las redes de agua y electricidad, mientras que el saneamiento es de fácil ejecución.

- El campo de fútbol ya se halla consolidado como equipamiento deportivo, y al otro lado de la carretera, enfrente de la zona calificada, se están consolidando los equipamientos docentes de Formación Profesional y Bachillerato del municipio, por lo que, en definitiva, la zona se halla arropada por zonas que pudieran merecer la consideración de urbanas.

- Los accesos rodados están garantizados por la carretera C-436 y la carretera local a Barcarrota.

- La totalidad de los terrenos pertenecen a un sólo propietario, formando parte de la finca del Ejido, administrada por una Junta General.

- La gestión del suelo será mucho más eficaz si se califica como urbano.

- Las dotaciones que surgirían de su clasificación como Suelo Apto para ser Urbanizado no son necesarias en el momento actual para el municipio, que ya tiene cubiertas muchas de ellas o dispone del terreno necesario para desarrollarlas.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. VISTO EN C.U.E. 09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL

La delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, se ha realizado de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 10 de la Ley del Suelo, conforme corresponde a una Norma Subsidiaria de las definidas en el artículo 91 a) del R.P., y engloba a la delimitación incluida en el actual planeamiento, con las ampliaciones y necesarias adaptaciones basadas en una nueva realidad y en una cartografía más adecuada.

Componen el Suelo Urbano las áreas urbanizadas o consolidadas por la edificación del núcleo existente. A este núcleo se han incorporado respecto del Planeamiento anterior una serie de zonas que se describirán a continuación.

Antes de ello, sin embargo, hay que exponer brevemente la estrategia ordenativa aplicada. Esta se basa fundamentalmente en la consolidación y acabado del núcleo existente. Ya que del análisis de la información se deriva un crecimiento poblacional y económico muy sosegado, es evidente que el crecimiento urbano debe ir parejo a esta evolución socioeconómica.

No obstante, el estrangulamiento que sufre en la actualidad el asentamiento, debido a las barreras naturales que lo circundan y la disparidad de intereses económicos, han obligado a plantear una ampliación del suelo Urbano, respecto del existente, de bastante envergadura, buscando un desarrollo del mismo en zonas con mejores condiciones físicas, que sólo pueden encontrarse al otro lado de la Ribera de Táliga, frente al equipamiento docente.

Esta ampliación se produce hacia el Sur, en terrenos llanos y bien comunicados, con grandes facilidades para la instalación de las infraestructuras básicas necesarias.

El carácter de esta gran ampliación es básicamente Residencial, si bien se organiza también una reserva para equipamiento diverso y otra gran reserva de zona verde, ubicándose también en este sector el suelo industrial.

3.1.2. Estructura General

Para acercarnos a la definición de la Estructura Urbana que se propone en estas Normas, se ha actuado sobre dos criterios estructurales, sin entrar en una excesiva zonificación que sólo consiguiría fragmentar la imagen urbana y convertir la localidad en un mosaico de tipologías distintas, la población y localización de la nueva edificación y, por otra parte, la ubicación de usos específicos que por sus especialeds características están o deben estar agrupados.

Esta zonificación de uso no responde a una asignación pormenorizada, sino a las anteriormente mencionadas características de los mismos y a las claras apetencias de la población, por lo que se desarrolla de forma paralela al resto del asentamiento, constituyendo un conjunto totalmente integral.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
VISTO EN C.U.E.
COPUMA
09 AGO. 1994
AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL
(Badajoz)

El primer aspecto estructurante, la previsión de población y localización, se consolida con la propuesta de poner en el mercado únicamente suelo urbano.

Las previsiones permiten pensar en un crecimiento bajo, aunque creciente, aún en una suposición de actividad económica estable. Este suelo urbano presenta unas características específicas, a saber:

a) No es excesivo, tanto para adecuar a la escala de la demanda previsible como para potenciar uno de los grandes objetivos del planeamiento, que es la reutilización del casco antíguo y, por tanto, la recolocación de población en la edificación infrautilizada.

b) Es intersticial: tiende a completar la malla urbana, especialmente donde el desarrollo desperdigado ha destruido las líneas generales del tejido original, constituyendo un asentamiento incoherente. Esta restitución, relleno de los vacíos urbanos y recomposición de las fachadas urbanas, debe formalizar, articulándola, la estructuración de la población. Por otra parte incentivará, al lograrse una mayor dosificación, la puesta en marcha de dotaciones y equipamientos complementarios.

