Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en Sesión ordinaria de fecha 4-abril-2002
Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos.

A. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NN.SS. A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Las presente Revisión de las NN.SS. de Cordobilla 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. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS NN.SS.

B.1 Antecedentes

El presente documento se presenta como DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN para su Aprobación Inicial por el Excmo. Ayuntamiento de Cordobilla de Lácara, 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 físico.

Vamos a destacar los aspectos con una influencia directa en el planeamiento de Cordobilla o con un potencial para el desarrollo económico.

El término municipal tiene una extensión de 3.720 Ha., se encuentra en el límite provincial de Badajoz, en contacto con el de Cáceres, a 46 Km. De Mérida, 68 de Badajoz y a 55 de Cáceres. La topografía presenta desniveles desde la cota 300 a la 490 sobre el nivel del mar, en caída de norte a sur, con pendientes suaves, excepto en las elevaciones de montes pertenecientes a la sierra de San Pedro. En la hidrografía destaca la Rivera de Lácara y sus afluentes, recientemente se han construido dos presas de regulación sobre ella, la de Horno Tejero y la del Boquerón, desde la primera se capta el agua para el suministro de la Mancomunidad del Lácara y con posibilidad para poner en riego parte del término municipal.

A nivel productivo se puede afirmar que la totalidad del Término es productivo en la actualidad, como tierras cultivadas en secano al menos un 60% y el resto como encinares en dehesa y monte bajo, con aprovechamiento ganadero y forestal (carbón y

corcho). La puesta en riego de tierras aguas abajo de la presa puede ser a nivel agrícola el potencial más importante.

A nivel paisajístico presenta un buen aspecto con abundante arbolado, tanto en forma de bosque autóctono, monte bajo y dehesa como de cultivo de olivar. Se ha enriquecido con la construcción de las presas de Horno Tejero y el Boquerón, incrementando la fauna, sobre todo variedades de aves.

En relación con el transporte y comunicación el término se encuentra fuera de las rutas principales de comunicación provincial y nacional, estando relacionado mediante carreteras comarcales, lo que le confiere un cierto aislamiento.

La edificación diseminada en el término es mínima, limitandose algunas viviendas ligadas a las explotaciones y las edificaciones agroganaderas surgidas en las proximidades del casco urbano. En los últimos tiempos se han construido varias viviendas entorno al pantano, sin seguir los cauces requeridos en las NN.SS. y las administraciones competentes en Medio Ambiente. Esta tendencia seguramente irá en aumento por lo que se deberá ejercer un mayor control en este tipo de actuaciones para que se realicen acorde a la reglamentación de la edificación en el no urbanizable y sobre todo en las zonas de mayor interés paisajístico o medio ambiental.

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

Actuaciones a nivel territorial, de las cuales se prevé en el horizonte de vigencia de las NN.SS. la implantación de un campin municipal, situandolo en la franja de terreno entre los dos embalses. También existe un estudio de viabilidad para la puesta en riego de una zona de vega de la Rivera de Lácara. A nivel general las NN.SS. Proponen una reglamentación del s.n.u. mediante el establecimiento de categorias de protección, encaminadas a preservar el ecosistema, valores ambientales, productivos y patrimoniales, regulando las actividades y la edificación posible.

Actuaciones en el entorno inmediato al núcleo urbano, como consecuencia del crecimento del mismo o de las dificultades detectadas en el análisis de la información. 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. En este sentido cave destacar que las ampliaciones previstas se realizan en la franja entre la carretera BA-V-531 y el casco consolidado. Su incorporación al proceso urbano, será de escaso o nulo impacto ambiental dadas su actual situación y ausencia de valores ambientales.

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 Horno Tejero por la empresa EYSA, que tiene la explotación de la Mancomunidad de Lácara Norte a la que pertenece Cordobilla de Lácara, la capacidad de los deposito es muy superior a la población previsible en el periodo de vigencia de las NN.SS., por lo que consideramos suficiente la instalación de abastecimiento para las actuaciones contenidas en la propuesta de NN.SS.

El saneamiento actual es suficiente para las necesidades previstas en la Norma, el diámetro del colector de vertido es de 80 cm. con una capacidad de evacuación por encima de la proyección de la propuesta de las NN.SS.

El sistema vial interno del casco presenta puntos conflictivos concretos, el ancho de las calles Ramón y Cajal, Real, Zurbarán ... en la zona más antigua, es insuficiente para el transito de vehículos grandes, las calles de la zonas de ampliación reciente son de 10 m. de ancho, suficientes para la densidad de uso que soporta y el aparcamiento. Las dificultades para el tráfico mencionadas las consideramos insalvables, ya que consistirían en ampliaciones de las calles mediante el retranqueo de las actuales alineaciones, destruyendo la morfología de las manzanas mas antiguas y con un costo económico y en tiempo inasumible.

El sistema de comunicación y trasporte exterior si presenta un bajo nivel, debido a que Cordobilla está fuera de las rutas importantes a nivel provincial, siendo la BA-V-531 la única comunicación de tráfico exterior, con una calzada estrecha, de trazado irregular y actualmente con el firme en mal estado.

Estructura Urbana

Lo componen los suelos urbanos del casco consolidado y urbanizado, están edificados o tienen cualidad de solar, la superficie total del continuo urbano es de 234.464 M2.

Los elementos estructuradores del viario interno y de las manzanas son: La Avenida de la Paz y la Avenida de la Constitución. Como focos destacan: La Plaza de España y la Plaza de Extremadura, existiendo otro foco a nivel viario en la confluencia de las calles Goya, Velázquez, Miguel Hernández, Gabriel y Galán y Juan Ramón Jimenez.

Como sectores en función del tipo de manzanas y parcelación de estas y

Aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2001. Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos.

reflejo de las sucesivas fases del crecimiento del casco cave distinguir los siguientes:

A) El núcleo antiguo, claramente focalizado entorno a la Plaza de España. Esta compuesto por cinco manzanas definidas entre las antiguos caminos, que se unen dando lugar a la Plaza, estas manzanas inicialmente estaban ocupadas por la edificación en los frentes, quedando vacío todo el interior para su uso como corralones agrícolas. La expansión de este núcleo original esta limitado al este por su proximidad a la Rivera de Lácara, cuyos desbordamientos en el Siglo XVI alcanzaban hasta la Igelsia de San Pedro, por lo que las sucesivas ampliaciones tenian como límite la actual Avenida de la Constitución y se apoyan en la Avenida de la Paz, mediante calles transversales a esta.

