1. ADECUACION DE LAS NORMAS A LA LEGISLACION URBANISTICA VIGENTE

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento se adecuan, en cuanto a su contenido, a lo establecido al respecto en las determinaciones de los artículos 77, 78 y 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (por remisión al artículo único de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), así como a los artículos 91, 92, 93, 94 y 97 de su Reglamento de Planeamiento, por cuanto:

1.- Clasifican el Suelo en las siguientes clases:

a) **Suelo Urbano**: delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada.

b) **Suelo Urbanizable**: delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.

c) **Suelo No Urbanizable**: fijando las áreas de protección.

2.- Contiene las siguientes determinaciones

2.1 Fines y objetivos de su promulgación.
2.2 Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.
2.3 Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en el suelo urbanizable y en el suelo no urbanizable.
2.4 Definición del concepto de núcleo de población.
2.5 Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano.
2.6 Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo urbanizable, fijando los criterios para la determinación de sectores por los Planes Parciales.
2.7 Normas urbanísticas reguladoras.
2.8 Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes.
2.9 Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.
2.10 Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

3.- En el Suelo Urbanizable se delimitan las áreas de reparto, con fijación de sus correspondientes aprovechamientos.

4.- Contiene los siguientes documentos:

4.1 Memoria Justificativa de sus fines y objetivos, asi como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de Normas.

4.2 Planos de Información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

4.3 Planos de Ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el apartado 2.

4.4 Normas Urbanísticas de la ordenación que se establece.

2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO

Las presentes Normas Subsidiarias son altamente conservadoras en cuanto al planteamiento del modelo de territorio propuesto. Desde el momento de la redacción del Planeamiento vigente al día de hoy, el conjunto del término municipal no ha experimentado transformaciones significativas, fuera del ámbito puramente urbano, por lo que no se dan circunstancias concretas que inviten a replantear dicho modelo territorial.

No se ha modificado la estructura de los sistemas generales, como tampoco existen previsiones de desarrollo que vayan a incidir en el marco territorial de modo alguno.

Del análisis efectuado, que se recoge pormenorizadamente en la Memoria Informativa de las presentes Normas, se pueden extraer las siguientes consideraciones generales:

- La población presenta un comportamiento estable en la última década, totalmente concentrada en el núcleo urbano y con una cifra final de 2.748 habitantes, según el último padrón del año 2001, distribuidas en 894 familias. Se encuentra equilibrada en cuanto a sexos y no está excesivamente envejecida.

  No se deriva pues, de estos datos, la necesidad de una elevada previsión de suelo calificado para la edificación.

- La tasa de actividad económica es baja, acogiendo el sector agrícola al 55% de la población activa. Este sector dominante no experimenta, sin embargo, una dinámica de desarrollo significativa, siendo su proyección a medio plazo, de una gran estabilidad, aún considerando el fenómeno de la introducción lenta pero progresiva de algunas industrias de transformación.

- La construcción manifiesta una buena dinámica, en relación al ámbito local de referencia, no apareciendo el suelo como un elemento especialmente especulativo por su valor o escasez.

- En cuanto a los equipamientos, el municipio es autosuficiente en casi todas las dotaciones básicas, dependiendo del exterior sólo prácticamente en lo que a sanidad específica se refiere.

Resulta de las anteriores consideraciones que el ciudadano de Berlanga goza, en definitiva, de una buena calidad de vida, teniendo cubiertas básicamente todas sus necesidades.

El casco urbano se encuentra en un más que buen estado de conservación, al margen de la existencia de un gran número de viviendas desocupadas durante una buena parte del año, ocupadas por población emigrante.

El territorio municipal o campo se explota de la misma forma que hace una década, sin que se hayan introducido nuevos tipos de cultivo o variantes de tipo ganadero que impliquen reformas normativas a considerar.

Por todo ello se propone, en definitiva, un modelo territorial idéntico al existente, por tratarse de una sociedad que mantiene sus señas de identidad estables y una dinámica económica y de población constantes.