También procura definir, de un modo suficientemente imaginativo, la delimitación del perímetro urbano en cuanto a transición de la ciudad al campo.

En el segundo aspecto, referente a la configuración de áreas conformadas por usos específicos homogéneos, se resumen todas las consideraciones y objetivos concretos, enumerados para desarrollar el modelo de planeamiento propuesto en estas Normas.

A la vista de la estructura morfológica propuesta, podría pensarse en una partición del pueblo, con la aparición de dos zonas distintas, a uno y otro lado de la Ribera de Táliga. No obstante, y a pesar de que ello es inevitable, el conjunto seguirá manteniendo un grado total de coherencia, puesto que los equipamientos se suceden a uno y otro lado, y la separación física es de escasa entidad para considerarla fronteriza.

En grandes líneas se describen los aspectos cualitativos de esta zonificación global.

Se contempla un aspecto de Protección Integral que afecta a aquellos elementos urbanos, cuyas características, especialmente por estar amenazados con la sustitución o el derribo y siendo de primera magnitud cultural y/o histórica para el patrimonio de Alconchel, exigen una consideración estricta de respeto a su morfología y configuración. Este criterio supone la conservación de usos, donde los hay, y el





mantenimiento de edificaciones y rasgos singulares que definen el elemento en sus características y proporciones culturales, además de apoyarse en la redacción de una Ordenanza que normalice las posibles actuaciones en este medio.

Para las distintas zonas se plantean las siguientes consideraciones:

PROTECCION GENERAL:

Comprende aquellas zonas del tejido urbano cuyas características constituyen un patrimonio que se quiere salvar de la destrucción y subrayar mediante la potenciación de los elementos que la integran.

Aquí las restricciones al uso suponen la implicación de la política municipal en la empresa de incentivar las actividades que pretenden situarse en estas áreas.

Así, además de la exigencia de elaborar un catálogo de edificaciones y ambientes cuya importancia los hace merecedores de una protección integral, deberá combinarse una Ordenanza menos estricta donde las posibles sustituciones que se efectúen vengan gravadas por unos modelos tipológicos normativos que definitan su integración homogénea en el conjunto (alturas máximas, alineaciones, huecos, materiales de fachada, etc.) y donde la conservación de la edificación antígua mediante operaciones de reacondicionamiento, cuando fueran necesarias, deben constituir el interés principal de la gestión urbanística de estas áreas.

SUELO URBANO GENERAL:

Dentro de esta denominación se recoge aquella parte del suelo urbano de la localidad que admite un tratamiento de estructuración muy general, debido a que se plantea la consecución de unos estándares mínimos de utilización para toda la población.

Las condiciones que los diferencian, dentro de la integración pretendida, se recogerán en las Ordenanzas particulares que se desarrollarán por manzanas, y no por zonas, para permitir un mayor control del crecimiento y una mejor clarificación de las actuaciones puntuales dentro de su entorno inmediato.

En las Ordenanzas se contemplarán las edificabilidades, fondo edificable y altura, alineaciones, tipologías de edificación, condiciones de protección y estéticas si las hubiera, etc.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. - VISTO EN C.U.E. 09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

De esta forma, además de lograrse una mayor efectividad en la gestión urbanística, se conseguirán unos estándares de edificación acordes con los objetivos pretendidos.

MANZANAS A REMODELAR DENTRO DEL SUELO URBANO GENERAL:

Existen dos zonas en el núcleo urbano histórico que presentan en su interior espacios no sólo desaprovechados como posible expansión del suelo y dotación de servicios, sino bajo mínimos desde el punto de vista de la salubridad, higiene y estética. Son los comprendidos por las siguientes calles:

1.- Calle 1º de Mayo hasta su encuentro con calle Venero y calle Cruz Blanca.

2.- Callejón de los perros y calle Mesones.

Las dos zonas presentan una problemática similar, si bien el planteamiento de soluciones será distinto en cada caso.

Se plantean, en ambos casos, la conexión viaria interior-exterior con relación a la trama general, evitando situaciones de desarrollo aislado. Se tendrá en cuenta principalmente la obtención de buenos espacios de relación poblacional.