La tipología edificatoria es la de edificación densa en manzana cerrada, el crecimiento reciente, anterior a la ordenación de las actuales NN.SS., ha consistido en la ocupación de los vacios de las manazanas consolidadas en uno o dos frentes, las situadas en el angulo definido por las dos Avenidas estan mas colmatadas, mientras que las situadas al norte de la Avenida de la Paz son manzanas lineales y menos consolidadas, su desarrollo se ha visto truncado por el trazado de la actual carretera, que desde el muro de la presa desciende tangencialmente al casco a distinta cota que la rasante de las calle que corta, siendo imposible la conexión de estas.

B) Otro sector es el definido por la ordenación de las actuales NN.SS., cuyo mayor desarrollo se ha dado en la zona de " La Bodega ", constituyendo el área mejor urbanizada y dotada de equipamientos, el trazado de calles es ortogonal deformandose en el límite con el Arroyo, su mayor deficiencia es la excasa conexión del sector con la Avenida de la Paz y el resto de la estructura viaria, por ,o que sería conveniénte el trazado de alguna calle a través de la parcela del cuartel de la guardia civil o la de la parcela contigua a esta, ambas excasmente edificadas.

C) Por último cave distinguir como otro sector los crecimientos aislados sin continuidad con el casco consolidado. En la margen izquierda del Lácara se ha edificado apoyadose en el antiguo acceso al núcleo dando lugar al actual Paseo del Lácara, la otra zona aislada la constituye las manzanas entre las Calles Lope de Vega y Miguel de Cervantes.

Proyección de la población y demanda de suelo

La actual población de Cordobilla de Lácara es aproximadamente de unas 1.250 habitantes en el 2.000, el máximo se alcanzo entorno al año 1.960, con 2.167 habitantes, a partir de este año sufre un fuerte descenso, situandose en 1.970 en 1.383 habitantes y la tónica negativa se prolonga hasta el año 1.980 con 1.043 habitantes, a partir de este año se mantiene estabilizada, experimentando un eleve incremento hasta la actualidad.

Un aumento de la población no es previsible como no se introduzcan nuevas actividades económicas, básicamente en el sector industrial de trasformación agrícola y la puesta en regadío de la vega de La Rivera de Lácara.

La demanda de suelo normalmente no es proporcional al crecimiento poblacional, sino 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 Cordobilla de Lácara se puede considerar suficiente el suelo urbano no edificado para absorber las necesidades futuras, en el horizonte de la revisión de las NN.SS. Pero a pesar de las pocas perspectivas de crecimiento poblacional será necesario ampliar el suelo urbano para satisfacer las demandas de suelo, básicamente para uso residencial unifamiliar, en tipologías adosada y calificar suelo específico para satisfacer la demanda de suelo para tipologías de viviendas unifamiliares exentas, del cual no hay reserva alguna en suelo urbano, si no la admisibilidad de esta tipología en prácticamente en cualquier zona de ampliación.

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril 2002.

B.3 Metas y Objetivos

Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos

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 incluso extra municipal, 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:

- INFRAESTRUCTURAS.

El abastecimiento de agua y suministro eléctrico no presentan deficiencias importantes o que no sean subsanables, las mayores deficiencia detectadas a nivel de infraestructuras son:

La estrechez de la red viaria en la zona más antigua, propio de su trazado medieval. Estas calles deben tener limitado el tráfico de camiones y el aparcamiento, siendo su ancho suficiente para el paso de automóviles, por lo que el objetivo de las presente NN.SS. es mantener las actuales alineaciones.

La dispersión de puntos de vertidos de la red de saneamiento. Es posible con la con la topografía existente conectar los distintos vertidos libres mediante conducciones al emisario principal, unificar los vertidos y depurarlos antes de verter en la Rivera de Lácara.

- RECUPERACIÓN DEL CASCO CONSOLIDADO

El casco consolidado de Cordobilla, en la actualidad no presenta grandes valores patrimoniales, ni zonas de interés por el buen estado de conservación ambiental de los elementos ornamentales o compositivos tradicionales, de hecho en el catálogo se reflejan todos los elementos inventariados por la Consejería de Cultura, siendo en su mayoría pozos y tres edificios residenciales, de los cuales uno era ruina y se ha demolido excepto la fachada.

En la presente propuesta de NN.SS. se marca un área que abarca la totalidad del núcleo histórico, en la que se marcan unas ordenanzas estéticas encaminadas a la conservación ambiental de los valores tradicionales en la zona y sobre todo a la conservación de la tipología edificatoria propia de manzanas cerradas con edificación densa, en resumen, si no es fácil incidir para la conservación de aspectos ornamentales y compositivos por lo menos asegurar la conservación del viario y la morfología de las manzanas existentes, resultado de la historia y evolución del casco de Cordobilla.

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2002.
Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos.

- ORDENACIÓN DE LOS BORDES DEL CASCO EN CONTACTO CON LA BA-V-531.

Con este objetivo se han delimitado la mayor parte de las ampliaciones del casco urbano mediante unidades de ejecución. La expansión del casco urbano de Cordobilla se ha visto tradicionalmente limitado al oeste por la presencia de la Rivera de Lácara y al norte por la reciente construcción de la presa de Horno Tejero, muy próxima al casco consolidado. El crecimiento anterior a las vigentes NN.SS. y a la construcción de la presa se ha producido hacia el este, por encima de la Avenida de la Paz y apoyado en esta. Este crecimiento se ha visto abortado por el trazado de la variante de la BA-V-531, en el cual no se valoró adecuadamente el impacto sobre la estructura urbana y su posible desarrollo, de manera que entre el casco consolidado y está ha quedado una franja de terreno residual e irregular en cuanto a su geometría y con diferencia de cota entre la rasante de su calzada y la de las calles que corta, impidiendo su continuidad y la conexión con otras, quedando en fondo de saco.

Con la ordenación de estas zonas se pretende evitar que se reproduzcan los problemas actuales y en la medida de lo posible corregir los ya existentes.

- ORDENACIÓN DE UNA ZONA DE SUELO INDUSTRIAL.

En la presente propuesta de revisión de las NN.SS. No se ha podido incluir un suelo calificado específicamente para uso industrial y de almacenaje, debido a la falta de suelo municipal en el que ubicarlo y a la dificultad de localizar un suelo apto y bien situado para este uso, con disposición por parte del propietario para su desarrollo o para llegar a un convenio urbanístico. Por lo que esperamos que en el periodo de exposición del presente documento se pueda establecer contacto directo entre el Ayuntamiento y alguno de los propietarios de los suelos mas idóneos para ubicar una zona industrial con el nivel de urbanización adecuado.

- PRESERVACIÓN DE LOS VALORES PRODUCTIVOS, ECOLÓGICO AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICOS 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 pormenorizada en el Titulo VII de las N.U. y objeto del estudio de impacto ambiental.