Por ello, las presentes Normas Subsidiarias, además de los ajustes puntuales en la Ordenación, vienen a resolver la necesidad de un mayor control en los actos de uso del suelo, adaptado a las normativas actuales al respecto.

Por otra parte, dado el tratamiento "mimético" utilizado en la delimitación del suelo urbano y en la ubicación de los usos, así como al señalamiento de las áreas de protección tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable, puede concluirse que la Evaluación del **IMPACTO AMBIENTAL** es positiva, dado que se mejoran tanto las características espaciales o paisajísticas del casco urbano como de su entorno y se garantiza el mantenimiento de los recursos naturales de que dispone el municipio.

3. SUELO URBANO. DELIMITACION. ORDENACION

La superficie clasificada como suelo urbano actualmente es de 81 Ha.

La superficie que se califica en las presentes Normas es de 91,33 Ha.

Se trata, por tanto, de un incremento de 10,33 Ha, que equivale a un porcentaje del 12,3 % sobre las actuales.

Este dato, que por si mismo no es significativo, adquiere su verdadero valor cuando se pormenoriza el incremento de suelo calificado.

Es de señalar, en primer lugar, que se han vuelto a recalificar como suelo No Urbanizable, algunos sectores perimetrales de suelo urbano que no habian alcanzando al día de hoy las condiciones urbanísticas mínimas y que se prevee no las alcancen en el período de vigencia de las presentes Normas. Ello es debido a diversos factores, fundamentalmente de tipo topográfico y de propiedad del suelo. Es por ello que se ha visto conveniente suprimir esa calificación innecesaria.

En segundo lugar, casi el 50% del suelo que se incrementa tiene uso de espacio público o zona verde. Otra buena parte complementa el suelo industrial existente y tan sólo un porcentaje menor se califica como de uso residencial. Este dato es muy importante a la hora de valorar la propuesta de ordenación, pues considera un crecimiento muy contenido en la construcción de viviendas, derivado de las proyecciones de población antes analizadas.

La nueva Delimitación del suelo urbano se define a partir de una serie de criterios determinantes.

- Ajuste a las alineaciones definidas por los viales actualmente consolidados, en aquellas zonas que no presentan desarrollo alguno , como es todo el sector situado al Este del municipio.

- En el sector Norte, se propone la inclusión de una zona de propiedad municipal, que completa la bolsa recalificada recientemente para la construcción del Instituto de Educación Secundaria y que se extiende hasta la carretera de Maguilla. Esta bolsa recoge también algunos terrenos particulares, con viales ya completamente urbanizados.

- En la zona Oeste, se señala la delimitación definida por la edificación existente y al final se completa la trama con la ordenación de los terrenos colindantes a la piscina municipal y a la residencia de ancianos.

- Por último, es por el Sur donde se produce un mayor incremento de suelo recalificado, al incluirse los terrenos colindantes con la carretera nacional, que hasta una distancia de 100 metros del arcén de la misma, se contemplan como zonas verdes y viales, dotando al municipio de un amplio parque lineal, colchón verde a su vez con la arteria de comunicaciones más transitada.

La Ordenación final puede , por tanto, describirse de la siguiente forma:

- El núcleo original del casco urbano, que se desarrolla a partir del Ayuntamiento y de la Parroquia, alberga el área propiamente **Residencial**, dentro de la cual coexisten los equipamientos históricos, fundamentalmente de tipo administrativo, cultural y religioso.

  Las alineaciones apenas experimentan variaciones sobre el trazado actual, limitándose la Norma a correcciones puntuales o a completar los trazados existentes.

- El suelo **Industrial** se ubica en dos áreas extremas del municipio: al norte, donde ya se se da una cierta consolidación, se sitúa una banda de suelo para el establecimiento de industrias, que serán sin lugar a dudas de tipo agropecuario y al sur, junto al actual polígono pero al otro lado de la calle, aparece una nueva zona , de propiedad también municipal, que abraza a las instalaciones del campo de fútbol y que se ocupará de forma total en breve, con la construcción de un Parque Empresarial, promovido por la Administración Autonómica.