TEJIDO DE BORDE:

En estas zonas la pretensión es claramente la de mimetizar la trama urbana general para consolidarla y crear un "borde" definido y completo que constituya las fachadas exteriores de Alconchel.

Estas zonas se dan fundamentalmente en el lateral Este de la carretera comarcal C-436, donde se ha producido en los últimos tiempos un desarrollo incontrolado en cuanto a morfología y usos se refiere, sin el fundamento de una trama bien definida.

Las condiciones que regirán en estas zonas serán las propias del suelo urbano general, requiriendo especial atención en las directrices temporales del desarrollo municipal.

SUELO UNIFAMILIAR:

Como uso específico para una zona de avanzadilla en el crecimiento de Alconchel se plantea el de vivienda unifamiliar. Este tipo de vivienda se desarrollará en la zona de ensanche prevista al Sur de la Ribera de Táliga.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - COPUMA - VISTO EN C.U.E. 09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

De esta forma se pretende resolver el posible impacto que tal cantidad de suelo podría tener en el desarrollo de la localidad. Se crea, además, un suelo que tiene cierta demanda y que, en contacto con otros usos, incluso con distintas tipologías de edificación, es fácilmente degradable.

Para esta zona se determinarán las distintas condicciones urbanísticas que deberán cumplirse: superfice de parcela, alineaciones, retranqueos, alturas, condiciones estéticas, etc.

SUELO INDUSTRIAL:

Para preveer el asentamiento de actividades industriales, y para tratar de aglutinar en un mismo sector a las ya existentes, se plantea la creación de suelo urbano industrial en el lugar que la ciudad parece necesitar y en el más idóneo según los planteamientos de estas Normas. Este tipo de suelo necesita de unas buenas comunicaciones y de una situación favorable desde el punto de vista comercial, dado el carácter de las industrias que puede pensarse que se van a ubicar en él.

Este suelo se sitúa a la entrada del pueblo desde Villanueva, en la margen izquierda de la carretera y junto al equipamiento docente actual, conformándose como una manzana triangular de 9.600 metros cuadrados de superficie, que se define sin ordenación interior, dejando que sean los propios promotores, públicos o privados, los que determinen el trazado viario más convenciente. Los terrenos son muy llanos, ofreciendo unas excelentes condiciones para el asntamiento inmediato de todo tipo de edificaciones.

La fachada de esta manzana deberá conformarse con criterios de edificación residencial o comercial, encargándose las ordenanzas específicas de establecer los criterios que permitan crear una imagen urbana aceptable y entroncada con la que ofrece el resto del municipio.

En dicho suelo se posibilita la ubicación de distintos tipos y tamaños industriales con reglamentación específica para cada uno de ellos. Se incidirá en el control de la implantación de la infraestructura para que de forma gradual se consolide el suelo, evitando disgregaciones espaciales.

La zona tiene una conexión directa con la principal vía de acceso a la localidad.

De esta forma se evita la consolidación de dichos asentamientos industriales en otros puntos de la localidad.





3.1.3. Protección del Patrimonio Urbano

Sin entrar en discusión sobre la problemática que la protección puede plantear en situaciones individualizables, la propuesta que se hace desde estas Normas supone la necesidad de vincular a los habitantes con sus señas de identidad como comunidad histórica, no como motivo de exposición, sino para incluirlas, como organismos vivos, en la trama de actividades colectivas, frenando la desaparición de una forma de vivir que se suplanta irreversiblemente.

La protección pretende, al menos, producir una ciudad económica, rentabilizando al máximo la inversión en infraestructura y dotaciones, además, y sobre todo, del ahorro cultural que supone la recuperación de edificios y tejidos para renovar y densificar los comportamientos y actividades de la comunidad.

Pasamos a continuación a una exposición breve sobre la Protección Urbanística, sus grados y sus posibles consideraciones de carácter estético.

Grados de Protección:

Se han establecido tres niveles vinculantes que suponen la consideración de los valores específicos artísticos o naturales de los elementos protegidos en el contexto de Alconchel.

La Norma se reafirma en la necesidad de atención que marcan los conjuntos urbanos armónicos, aunque no adquieran categoría de excepcionales, y en esta línea se elaborará la Ordenanza de Protección.

* **PROTECCION INTEGRAL:**

La protección integral de los elementos urbanísticos supone la imposibilidad de alterar ninguno de los que lo configuran, ni formal ni materialmente.