Ante la previsión de actuaciones de ámbito territorial, consideramos que el mayor impacto que se puede producir es la construcción en diseminado para uso agroganadero, que hasta el momento es muy escasa. Sería conveniente la creación

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2002.
Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos.

de un polígono de gestión municipal, para almacenaje agroganadero, situado en las proximidades del casco urbano y que acogiera las construcciones tipo nave, que de forma espontanea se están construyendo en el S.N.U. perimetral al suelo urbano, evitandose también la aparición de ellas en zonas de mayor valor ambiental o paisajistico. Este polígono podría dotarse de servicios urbanísticos y en suelo urbano o en S.N.U. de máxima tolerancia y admisibilidad para este uso. En la presente propuesta de NN.SS. no ha sido posible la ubicación de zonas para este uso, básicamente por la falta de suelo municipal, esperamos que para la aprobación provisional sea posible interesar a propietarios particulares en el desarrollo de suelo para este uso de almacenaje agroganadero.

A nivel paisajistico consideramos que en general el término municipal presenta un buen estado de conservación, reforzado con la construcción de los embalses de Homo Tejero y del Boquerón. Las actuaciones encaminadas a la conservación de valores paisajísticos se concretan y limitan a la declaración de protecciones en las zonas de encinar y de influencia de los cauces que eviten la construcción indiscriminada o para uso no justificados en S.N.U.

C. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN 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 Cordobilla de Lácara en estas NN.SS. esta consolidada en más de dos terceras partes y es levemente superior a la fijada en las vigentes. La superficie de la actual NN.SS. es de 272.492 M2. y la de la propuesta de 297.600 M2., de cuales son continuo urbano, es decir suelo urbano desarrollado hasta solar edificable una superficie de 234.464 M2., estando incluido en unidades de ejecución 63.136 m2., hasta completar el total de perimetro urbano. Todo el suelo clasificado dentro del continuo urbano, cuenta en la actualidad con la condición de solar. Como conclusión cave destacar que las presentes NN.SS. reducen la superficie de continuo urbano e incrementa levemente la del total de suelo urbano.

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

La delimitación de S.U. se ha realizado en base a las conclusiones de la fase de información, de la que se han valorado más aspectos que la mera 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, que si bien son inferiores a las resultantes de la aplicación de

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2007 de que se hace constar para que surta los efectos oportunos

los estándares del Reglamento de Planeamiento para suelos aptos para urbanizar, son acordes con las características del nuclear, la viabilidad de las mismas y suficientes para satisfacer las necesidades mínimas para la implantación de los usos previstos y la demanda de suelo para uso residencial.

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. Sea han dejado fuera del suelo urbano terrenos que tienen igualmente buenas condiciones para ser urbanizados, tal es el caso del olivar entre las zona de la Bodega y el final de la Avenida de la Constitución y el existente en la franja de terreno contigua al arroyo que cierra el casco por el sur. En caso de no llegar a acuerdos con los propietarios del suelo incluido en las ampliaciones actualmente propuestas, en el presente documento, se debería sondear la actitud de los propietarios de los terrenos, siendo posible su desarrollo urbano. Si bien nos parece contra negativo clasificar suelo urbano muy por encima de las posibilidades de crecimiento real y previsible.

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

Si consideramos la determinación de la Ley del Suelo respecto a la cantidad de suelo calificado como zonas verdes y espacios libres a la totalidad de la población de Cordobilla, concretados en 5 m2. de zonas verdes y espacios libres del sistema general por habitante, obtendríamos:

Nº de habitantes 1.057x 5 m2. = 5.285 M2.

Las superficies actuales de zonas verdes y espacios públicos son las de la Plaza de España, Plaza de Extremadura, el parque, los jardines del centro de salud y una pequeña área de juego al final de la Calle Miguel de Cervantes, entre ellas se puede computar como espacio libre una superficie aproximada de:

Plaza de España	400 M2.
Plaza de Extremadura	860 M2.
Parque	2.118 M2.
Área de juego	200 M2.
Jardines del Paseo del Lácara	591 M2.
TOTAL	4.169 M2.
El déficit actual es de	1.116 M2.

Si aplicamos estos mismos criterios a la delimitación de suelo urbano propuesta y para una población de 1.900 habitantes tendríamos una necesidad de

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2002.
Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos.

9.500 m2. de zonas verdes. El suelo calificado como zonas verdes y espacios libres en la ordenación propuestas so los actuales más los de las nuevas unidades de ejecución con las siguientes superficies:

Zonas verdes actuales

Plaza de España	400 M2.
Plaza de Extremadura	860 M2.
Parque	2.118 M2.
Área de juego	200 M2.
Jardines del Paseo del Lácara	591 M2.
TOTAL	4.169 M2.

Zonas verdes en Unidades de ejecución

Unidad de Ejecución Nº - 1	396 M2.
Unidad de Ejecución Nº - 2	624 M2.
Unidad de Ejecución Nº - 3	1.312 M2.
Unidad de Ejecución Nº - 4	4.650 M2.
TOTAL	6.982 M2.

La superficie total calificada de Z.V. es de 11.151 m2.

En el supuesto mas optimista de que se desarrollarán todas las unidades de ejecución propuestas con el consiguiente aumento de población, muy por encima del aumento que cave esperar, la superficie total calificada de zonas verdes superaria en 1.651 las necesarias para cubrir un mínimo de 5 m2. por habitante.

Es improbable y dudoso que se vayan a desarrollar todas las unidades de ejecución, acorde a una previsión razonable del aumento de población, por lo que el actual déficit de zonas verdes evaluado en unos 1.116 m2., no se superará inmediatamente. Este déficit se puede compensar con el tratamiento a base de arbolado de los dos viales en las margenes de la Rivera de Lácara a su paso por el núcleo urbano, uniendolos con una pasarela peatonal al final de la Avenida de la Constitución, convirtiendolo en un paseo arbolado con un recorrido de más de 1.000 metros entre ambas margenes.

En la actualidad las margenes de los dos embalses no tienen la calificación de espacio libre o zona verde a nivel urbanístico, pero a nivel real de uso hacen las veces de un parque suburbano de domino público, con una red de caminos que hace accesible la orilla prácticamente en cualquier punto de los embalses.

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2002.
Lo que se hace constar para que surtan los efectos oportunos.

E. JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS APTAS PARA URBANIZAR

La propuesta no contiene clasificación de suelo apto para urbanizar, la justificación se basa en la dificultad de gestión de planes parciales en municipios pequeños con crecimiento en superficies dispersas por el perímetro y inferiores a las mínimas previsiones de un plan parcial. Hemos optado por clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, dejando resuelta la totalidad de la ordenación del suelo urbano, con el trazado de viales y la calificación de suelo en función de las distintas tipologías edificatorias y la determinación de usos y compatibilidad entre ellos.