- Los **Equipamientos** docentes se mantienen en su ubicación actual, sin incrementos de en su reserva de suelo. Otras zonas se califican indistintamente para este u otros fines municipales, en los terrenos vacíos situados delante del campo de fútbol, completando una amplia zona de equipamiento, emplazada en uno de los accesos más importantes del pueblo.

  El Ayuntamiento dispone pues, de suficiente suelo en el interior del casco urbano para cubrir cualquier necesidad futura de implantación de equipamientos.

- Los **Espacios Libres y Zonas Verdes** se suceden a lo largo de la trama urbana del pueblo, siendo Berlanga pródiga en estas zonas. Además, junto a la carretera nacional se instala una banda de 100 metros de anchura que completará la dotación de estos espacios en el núcleo urbano y servirá a su vez para garantizar una imagen amable del municipio desde esta fundamental vía de comunicación.

Es de destacar nuevamente la propiedad municipal de la mayor parte del Suelo Urbano recalificado, lo que supone una excelente situación de control sobre el valor de mercado del mismo, descartando en gran medida cualquier actividad de tipo especulativo por parte de particulares.

Datos numéricos de la Ordenación en Suelo Urbano:

- Superficie total de suelo Residencial ..... 57,10 Ha.
- Superficie de Zonas Verdes y Jardines ..... 5,80 Ha.
- Superficie de suelo Industrial ..... 6,60 Ha.
- Superficie de Equipamiento ..... 7,10 Ha.
- Superficie de Viales ..... 14,73 Ha.

4. DOTACION DE ZONAS VERDES

Ya hemos comentado en los capítulos anteriores su distribución en el entorno del casco urbano. Vamos por ello a pasar al análisis del cumplimiento de los estándares urbanísticos al uso.

1.- Cálculo del número de viviendas:

En la actualidad existen en el municipio un total de 1.411 viviendas, según el estudio realizado por este equipo redactor (punto 1.3.2 de la memoria informativa).

El suelo residencial sin edificar es de aproximadamente 170.000 m2. Estableciendo una media de superficie de solares de 150 m2, obtenemos un número de viviendas para colmatar el suelo disponible total de:

170.000/150 = 1.133 viviendas.

Resultaría, por tanto, un total de: 2.544 viviendas.

2.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos:

El estándar de superficie de zonas verdes es de 18 m2 vivienda, por lo que resultaría una previsión, para el municipio de Berlanga, de:

45.800 m2 de zona verde

que como puede verse es inferior a los 58.000 metros cuadrados calificados.

Hay que destacar también que la proporción de zonas verdes creadas, respecto del incremento de suelo urbano de las presentes Normas, es abrumadora, de orden del 50%, por lo que, referidos los estándares a esta superficie concreta, éstos quedarían más que cubiertos.

Por último, no hay que olvidar que el Parque-Reserva Natural de "Las Quinientas", situado colindante con el casco urbano, tiene todas las características para ser considerado como un parque urbano, pudiendo incorporarse su superficie con total legitimidad a la dotación de espacios libres y zonas verdes que la población existente demanda.

5. PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE

Como ya aparece definido en las ordenanzas correspondientes de estas Normas, tan sólo se propone un sector para su clasificación como **Suelo Urbanizable**

Ello obedece a una preocupación de la corporación municipal para garantizar una reserva de suelo que cubra futuras demandas de tipo industrial, a la vista de que la superficie actual se encuentra en un avanzado proceso de consolidación por la edificación y son previsibles actuaciones en breve que colmatarán buena parte del suelo calificado en casco urbano.

Es por ello que se prevee, con calificación de urbanizable, una zona al sur del municipio, colindante con la carretera nacional y con un camino vecinal, que reúne una serie de características idóneas para la implantación futura del uso previsto. Estas son las siguientes.

- El suelo es en su totalidad es de propiedad municipal, lo que conlleva una simplificación determinante de la gestión.