Es decir, deberá respetarse tanto el aspecto exterior como el interior, la tipología urbana a la que no se podrá añadir ni restar elemento alguno, deberán mantenerse los materiales originales y respetarse el encuadre urbanístico en el que quede localizado.

Dentro de este grado de protección se encontrarán los siguientes edificios:

- Iglesia de Nuestra Señora de los Remedios
- Capilla del Santo Angel
- Capilla de la Soledad
- Antiguo Convento de los Jarales
- Puente Medieval

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. - VISTO EN C.U.E. - 09 AGO. 1994



- Ermita de la Esperanza

- Arco de Clavellinas

* **PROTECCION ESTRUCTURAL:**

Los elementos caracterizados por este tipo de protección estarán sujetos a la imposibilidad de alterar los aspectos de su conformación urbana, fachadas, materiales, alturas o volúmenes, pero admitirán cualquier tratamiento de adecuación interior, incluso a usos alternativos que exigirán modificar o completar su funcionamiento espacial a menos que se obtenga la aceptación puntual del Ayuntamiento al proyecto correspondiente.

Dentro de este grado de protección se encontrarán los siguientes edificios:

- Castillo de Miraflores o de Coluche

- Diversas Casas Señoriales

* **PROTECCION AMBIENTAL:**

Esta protección señala áreas donde además de las ordenanzas específicas, deberán tenerse en cuenta a la hora de proyectar sustituciones de edificación, alteración de los elementos existentes o tratamientos de materiales, las necesarias previsiones de armonización estética y ambiental.

El articulado de las ordenanzas definirá las condiciones y usos de los edificios o entornos sometidos a cada uno de los grados de protección, así como una relación pormenorizada de los mismos. Se establecerá, además la necesidad de elaborar un Catálogo complementario de edificios protegidos.

En el medio rural se definirán las áreas que por su interés ecológico, su belleza paisajística, la rentabilidad de explotación de sus recursos naturales o por la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos en su subsuelo, son objeto de especial protección, estableciendo para su preservación medidas excluyentes o limitativas respecto de los actos de edificación y uso del suelo que pueden desarrollarse sobre las mismas.



3.2. Determinaciones del Suelo No Urbanizable

Sin pretender una política proteccionista a ultranza de ciertos enclaves del medio físico, lo que plantearía como contrapartida la acentuación de la degradación de los entornos protegidos, se plantea la gestión racional del medio, considerándolo como un conjunto de elementos inertes, biológicos y humanos, interrelacionados, cuyo equilibrio dinámico se debe conservar para intentar aumentar la calidad ambiental del medio urbano.

Dentro de las variables entrelazadas entre sí que componen el medio se busca la protección de unidades o relaciones cuyo papel sea importante, aunque quizás no vistoso, para el equilibrio medio ambiental.

Como línea de actuación de la política de protección se plantea la preservación de las áreas de interés ambiental, la preservación de las unidades de vegetación autóctona, repudiando las repoblaciones foráneas, la preservación de los mejores labrantíos, la preservación de las vías pecuarias como espacios libres de utilización pública, la preservación de las huellas del hombre sobre el territorio y sus entornos, etc... Se considera de interés dentro de esta política de protección frente a la contaminación de potenciación de la vegetación que recubre las áreas sometidas a intensa erosión y que juega un importante papel en la estabilización del suelo.

Es necesario, además, la minimización de las agresiones originadas por la actividad humana sobre todo en las zonas perimetrales del suelo urbano.

En Resumen, se proponen como objetivos a alcanzar por el presente Planeamiento, los siguientes:

- Preservación de los suelos agrícolas de primera calidad.
- Protección de las áreas y sistemas acuíferos.
- Potenciación de su aprovechamiento
- Preservación de la vegetación autóctona
- Reglamentación de la vegetación a pie de monte
- Aprovechamiento racional de los recursos forestales
- Protección de la vegetación de ribera
- Preservación de la vegetación en las áreas sometidas a una mayor erosión.
- Repoblaciones con especies autóctonas
- Preservación de emisores y receptores de vista
- Protección de huellas humanas y sus entornos
- Reserva de las vías pecuarias con espacios libres
- Protección de pasos de aves migratorias
- Minimización de las agresiones ambientales originadas por las infraestructuras y por la utilización humana.