Acorde al articulo 14 de la Ley 6/1.998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, se ha clasificado suelo urbano como continuo urbano aquellos suelos que disponen de la condición de solar por contar con el grado suficiente de urbanización o a falta de completar algún aspecto de la misma y como suelo urbano a desarrollar en Unidades de Ejecución aquellos que a pesar de estar clasificados como urbanos en las vigentes NN.SS. no han realizado urbanización ninguna, siendo su estado real es del de suelos aptos para la urbanización, por lo que hemos aplicado los standares de cesión del suelo apto para urbanizar para cuantificar las cesiones reflejadas en el mencionado artículo como deberes de los propietarios de suelo urbano que carecen de urbanización consolidada.

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

F. JUSTIFICACIÓN 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.:

Áreas 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.

Áreas 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 también 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 carácter extra municipal, con los que se podría entrar en contradicción dado lo variable 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 Cordobilla 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. JUSTIFICACIÓN DEL CATALOGO EN BASE AL ART. 86 DEL R.P.

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

H. JUSTIFICACIÓN DE LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS

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.

Aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 4-abril-2007.

Lo que se hace constar para que surta los efectos oportunos



DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN DE LAS NN.SS. DE CORDOBILLA DE LÁCARA

BADAJOZ

MEMORIA JUSTIFICATIVA

21 JUN 2010

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

1.- CONCEPTO DE HOMOLOGACIÓN.

La homologación es la técnica legal prevista en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LSOTEX) para hacer efectiva la plenitud de competencias municipales en materia de planeamiento.

De acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 15/2001, apartado 2, " Los Planes y Normas vigentes en la actualidad se adaptarán a lo dispuesto en esta Ley, para lo que los Municipios podrán interesar de los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura la homologación de aquellos con el contenido de la nueva regulación"

Se entiende por homologación el procedimiento instruido con la finalidad de ajustar los instrumentos de planeamiento general existentes al tiempo de la entrada en vigor de la Ley 15/2001 –en este caso las Normas Subsidiarias de Cordobilla de Lácara- a las previsiones sobre el régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución. La homologación es una nueva figura legal cuya finalidad no es, por lo tanto, ni modificar ni revisar los contenidos del planeamiento vigente, por lo que con la aprobación de este documento no se procederá a la incorporación de nuevas determinaciones al planeamiento..

La homologación del planeamiento implica, sin embargo, una transferencia de competencias, ya que traslada la responsabilidad decisoria sobre la aprobación del planeamiento de desarrollo al Municipio.

2.- FINALIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN.

La finalidad de la Homologación es muy concreta: deslindar los contenidos del planeamiento en dos niveles diferenciados:

-El de las determinaciones con carácter de ordenación estructural, cuya modificación dependerá en última instancia de la Administración Autonómica.

-El de las determinaciones con carácter de ordenación detallada o pormenorizada, cuya modificación dependerá en última instancia del Municipio

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
El Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

3.- NECESIDAD DE LA HOMOLOGACIÓN.

Los Planes de vigencia anterior a la nueva Ley –y entre ellos las NN.SS. de Cordobilla- no distinguen cuáles, entre sus determinaciones, integran la ordenación estructural y cuáles la detallada.

Sin embargo, de acuerdo con la Disposición transitoria segunda de la Ley 15/2001, previamente a la programación de actuaciones urbanizadoras, los Municipios deben procurar promover la ordenación detallada de las mismas (apartado 2) y la aprobación de planes Parciales o Especiales de Ordenación que modifiquen determinaciones de los Planes

Generales Municipales vigentes a la entrada en vigor de la ley requerirá la homologación del ámbito o sector correspondiente (apartado 3).

El desarrollo de las unidades de actuación (unidades de ejecución en la terminología anterior a la Ley 15/2001) previstas por las NN.SS. no es posible mientras que el sector (o el conjunto del planeamiento) no esté homologado.

4.- ALCANCE DE LA HOMOLOGACIÓN.

En el presente documento de homologación se analiza todo el planeamiento vigente en el término municipal de Cordobilla de Lácara, en su conjunto (homologación global).

Este documento se limita a identificar qué partes de las normas constituyen la ordenación estructural para diferenciarlas de las que se refieren a la ordenación detallada, por lo que no se cambian las determinaciones o pautas reguladoras de *lo que se puede hacer* con el suelo.

Se trata, fundamentalmente, de una operación formal, de finalidad aclaratoria, que permita al Municipio ejercer nuevas competencias de planeamiento. Solo en contadas excepciones se complementa –sin modificar- las determinaciones del planeamiento vigente. (Es pues, una homologación declarativa y complementaria pero no modificativa).

5.- ASPECTOS ANALIZADOS EN ESTE DOCUMENTO.

El Documento de Homologación afecta tanto a la Ordenanzas (Memoria) de las Normas Subsidiarias como a los Planos de Ordenación. Para su redacción se ha procedido al análisis de los siguientes aspectos, de acuerdo con el Pliego de prescripciones técnicas que rigen el contrato para la redacción de documentos de homologación del planeamiento vigente de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio.

1.- Clasificación y calificación del suelo para su ajuste concordado a las categoría establecidas en la Ley 15/2001, al cual se le aplicará el régimen urbanístico de la misma.

Las NNSS de Cordobilla establecen en su Título I (cap. 2) dos de las tres posibles clases de suelo: el suelo urbano –SU-y el suelo no urbanizable –SNU-

En el documento de homologación se ha optado por mantener la definición que de cada clase de suelo hacen los art. 12 y 14 de las NNSS (pero añadiendo una referencia a los art. 9 y 11 de la Ley 15/2001) porque se entiende que no contradicen lo señalado en la LSOTEX..

2.- Asunción plena del conjunto de derechos y deberes que caracterizan el nuevo régimen de propiedad del suelo

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, [illegible]
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Las NNSS de Cordobilla establecen en su título III (cap. 1 y 2) los derechos y deberes generales de los propietarios de suelo, tanto urbano (consolidado o incluido en unidades de actuación) como no urbanizable. Como en el caso de la clasificación, en el documento de homologación se mantiene la redacción de tales artículos pero supeditándolos a lo que establecen los artículos correspondientes de la LSOTEX (art. 13 y 14)

3.- Asunción de las determinaciones de ordenación de directa aplicación, reseñadas en el art. 17 de la Ley 15/2001, en el caso de que el planeamiento que se homologa no disponga de determinaciones propias

En el caso de las NN.SS de Cordobilla no es necesario incorporar estas determinaciones ya que las Ordenanzas recogen con suficiente detalle los aspectos regulados en este artículo. Así tanto en el cap. 6 del Título V –condiciones de protección en SU- como en el cap. 2 del Título VII –condiciones particulares de áreas protegidas en SNU- se establecen las determinaciones necesarias para regular los actos y usos del suelo en lugares inmediatos o que formen parte del patrimonio histórico, cultural y artístico o en el suelo no urbanizable.