- Tiene aseguradas, con economia de medios, la extensión de las redes de suministro de servicios básicos.

- Se encuentra en una zona topográficamente favorable.

- Se oculta de las vistas generales del casco urbano, dando frente a una arboleda de eucaliptos, por lo que se atempera enormemente el impacto ambiental que la construcción provocaría.

La totalidad del suelo edificable que resultará de la actuación es de 25.000 metros cuadrados, cantidad que se entiende suficiente para cubrir las posibles necesidades durante el periodo de vigencia de las presentes Normas.

6. ZONAS PROTEGIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE

La mayor parte del término municipal se encuentra ocupado por la denominada "Campiña", tierras llanas dedicadas al cultivo de cereales de secano en su mayor parte. No presenta, por tanto, unas especiales características que motiven la definición de áreas o zonas de protección, fuera de las propiamente agropecuarias.

Tan sólo existe una zona especial, ya calificada como reserva natural y muy emblemática para el municipio, sobre todo de cara a su proyección exterior. Es el denominado Parque de "Las Quinientas", zona caracterizada por un frondoso bosque de pinos y eucaliptos, lagos naturales y artificiales y una completa dotación de equipamientos sociorrecreativos.

Esta zona se extiende a la izquierda de la carretera que va de Berlanga a Azuaga y se continúa en un bosque de eucaliptos que, aunque no pertenece a la Reserva, sí constituye un microhabitat muy interesante.

Junto al Parque se encuentra el conocido Puente Romano, por lo que las Normas extienden su protección hasta el mismo, definiéndose una bolsa continua de especial protección.

Es por ello inevitable que esta zona sea protegida de la forma más integral posible, limitando los usos y las construcciones de forma determinante. Así se recoge en las ordenanzas, donde se la califica como Zona de Protección Ambiental, con las características definidas en los capítulos correspondientes de las mismas.

La zona de Protección Ambiental abarca una superficie total de 291,79 Has.

No se contempla, por otra parte, ninguna zona calificada como de Riqueza Natural.

7. CATALOGO

Berlanga es un pueblo que ha mantenido a lo largo del tiempo sus características urbanas intactas, encontrándonos al dia de hoy un casco consolidado de carácter uniforme, tanto en lo referente a su trazado histórico como en la presencia de una arquitectura muy propia, si no por la existencia de un alto grado de conservación de la misma, si al menos por el mantenimiento de unos caracteres de color y lenguaje homogéneos.

Los ambientes de interés se ciñen al entorno del núcleo central religioso y administrativo del municipio, es decir, al entorno de la Parroquia de Ntra. Sra. De Gracia y al Ayuntamiento. En cuanto a la arquitectura que ha pervivido a lo largo del tiempo y que muestra los lenguajes, modos de hacer y, en definitiva, los estilos y modos de vida de cada época, se ha localizado e integrado en un repertorio al que se ha dado la protección necesaria para su conservación y traspaso a las generaciones futuras, como debe ser.

Es por ello que las presentes Normas preveen la creación de un Catálogo de edificios, mientras que la protección de los ambientes se arbitra desde las propias ordenanzas urbanísticas, que definen implícitamente un determinado lenguaje arquitectónico al que habrán de ceñirse todas las nuevas construcciones o las reformas de las ya existentes.

Los edificios que reciben protección integral son los monumentos más significativos del municipio, desde la parroquia de Ntra. Sra. de Gracia, pasando por el resto de las ermitas, hasta casonas históricas, con muchos siglos de permanencia a sus espaldas, como la de La Encomienda de Santiago.

En cuanto a la protección Estructural y Ambiental, se encuentran numerosas casonas de los siglos XVII, XVIII y XIX que mantienen en mayor o menor grado, muchos de sus rasgos tipológicos y linguísticos originales, cuya conservación es importante para el municipio, aún a sabiendas de que las numerosas alteraciones sufridas en algunos de los casos.

El Catálogo define, a partir de más de treinta fichas específicas la localización de los diferentes elementos, la reseña de sus características más singulares y el grado de protección establecido.