- Protección y gestión integral de las unidades ambientales de interés:

  * La Ribera de Táliga
  * El cauce del Guadiana
  * Las serranías
  * Zonas de Huertas
  * Dehesas

3.2.1. Delimitación de Áreas de Especial Protección

La Norma se referirá también, en el correspondiente articulado de su Normativa Urbanística, a aquellas áreas del Suelo No Urbanizable que por su especial valor, se califican de interés ecológico-paisajístico, agropecuario o específico, siendo objeto también de esta última las destinadas u ocupadas por instalaciones y redes de los servicios públicos que, en aplicación de su reglamentación específica, deben ser igualmente protegidas.

Entre estas áreas se recogen las siguientes:

*** SIERRAS**

Su interés es principalmente paisajístico, fundamentalmente en la sierra donde se asienta el Castillo de Miraflores, como telón de fondo del asentamiento de Alconchel, lo que, por su cercanía, hace más necesaria su protección. También son de gran interés las sierras de La Cebanada, las Herrerías, Buenavista, Sierra Morena, de Las Puercas, etc., como hitos más representativos del paisaje rural del término.

*** LA RIBERA DE TALIGA**

Su interés paisajístico y como sistema ecológico completo incuestionable, presenta puntos de una gran belleza.

*** DEHESAS**

Conforman un ecosistema que está desgraciadamente en contínua degradación en nuestra tierra y que consideramos imprescidndible su conservación y fomento.

El área clasificada como suelo urbanizable de especial protección por motivo agrícola es la zona de "huertas", colindantes con el asentamiento urbano que, aunque no tienen un excepcional valor como tierra de cultivo, sí tienen una utilización consolidada que las infiere de un especial carácter que es necesario proteger evitando su desarrollo indiscriminado como zona de "segundas residencias". En estas zonas, la ordenanza permitirá los usos agrícolas existentes y determi-

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
VISTO EN C.U.E.
C.O.P.U.M.A.
09 AGO. 199
AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL
SECRETARIA

nará con rigidez el tipo de edificaciones permitidas, incluyendo reglamentaciones de orden estético.

3.2.2. Definición de núcleos de población y características de los usos.

Las Normas Urbanísticas especificarán las condiciones objetivas de los actos de parcelación, edificación y uso del suelo que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población, y establecerán las condiciones particulares reguladoras de la edificación y de los usos de cada una de las áreas referenciadas en los apartados anteriores y de todo el suelo no urbanizable restante, condiciones particulares que, en cada caso, se adaptarán a las características y cualidad específicas de las respectivas áreas.

De esta forma, se establecerán, entre otras, las siguientes condiciones determinantes en el suelo no urbanizable:

- Parcela mínima: se fijará su superficie por referencia a las unidades mínimas de cultivo, estableciéndose las excepciones que corresponde a las instalaciones o edificaciones quesecalifiquen de utilidad pública o interés social.

- **Situación de las edificaciones:** obedecerán siempre al carácter de aisladas, señalándose a tal efecto una separación mínima de linderos de las parcelas de 15 metros.

- Tipología de las edificaciones: para vivienda familiar se prescribe con carácter único el tipo de edificación aislada. Para edificaciones de utilidad pública o interés social se admiten los tipos de edificación en bloque exento y nave industrial.

- Ocupación: la superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será del 5% para construcciones destinadas a vivienda familiar y del 25% para edificaciones de utilidad pùblica o interés social.

- Número de plantas: será de dos, en cualquier caso y uso.

- Altura de edificaciòn: será, como máximo, de 7,50 metros.

- Edificabilidad: en edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m^2/m^2. En edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m^2/m^2.

- Usos permitidos: en general, el uso exclusivo será el agrícola y pecuario.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - COPUMA - VISTO EN C.U.E. 09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

- Usos limitados: podrán autorizarse, con carácter excepcional, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar unifamiliar.

- Usos prohibidos o incompatibles: residencia de segunda categoría (vivienda plurifamiliar), industrial en primera y segunda categoría y público y terciario en categorías 3 (comercial) ,7 (garages y aparcamientos cerrados) y 9 (oficinas)

- Condiciones estéticas y de composición:

En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Respecto de las condiciones de composición y materiales se seguirán en general los criterios ya expresados para el suelo urbano, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
VISTO EN C.U.E.
COPUMA
09 AGO. 1994

3.3. Determinaciones en el Suelo Urbano

3.3.1. Delimitación

Las distintas zonas que integran el suelo municipal clasificado como Urbano han sido ya definidas anteriormente, reflejándose su delimitación gráfica en el plano número 0I del presente Documento de Planeamiento.