4.- Incorporación de las previsiones para el Suelo Urbanizable de la redacción de Programas de Ejecución de las Unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.

Aunque las NN.SS de Cordobilla no clasifican Suelo Urbanizable, sí que establecen unidades de actuación (*unidades de ejecución*) en Suelo Urbano que, de acuerdo con la Ley 15/2001, deben ejecutarse mediante Actuaciones Urbanizadoras.

El desarrollo de la actividad de ejecución en el caso de unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras requiere –entre otros requisitos- la aprobación de sus correspondientes Programas de Ejecución.

Esta nueva figura legal -el Programa de Ejecución- invade el campo de acción previsto para los Estudios de Detalle en las NN.SS . de Cordobilla.

Por ello en el documento de homologación se ha optado por incluir esta figura en el Título II, cap1, secc. 3ª (ejecución del planeamiento) pero redefiniendo a la vez las funciones de los Estudios de Detalle (Título II, cap 1, secc 2ª,art. II. 3 de las NNSS) limitándolas al objeto señalado en el art. 73 de la LSOTEX.

5.-Adopción de la medidas de conversión de los aprovechamientos regulados en los instrumentos de planeamiento existentes al sistema de aprovechamiento medio establecido en la Ley 15/2001.

En el sistema urbanístico español se diferencian dos niveles en los que actúan las técnicas equidistributivas de beneficios y cargas: la equidistribución externa en áreas de reparto y la equidistribución interna a través de la reparcelación.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Las NNSS de Cordobilla no establecen áreas de reparto, por lo que cabe entender que todo el suelo urbano no consolidado (*a redefinir mediante unidades de ejecución* en la terminología original de las NN.SS.) formaría parte de la misma área de reparto.

El aprovechamiento objetivo total de esta área de reparto única se obtendría multiplicando el coeficiente unitario de edificabilidad establecido en NNSS(que es de 1.6 m^2t/m^2s en todas las unidades de actuación, ya que la tipología edificatoria es la misma en todas ellas) por la superficie de las zonas lucrativas (superficie total excluyendo viarios, dotaciones y zonas verdes previstas y cesiones)

La LSOTEX establece un único método de cálculo del aprovechamiento medio (válido tanto para el suelo urbanizable-que no existe en el caso de Cordobilla de Lácara- como en el urbano no consolidado). De acuerdo con el art. 34.2 "para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de esta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino".

En el caso particular de Cordobilla el aprovechamiento total del área de reparto es realmente una edificabilidad total, ya que no se establece más que un uso y tipología característico para todas las unidades de actuación: el de vivienda unifamiliar intensiva.

Por esta razón (es decir, porque con la ordenación prevista se da lugar a elementos de valor económico equivalente) y para evitar dificultades innecesarias en la gestión, en el documento de homologación se ha optado por hacer coincidir cada unidad de actuación con su propia área de reparto, evitando así compensaciones entre propietarios de distintas unidades de ejecución.

La equidistribución de beneficios y cargas tendrá lugar exclusivamente dentro de las unidades de actuación a través de la técnica de reparcelación. Cada unidad de actuación será el ámbito para la determinación del aprovechamiento de referencia.

6.- Revisión de los términos en los que procede la reparcelación urbanística para su ajuste a las determinaciones de la Ley 15/2001.

Las NN SS de Cordobilla no definen el concepto de reparcelación pero señalan como requisito necesario para parcelar o reparcelar en suelo urbano que las parcelas resultantes no sean inferiores a la mínima (art. IV 27). No obstante señalan la finalidad de los proyectos de parcelación y el contenido documental mínimo que deben incluir. Igualmente, en SNU se prevé la posibilidad de licencias de parcelación, reparcelación o segregación de fincas (art. IV 53).
La Ley 15/2001 regula en su art. 42 qué se entiende por reparcelación y cuáles son los objetos que una reparcelación puede tener. De acuerdo con este artículo se deduce que la reparcelación conlleva una agrupación para una posterior división, que solo es posible en suelo urbano y en el urbanizable, (excluyendo al suelo no urbanizable) y que la finalidad de

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

esta técnica es, fundamentalmente, la distribución de beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Para resolver las fricciones con el texto autonómico, se ha optado por introducir un nuevo artículo en el Título IV, cap 2 secc 1 de las NN.SS de Cordobilla en el que se restringe el campo de aplicación de las reparcelaciones.

7.- Incorporación de previsiones normativas para vincular las actuaciones que precisen de instrumento de desarrollo y ejecución que no estuviesen aprobados definitivamente, para asumir los estándares mínimos referido en la Ley 15/2001

Las NNSS de Cordobilla incluyen una ficha para cada unidad de actuación (*unidad de ejecución)* en la que se señalan cuál debe ser el instrumento de desarrollo, el sistema de ejecución, el uso, las cesiones, reservas, aprovechamiento y número máximo de viviendas. En todas ellas la tipología edificatoria es la misma –unifamiliar intensiva- y las cesiones son del 10%.

La ordenación establecida en las NN.SS no permite asumir todos los estándares establecidos en el art. 74 de la Ley 15/2001.

Así, aunque se respeta la edificabilidad de 1m² de edificación residencial por cada m² de suelo urbano, se incumplen los siguiente parámetros:

- La densidad de viviendas previstas para las unidades de actuación supera ampliamente el parámetro establecido en elart. 72.2.2:

  En NNSS se prevé un máximo de 353 viv. para una superficie de 75669 m², o lo que es lo mismo, algo más de 46.6 viviendas por hectárea.

  De acuerdo con la LSOTEX, para un municipio como Cordobilla con una población de derecho inferior a 2000 habitantes, esta densidad no podrá superar las 35 viv/ha y la edificabilidad –referida a uso residencial- debe ser, como mucho de 0.5m²/m².

- Tampoco se cumple con las reservas de suelo para dotaciones y zonas verdes. En este último caso, la diferencia entre la superficie prevista (8192 m² en total) y la exigible en función del techo potencialmente edificable(15 m² por cada 100 m² de techo potencialmente edificable) es del 85%, ya que con 67532 m² de techo potencialmente edificable (cálculo aproximado, teniendo en cuenta la edificabilidad permitida en NNSS), la dotación mínima tendría que ser de 15193 m² de zonas verdes de acuerdo con la LSOTEX.