3.3.2. Estrategia y objetivos

Los objetivos que se marcan las presentes Normas para el medio físico urbano, pueden sintetizarse en la siguiente relación:

- Adecuación de la oferta de suelo urbano a las previsiones de crecimiento de la población

- Consolidación del tejido urbano actual

- Densificación

- Evitar la desertización del casco por emigración de población a otras zonas de nueva edificación.

- Reutilización y revitalización del casco antiguo

- Segregación de usos residencial e industrial

- Determinación del perímetro urbano mediante una cotación estructurada por el planeamiento, haciendo hincapié en la creación de una "fachada" urbana

- Creación de una superestructura de elementos urbanos que articulen la estructura actual del poblamiento

- Defensa de la Edificación de interés

- Determinación de la altura de la edificación

- Defensa de los ambientes urbanos de interés

- Creación de un patrimonio municipal de suelo urbano

En cuanto a las infraestructuras, los objetivos que se marcan son los siguientes:

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
VISTO EN C.U.E.
C.O.P.U.M.A.
09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL
SECRETARIA
(Badajoz)

COMUNICACIONES:

- Preservación de la trama viaria del casco antíguo de Alconchel, introduciendo tan sólo aquellas aperturas de viario necesarias para una correcta utilización de los vacíos existentes

- Respeto de las vías al medio en que se instalen, preservando sus valores característicos

- Compatibilidad automóvil-peatón en usos urbanos

- Creación de zonas de utilización peatonal

- Minimizar el efecto barrera de los viales

- Evitar velocidades excesivas en tramos urbanos de carreteras

INFRAESTRUCTURAS BASICAS:

- Minimizar el impacto ambiental de los elementos infraestructurales

- Adecuación de las infraestructuras al desarrollo urbano propuesto y viceversa.

Para la consecución de estos objetivos, la Norma parte de la premisa básica de asumir la situación actual de las áreas consolidadas, a partir de la cual se establece la estrategia de definición de la imagen final perseguida en cada área y de selección y cualificación del modo de intervención que pueda conducir a la composición de dicha imagen.

AYUNTAM. ALCONCHEL SECRETARIA (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA VISTO EN C.U.E. C.O.P.U.M.A.

09 AGO. 1994

3.3.3. Detalle de la Ordenación

La Ordenación de las diferentes áreas que componen el suelo urbano queda reflejada gráficamente en el plano OI, denominado Ordenación General, y en los 6 planos denominados Zonificación y Alineaciones, a escala 1:1.000, de los que componen el presente Documento de Planeamiento.

Como ya se ha dicho, las actuaciones se encaminan en dos sentidos, según las caracteristicas generales de las zonas de que se trate:

A) Por un lado la regulación y estructuración del suelo urbano consolidado, mediante las siguientes actuaciones:

* Precisión detallada de los límites del casco urbano en los bordes históricamente consolidados. Esto es apreciable en todo el perímetro Norte, Sur y Este, donde nos encontramos con las barreras naturales de la Sierra y la abrupta topografía del talud de la Ribera de Táliga.

* Ampliación de la delimitación y configuración del borde en el acceso por la carretera del cementerio.

* Mantenimiento de la estructura de callejones de servicio, de acceso a los huertos familiares que existen en algunas manzanas al Sur y Oeste del asentamiento.

* Apertura de nuevos viales, para mejorar así la comunicación interior urbana, lo que producirá un mayor flujo de actividad en algunas zonas y un mejor aprovechamiento de los epacios vinculados.

* Establecimiento de un fondo edificable de 25,00 metros en todo el borde norte, a fín de permitir una regeneración de este tejido urbano hacia formas más aprovechables para la edificación.

* Limitación del crecimiento en la falda del castillo, para preservar así uno de los parajes más significativos del entorno municipal.

* Definición de nuevas alineaciones en aquellos lugares donde se observa la posibilidad de que esto sea una realidad, y siempre en zonas que, aunque angostas, no constituyan un entorno medioambiental digno de ser conservado a ultranza.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
VISTO EN C.U.E.
C.O.P.U.M.A.
09 AGO. 1994

AYUNTAMIENTO
SECRETARIA

* Creación de parques en algunas zonas que en la actualidad constituyen vacíos urbanos de difícil ocupación por la edificación y en aquellas áreas que quieren preservarse de la edificación por sus buenas condiciones paisajísticas. Todos los alrededores del municipio se califican como áreas de protección paisajística, para evitar el deterioro de la imagen del pueblo con edificaciones incontroladas.

* En la zona norte se califica dentro del suelo urbano una propiedad que actualmente tiene uso agrícola,pero cuya vocación urbana es indudable, por sus características y su ubicación. La misma se ordena en dos manzanas, con una pequeña zona verde entre ambas.

* La zona situada junto a la carretera C-436, mantiene la ordenación que se propuso en la modificación de la Delimitación del año 1.990, con algunas correciones y asignación de usos más pormenorizados.

* La regulación y ordenación de las áreas de expansión se basa en criterios urbanísticos más generales y menos limitados en lo físico que en el caso anterior. Por tratarse de zonas en general aún sin edificar, los trazados viarios que fundamentan la ordenación son de más libre disposición, aunque obedecen a un trazado perfecamente racional.

En el plano de Ordenación se aprecian las asignaciones de usos y tipologías en estas nuevas áreas, la descripción de las cuales quedará recogida en el articulado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

* Dentro también de las áreas de expansión, el equipamiento calificado a continuación del Instituto, colmará la demanda que el municipio tenga de este tipo de suelo durante bastante tiempo. Es una zona idónea para este tipo de usos, por sus buenas comunicaciones y naturaleza plana de los terrenos.

El municipio de Alconchel se encuentra perfectamente articulado por la carretera comarcal C-436, que enlaza y separa al tiempo las distintas zonas que componen el asentamiento. A un lado de la misma queda el casco històrico, con una estructura irregular muy característica. A otro lado, la actual área de expansión, con una estructura también bastante irregular, aunque más reciente y con la aparición de tipologías diversas. Pasado el puente sobre la Ribera de Táliga, nos encontramos con las nuevas zonas de desarrollo, con un trazado urbano que ofrece una lectura mucho más clara y racional.





El municipio se desarrolla hacia sus puntos naturales, es decir, hacia el Sur. Por el resto de sus costados, la ampliación queda totalmente cerrada ya por la presencia de las barreras naturales, plenamente reconocidas.

El polígono industrial se ubica en la carretera C-436, limitando por sus otros extremos con suelo no urbanizable y áreas residenciales, buscando siempre el mayor grado de simbiosis entre los diferentes usos.

Cada nueva zona residencial dispone de las reservas necesarias de espacios libres y dotaciones de equipamiento que la Ley del Suelo marca como mínimos, superándose estos mínimos en la mayor parte de los casos.

Esta Ordenación, someramente descrita, queda perfectamente reflejada en los planos de Ordenación ya mencionados.

3.3.4. Condiciones normativas generales en suelo urbano

Como avance de lo que las ordenanzas recogen en cuanto a condiciones específicas de uso y edificación en suelo urbano, se establecen las siguientes determinaciones:

1.- Ocupación:

a) En edificaciones en manzana cerrada la ocupación máxima en todas y cada una de sus plantas no sobrepasará el 80% de la superficie de parcela neta edificable; sin embargo, en las plantas bajas de uso comercial dicho límite podrá elevarse hasta el 100% de la misma superficie.

b) En el tipo de edificación de bloque exento la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

2.- Número de plantas

Se establece con carácter general un máximo de dos plantas en todo el casco urbano, permitiéndose no obstante la construcción de una sola planta, o una planta y doblado. Tan sólo se autoriza la construcción de tres plantas en las áreas que tienen asignada tipología de vivienda plurifamiliar, en la fachada a la carretera comarcal C-436, en su tramo primero, hasta alcanzar el puente sobre la Ribera de Táliga, en la calle corredera y en la Avda. de Extremadura, hasta la altura del mercado municipal de abastos.





3.- Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad será el resultante de las condiciones anteriores, ocupación y número de plantas. Según las mismas, esta edificabilidad tendrá los siguientes valores:

-manzana cerrada: 1,8 m2/m2
-bloque exento: 1,2 m2/m2

3.3.5. Espacios Libres y Equipamiento Comunitario

En las áreas de ensanche se ha ubicado una importante reserva de equipamiento de espacios libres.