Sí se cumpliría la previsión de un número adecuado de aparcamientos (1 plaza por cada 100m² de edificación residencial) considerando plazas anexas al viario.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Dado que no es propio de una homologación introducir determinaciones que alteren las determinaciones del planeamiento vigente y teniendo en cuenta que las unidades de actuación (o de *ejecución*) previstas por las Normas Subsidiarias de Cordobilla de Lácara está en suelo urbano no consolidado y no en suelo urbanizable, este documento se limita a señalar cuáles son las determinaciones que no se ajustan a lo previsto en la Ley 15/2001

Así, se considera fundamental respetar las alineaciones, viarios y dotaciones establecidas por la ordenación prevista en las Normas, a pesar de que consideradas las unidades de actuación por separado no se alcancen las dotaciones exigibles.

En primer lugar, se constata que la reserva de dotaciones en las unidades de actuación delimitadas son inferiores a las exigibles para nuevos desarrollos urbanos (art 74 LSOTEX). Sin embargo, cualquier modificación futura del planeamiento debe tener en cuenta que, por el tamaño de la población, serían innecesarias más dotaciones de las previstas en NNSS para todo el suelo urbano. El tamaño de las distintas unidades de actuación, así como el del núcleo de población en su conjunto es relativamente pequeño y por ello cualquier dotación, independientemente de su situación da servicio a todo el suelo urbano, todas ellas serían un "sistema general".

En segundo lugar, por lo que respecta al déficit de zonas verdes, tal como se señala en la Memoria Justificativa de las NNSS, quizás lo más adecuado sería incorporar al suelo urbano como zona verde las márgenes de la Rivera de Lácara a su paso por el núcleo urbano. Así mismo las márgenes de los dos embalses cercanos al casco urbano ejercen la función de parque suburbano, por lo que de hecho puede que la carencia de zonas verdes no sea percibido como un problema en este municipio.

En cuanto al número de viviendas previstas en las unidades de actuación, se supera ampliamente la densidad fijada en la LSOTEX para nuevos desarrollos urbanos en localidades inferiores a 2000 habitantes. En total se prevé un máximo de 353 viviendas, lo que supone una densidad de 46.1 viv/ha. Téngase en cuenta que de aplicar el estándar contenido en el artículo 74 de la LSOTEX, la densidad debería ser, como mucho, de 35 viv/ha, con lo que el número máximo de viviendas construibles en las unidades de actuación sería de 264 (de las cuales, la cuarta parte, al menos, sería de protección pública).

A título exclusivamente orientativo se indica en el siguiente cuadro cuales serían las modificaciones que habría que efectuar si se decidiese ajustar el desarrollo de las unidades de actuación ya delimitadas a los estándares mínimos previstos en el art. 74 de la LSOTEX para el suelo urbanizable:

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

		UA nº 2	UA nº 3	UA nº 4	UA nº 5	UA nº 6	UA nº 7	UA nº 8	TOTAL
Superficie total (m²)		5405	11296	7240	39195	7035	1925	3573	**75669**
Superficie viario (m²)		1376	2897	1648	11241	2201	392	546	**20301**
Zonas verdes previstas (m²)		396	624	1312	4650	643	207	360	**8492**
Dotaciones (m²)		0	0	0	0	0	0	225	**225**
Superficie con aprovechamiento (m²)		3669	7775	4280	23304	4191	1326	2442	**46987**
Superficie de cesiones (m²)		367	777	428	2330	419	133	244	**4698**
Superficie con aprovechamiento *neto* (lucrativo) (m²)		3302	6998	3852	20974	3772	1193	2198	**42289**
Número máximo de viviendas		30	56	34	177	31	9	16	**353** (46.6v/ha)
Superficie media de parcela (m²)		110	125	113	118	122	132	137	**120**
Edificabilidad (m²t/m²s)		1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	1.6	**1.6**
Techo potencialmente edificable (m²)		**5282**	**11196**	**6163**	**33558**	**6035**	**1908**	**3516**	**67661**
art. 74 LSOTEX	Zonas verdes (m²)	792	1129	924	5033	905	286	527	**15193**
	Número máximo de viviendas	19	39	25	137	24	7	13	**264** (34.9v/ha)
	Superf. media de parcela (m²)	174	179	154	153	157	170	169	**160**
	Número mínimo de VPP	5	10	7	35	6	2	4	**69** (26.1%)

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

8.- Fijación de las determinaciones necesarias para posibilitar la aplicación de los nuevos sistemas de ejecución de las Unidades de Actuación urbanizadoras.

Las NN SS de Cordobilla de Lácara establecen en su Título II, cap. 1, secc 2ª tres sistemas e ejecución (*sistemas de actuación*): el de compensación, el de cooperación y el de expropiación.

Así mismo, en el Título VI, cap. 1 secc. 3ª, las fichas o epígrafes correspondientes a cada unidad de actuación establecen cuál como sistema de ejecución el de compensación.

La Ley extremeña del suelo, establece un cuarto sistema de ejecución de actuaciones, el de concertación y fija cuáles deben ser los criterios conforme a los cuales la Administración actuante debe elegir un sistema u otro.

Para posibilitar la aplicación del nuevo sistema (concertación) y dar cabida a la técnica del agente urbanizador como modelo alternativo de gestión urbanística se ha optado en la redacción del documento por eliminar en los epígrafes de cada unidad de actuación las referencias al sistema de ejecución, dejando que sea la Administración quien lo determine en su momento tal como señala la LSOTEX.

Ha sido necesario completar el Título II, cap. 1, secc. 2ª de las Normas añadiendo un nuevo artículo referido al sistema de concertación.

9.- Fijación del carácter detallado o estructural de las determinaciones del planeamiento, al objeto de posibilitar la asunción de competencias municipales en materia de planeamiento establecidas en la Ley 15/2001:

9.1.- Ordenanzas de uso y edificabilidad en suelo urbano.

Se ha optado por mantener el carácter estructural de las Ordenanzas de edificabilidad
En las Ordenanzas de uso se distingue una parte que constituye ordenación estructural y otra detallada. En el punto 7 de este documento se explica con más detenimiento las razones para incluir en una categoría u otra cada tipo de ordenanza.

9.2- Bienes de dominio público no municipal, actividades generadoras de tráfico o demandantes de aparcamiento y actividades peligrosas

Se ha señalado estos Bienes en los planos nº 10, 11 y 12 (Ordenación del Término Municipal- Protecciones en suelo no urbano)

En cuanto a actividades generadoras de tráfico o demandantes de aparcamiento, no puede

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en su sesión de [illegible] acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

considerarse que ninguna de ellas alcance suficiente entidad para ser mencionada: téngase en cuenta el reducido tamaño del casco urbano (no llega a 1 km²) y de la población del Municipio (1030 habitantes en 2003 según datos del Instituto Nacional de Estadística).

No se conoce de la existencia de ninguna actividad peligrosa ni el planeamiento vigente reserva ninguna zona específica para su posible instalación.

9.3.- Reservas de suelo, parques, jardines, equipamientos, dotaciones, redes, vías e infraestructuras.

Se ha señalado en el plano nº 14 (Calificación del Suelo –Zonificación) cuáles son las zonas verdes y áreas peatonales que tiene mayor relevancia en Suelo Urbano (y que integrarían la Ordenación Estructural), distinguiéndolas del resto, que tendrían la categoría de Ordenación Detallada. El criterio ha sido calificar como Estructural los parques y plazas y dejar como Ordenación Detallada las áreas ajardinadas y las áreas de juego.

Todas las infraestructuras y dotaciones existentes se consideran parte de la Ordenación Estructural. En cuanto al viario, se ha considerado como parte de la Ordenación Estructural las alineaciones existentes en Suelo Urbano Consolidado y como Detallada la establecida para las Unidades de Actuación. (ver 9.5)

En Suelo No Urbanizable, (Planos 10, 11 y 12) se ha señalado como Ordenación Estructural la delimitación de las distintas Áreas de Protección así como los Bienes de Dominio Público no municipal (Embalses, Carretera y Rivera de Lácara).

Todas estas consideraciones se reflejan en la leyenda de los planos mencionados

9.4- Programación del Suelo Urbanizable

No procede incorporar la programación ya que no se establece esta clase de suelo en las NN SS de Cordobilla de Lácara.

9.5-Definición de la trama urbana

No se considera preciso introducir nuevas alineaciones ya que la ordenación propuesta en las normas es lo suficientemente pormenorizada.

Se considera que la delimitación de las unidades de actuación así como la edificabilidad y las reservas de dotaciones y zonas verdes previstas constituyen ordenación estructural, mientras que se reserva al Municipio la competencia para aprobar diferentes propuestas de ordenación detallada en las unidades de actuación siempre que se respeten los parámetros indicados en cada una de las fichas o epígrafes correspondientes a las unidades de actuación. En este sentido, la ordenación de la trama urbana en el interior de las unidades de actuación pasaría a ser ordenación detallada.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

6.- CRITERIOS SEGUIDOS EN LA REDACCIÓN DE ESTE DOCUMENTO DE HOMOLOGACIÓN.

Las Normas Subsidiarias de Cordobilla de Lácara se encontraban en curso de aprobación en el momento de entrada en vigor de la Ley 15/2001. Redactadas por los arquitectos Manuel Jesús Boraita Hermosell y Eugenio María Casillas Ruiz, establecen con un apreciable grado de detalle la ordenación de todo el municipio, llegando a definir pormenorizadamente usos, edificabilidades y la trama urbana de todas las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano.

En la elaboración de este documento de homologación se ha mantenido la estructura de los documentos afectados (memoria y planos) procurando introducir las mínimas variaciones posibles.

Se han eliminado las referencias a la normativa que ya no está en vigor, sustituyéndolas por las correspondientes a la normativa actual.,especialmente a la Ley 15/2001. Se ha procurado "traducir" la terminología empleando las formas utilizadas en la redacción de la Ley 15/2001

Para distinguir aquellos artículos que integran la ordenación detallada, se ha marcado con una D su número (*Ejemplo*: Art V 46 D). Igulamente se han separado en páginas distintas losa artículos que forman parte de la ordenación estructural de aquellos que se refieren a la ordenación detallada. En el caso de las páginas que contienen estos últimos artículos se ha añadido una D al número de página (*Ejemplo*: pag 103. D).

En algún caso ha sido preciso la introducción de nuevos artículos o la duplicación de páginas (artículos y páginas bis), respetando siempre la numeración de los artículos y las páginas originaels

7.- MODIFICACIONES EFECTUADAS.

El Documento de Homologación afecta tanto a la Ordenanzas (Memoria) de las Normas Subsidiarias vigentes como a los Planos de Ordenación

Normas Urbanísticas (Ordenanzas)

Título I. Generalidades

Las modificaciones efectuadas en este título se refieren, en primer lugar (capítulo 1) al marco legal de referencia –varias de Leyes y Normas han sido derogadas tras la entrada en vigor de la Ley 15/2001- y a cuestiones formales (adaptación de abreviaturas utilizadas en la redacción del documento)

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

En segundo lugar, y por lo que respecta a la clasificación del suelo se remite en alguno de los artículos de este título a aquéllos artículos de la Ley del suelo que regulan las distintas clases y categorías de suelo.

Se aprovecha también la ocasión para "traducir" términos adaptándolos a la terminología propia de la Ley 15/2001. Así, por ejemplo:

El *continuo urbano consolidado*>> Suelo urbano consolidado
Las *Zonas a Redefinir mediante Unidades de Ejecución*>> Suelo Urbano No Consolidado
El *suelo apto para urbanizar*>> Suelo Urbanizable*
Las *Unidades de Ejecución*>> Unidades de Actuación

(* en realidad las NN.SS de Cordobilla no establecen esta clase de suelo, aunque se refieran a ella en el art. 14)

Título II Régimen Urbanístico del Suelo

Se trata de uno de los títulos en los que las modificaciones tienen mayor importancia.

En primer lugar, ha sido preciso introducir la figura del Programa de Ejecución (novedosa en la Ley 15/2001) y, a la vez, redelimitar las funciones de otra figura de planeamiento, como es el Estudio de Detalle.

A falta del desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo autonómica, se ha procurado completar las referencias a los reglamentos de la LRSOU (estatal) con referencias a aquellos artículos de la Ley 15/2001 que tratan de contenidos semejantes.

Por otra parte se da cabida en el articulado al nuevo sistema de ejecución: el de cooperación, que también constituye una novedad de la Ley 15/2001 con respecto a la leyes del suelo estatales anteriores.

Título III Régimen Jurídico del Suelo

Al tratarse de determinaciones claramente estructurales, en los artículos referidos a derechos y deberes de los propietarios de suelo se hace referencia expresa a los art. de la Ley del Suelo correspondientes. Se entiende que los art. de las NN SS serán válidos en tanto no entren en contradicción con otros de rango superior, como son los de la Ley 15/2001.

Se han eliminado referencias a artículos derogados de la LRSOU.