La ubicación de las zonas verdes se realiza procurando dotar a cada barriada de alguna zona de este tipo, aunque sea de pequeña entidad. Es de señalar, no obstante, que este tipo de uso no es prioritario en estos momentos en Alconchel, donde la cercanía del medio rural en cualquier punto del asentamiento, y la existencia de numerosas plazas y amplios espacios públicos, resuelve de forma bastante satisfactoria esta necesidad de los ciudadanos.

3.3.6. Red viaria

El trazado y dimensionamiento de las vías incluidas en las distintas áreas de planeamiento que se integran en los sistemas viarios principal y secundarios, se definen en el plano de Ordenación O-2, en el que se acotan las secciones de las vías de nueva apertura que la Norma señala, o de aquellas existentes en las que se modifica su dimensionado.

Por otra parte, las ordenanzas recogen las condiciones generales, de volumen, higiénicas y de uso que afectan a este tipo de elementos urbanos, así como las cesiones correspondientes que habrán de efectuarse en cada caso.

3.3.7. Servicios Infraestructurales.

En los planos de información del documento definitivo de las Normas Subsidiarias, se definen los elementos fundamentales de las redes generales de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica, localizándose en los mismos planos las acciones de implantación, renovación o ampliación necesarias para el desarrollo de las nuevas áreas o la mejora de las ya consolidadas.



3.3. Cuantificaciones númericas de la Ordenación propuesta.

- Superficie total del término municipal ..... 29.097 Ha.
- Superficie del suelo urbano actual 472.418 M2
- Superficie del suelo no urbanizable ..... 29.029 Ha.

- Superficie del suelo urbano en el presente planeamiento:

  703.000 M2

- Porcentaje de ampliación sobre el suelo calificado anteriormente:

  227.850 M2 = 35 %

- Distribución por usos del suelo urbano calificado

  * Residencial: 59.400 M2
  * Equipamiento: 87.200 M2
  * Zona Verde: 50.900 M2
  * Industrial: 9.600 M2
  * Viales y Espacios Libres: 20.750 M2

AYUNTAMIENTO ... (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. - VISTO EN C.U.E.

09 AGO. 1994

3.3. Gestión del Planeamiento

Las actuaciones en el suelo urbano consolidado, fuera de áreas remitidas a posterior planeamiento se realizarán conforme a los criterios que establezca la normativa en cada caso. La apertura de las calles previstas, al afectar a una sóla propiedad, se considerarán como cesión directa en suelo urbano, sin derecho a indemnización, ya que el beneficio urbanístico que se confiere a esas propiedades, es mucho mayor que el perjuicio que supone la pérdida de parte de su superficie.

La Urbanización de estas zonas de suelo urbano se realizarán por el sistema de cooperación, a no ser que la iniciativa privada decida adelantarse al programa de actuación del Ayuntamiento, en cuyo caso será válida la ejecución por promotores privados. En cualquier caso, la totalidad de los costes repercutirán siempre hacia los propietarios afectados.

La Unidad de Actuación número 1 se gestionará por el sistema de Compensación, debiendo desarrollarse después mediante la redacción de un Estudio de Detalle. Al tratarse de propietario único, este sistema simplifica enormemente los trámites y facilita la pronta disponibilidad de los terrenos.

La Unidad de Actuación número 2 se desarrollará mediante el sistema de Expropiación. Al ser los terrenos pertenecientes a la finca comunal de El Ejido y, por tanto, al pueblo de Alconchel, la unica posibilidad de actuar en ellos es a través del sistema mencionado. Esto no contraviene la finalidad ni los principios de la Junta Rectora General, ya que los beneficios de la expropiación repercutirán directamente en el pueblo, dotando al mismo de las reservas necesarias para atender a la demanda de viviendas que se vaya creando, así como de otro tipo de dotaciones.

Las premisas básicas que definirán las diversas actuaciones, serán tratadas de forma exhaustiva en el correspondiente articulado de las Ordenanzas Urbanísticas que se elaboren con el Documento para Tramitación.

AYUNTAMIENTO DE ALCONCHEL - SECRETARIA - (Badajoz)

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. - VISTO EN C.U.E. - 09 AGO. 1994