Título IV Intervención Administrativa en la edificación y uso del suelo

Se han eliminado referencias a artículos derogados de la LRSOU señalando en su lugar los artículos de la Ley 15/2001 que regulan los mismos aspectos. (Ejemplos: deber de conservación, órdenes de ejecución, definición de solar, obras en suelo no urbanizable...)

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Título V Condiciones reguladoras de la Edificación y usos

Se trata de un capítulo que prácticamente no ha necesitado ninguna modificación en la redacción de sus artículos. Sin embargo es aquél en que se han encontrado más dificultades para distinguir entre las esferas de lo estructural y lo detallado.
No ha sido necesario completar la ordenación establecida en las Normas ya que el grado de detalle con que han sido redactadas es suficiente: las NN.SS de Cordobilla distinguen tipologías edificatorias y establecen usos y edificabilidades por zonas (a diferencia de lo que suele suceder con otros planes vigentes).

Se ha optado por mantener el carácter de Ordenación Estructural de las Ordenanzas vigentes sobre edificabilidad. Esto significa que cualquier modificación en estos artículos –que son los que más directamente regulan el aprovechamiento- necesitarán la aprobación de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

En cuanto a las condiciones de uso, se ha considerado conveniente distinguir como determinaciones de ordenación estructural la clasificación y jerarquización de usos que establecen las NN.SS. vigentes y como determinaciones de ordenación detallada todas las demás: usos pormenorizados, características y situaciones de compatibilidad.

En cuanto a las condiciones de higiene, seguridad y servicios, se entiende que deben considerarse como ordenación estructural, ya que su ámbito de aplicación está regulado por normativas de rango superior (de habitabilidad, de accesibilidad, normas básicas de aislamiento acústico y térmico, directivas comunitarias...) cuyo cumplimiento seguiría siendo exigible aún cuando el municipio decidiese modificar los artículos referidos a estos aspectos.

Por lo que respecta a las condiciones generales estéticas, tanto el art. 4 como el 166 de la Ley 15/2001 aconsejan considerar como una competencia municipal el establecimiento de tales condiciones, por lo que se consideran en este documento de homologación como ordenación detallada.

En cuanto al capítulo 5 –condiciones generales ambientales- cabe hacer las mismas consideraciones que al hablar de higiene, seguridad y servicios, ya que los dos artículos que componen el capítulo podrían considerarse innecesarios al existir normativa de rango superior específica. Por ello se considera como ordenación estructural.

Finalmente, por lo que respecta a las condiciones de protección, tanto del patrimonio urbano como del patrimonio rural, de acuerdo con la Ley 2/1999de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura debe ser la Administración autonómica la que ostente competencias sobre estos aspectos de manera que sea necesaria su aprobación para aumentar o eliminar los niveles de protección establecidos por las NNSS. Por tanto, estos artículos formarían parte de la ordenación estructural.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Título VI Condiciones particulares del Suelo Urbano

En este título se incluyen las determinaciones que regulan las actuaciones urbanizadoras tanto en el suelo urbano consolidado como en las 7 unidades de actuación (antes llamadas de ejecución) que delimitan las Normas.

Se señala en cada una de ellas que el área de reparto coincide con el ámbito de la unidad de actuación correspondiente.

Ha sido preciso modificar la redacción para posibilitar la aplicación del un nuevo sistema de ejecución -el de cooperación- y se ha reducido la densidad de viviendas previstas para asumir el estándar que fija la Ley 15/2001 para nuevos desarrollos residenciales.

Aunque se detecta el incumplimiento de gran parte de los estándares fijados en el art. 74 de la LSOTEX (densidad excesiva de viviendas, carencia de dotaciones y reserva de zonas verdes) se entiende que al no tratarse de suelo urbanizable sino urbano no consolidado, no corresponde modificar ninguna de las demás determinaciones, ya que se sobrepasaría el concepto de homologación.

Título VII Normas de Protección y Condiciones Reguladoras del Suelo No Urbanizable

Utilizando el mismo criterio con que se trataron las condiciones de protección del patrimonio urbano y rural, se incluye todo este título como parte de la Ordenación Estructural, puesto que se entiende que debe ser la administración autonómica la competente en materia de protección del suelo no urbanizable. La propia Ley 15/2001 señala que para los actos no expresamente permitidos por el planeamiento territorial y urbanístico debe ser la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística la que autorice los actos de aprovechamiento y uso urbanísticos del suelo a través de la calificación urbanística..

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 30 SEP 2005
El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

Planos de Ordenación

En todos los casos las modificaciones efectuadas afectan exclusivamente a la leyenda de los Planos. Se ha corregido la terminología empleada de manera similar a lo efectuado en las Normas Urbanísticas y se han introducido las aclaraciones necesarias para precisar qué determinaciones deben considerarse Estructurales y cuáles Detalladas.

Planos de protección en suelo no urbano (10, 11 y 12)

Se han identificado los Bienes de dominio público no municipal. (Presas de Horno Tejero y de Boquerón, Rivera del Lácara, Carretera comarcal). Se ha variado las tramas indicativas de los suelos no urbanizables protegidos, indtroduciendo sombreados de color para identificarlos con mayor facilidad. Se asigna la categoría de estructural a la delimitación de las distintas áreas protegidas en SNU.

Planos de clasificación del suelo, alineaciones y rasantes (13.1, 13.2, 13.3 y 13.4)

Se le da categoría de O. Estructural a las alineaciones en SU consolidado y de O. Detallada a las alineaciones en SU no consolidado (unidades de actuación) con la intención de que el Municipio pueda aprobar distintas ordenaciones a la prevista en las NN.SS siempre que respeten el resto de parámetros que definen el aprovechamiento urbanístico de cada Unidad de Actuación.

Plano de calificación (zonificación) del suelo urbano (14)

En este plano, las modificaciones introducidas sirven para aclarar cuáles de los usos previstos pueden ser modificados por el Municipio (O. Detallada) dejando el resto como O. Estructural. Las diferencias con respecto a la ordenación establecida en el Plano original radican en que con el plano modificado el Municipio puede (sin necesidad de la aprobación por el organismo correspondiente de la Junta de Extremadura) modificar el uso pormenorizado de los terrenos (no el general), las alineaciones y tipologías de las Unidades de Actuación, y las zonas verdes y áreas peatonales de menor entidad (áreas ajardinadas y áreas de juegos)

Catálogo

No se introduce ninguna alteración en este documento. Se consideran estructurales las determinaciones en él contenidas, por lo que será precisa la aprobación del organismo autonómico competente para modificar su contenido.

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida, 30 SEP 2005

El Director de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato