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

Las presente Revisión de las NN.SS. de La Nava de Santiago 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 Tecnicas.

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

B.1 Antecedentes

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

B.2 Bases de Planeamiento

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

Aptitudes y capacidad del medio fisico.

El término municipal de La Nava de Santiago tiene aproximadamente 4.388 Has. de las cuales se pueden considera tierras destinadas a la agricultura el 89%, a la ganaderia el 9% y a otros usos el 2%, ocupado por las redes de comunicación, urbanas y los dominios públicos de las riveras. Su calidad, topografia y condiciones edafológicas, le confieren una alta productividad agricola, destacando el cultivo de olivar, esta productividad agricola motiva la formación de la aldea original, en la actualidad son valoradas como excelentes tierras de cultivos en secano. Sin embargo el nivel de aprovechamiento agricola y la superficie del término municipal, hacen albergar pocas expectativas de desarrollo económico o poblacional basado en el potencial del medio fisico a nivel productivo.

A nivel paisajistico, se ha producido la trasformación del monte bajo arbolado a dehesa con pastizal y al encinar con cultivos de secano, posteriormente la mayor parte de las dehesa se ha trasformado en tierras de cultivo y olivares propiciado la desaparición de grandes masas de encinar, existiendo en forma adehesada una extensión

entorno a 961Ha., parte de ella también cultivada y con la encina clareada. Los olivares ocupan mayor extensión arbolada con 1.300 Ha., y las viñas 227 Ha.

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

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

Actuaciones a nivel territorial.

Las NN.SS no prevén actuaciones a nivel territorial, tampoco se conocen iniciativas de otras Administraciones que tengan una incidencia sobre el S.N.U. del término municipal.

Actuaciones en el entorno inmediato al núcleo urbano.

Como consecuencia del crecimiento del mismo o mejoras del aspecto ambiental y formal de las zonas perimetrales. En este sentido se ha analizado el perímetro de suelo urbano y el suelo no urbanizable que lo rodea, para localizar aquellos con mejor capacidad y aptitud para la expansión del casco así como de sus cualidades ambientales y sus valores potenciales.

La propuesta de NN.SS. que realizamos es continuista con los criterios de la vigente Delimitación, en cuanto a una clasificación de suelo urbano suficiente para satisfacer las demandas que cave esperar y realista con la capacidad de gestión municipal y la iniciativa privada. Las zonas propuestas para la expansión de la casco se sitúan fundamentalmente en el Oeste, por ser los terrenos con mejores aptitudes para su urbanización y condiciones para su incorporación al resto de la estructura urbana.

Las presentes Normas plantean la recuperación de la Laguna de Arriba por su valor ambiental y por su potencial como parque suburbano a nivel de sistema general, las actuaciones se dirigen a la conservación de la calidad del agua, que permita su utilización para usos deportivo y lúdico, así como a la liberación de los dominios públicos para permitir el paso en todo su perímetro, mejora del camino de acceso y el replantado de especies adecuadas.

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 EISA, que tiene la explotación de la Mancomunidad de Aguas de Lácara Norte a la que pertenece La Nava de Santiago, la distribución llega a La Nava de Santiago con un tubo de acero de diámetro 125 mm., hasta el deposito de almacenamiento, con 800 mi. de capacidad, suficientes para el crecimiento poblacional previsible.

El saneamiento actual es suficiente para las necesidades previstas en la Norma, El vertido se realiza en dos puntos mediante colector de 40 y 60 cm. de diámetro con capacidad suficiente para evacuar aguas fecales de todas las viviendas existentes y crecimientos previstos. El mayor inconveniente en la actualidad lo producen las escorrentías de aguas pluviales que desde el Norte atraviesan todo el casco dirección al Arroyo del Lugar, agravado el problema por la impermeabilidad manifiesta del terreno, estas escorrentías se plantea desviarlas antes de entrar en el caco urbano, mediante la construcción de dos canalizaciones abiertas, que discurrirían, desde la Carretera de Cordobilla, por ambos costados del suelo urbano hasta verter en el Arroyo lugar. También existen colectores que acometen a conductos de menor sección, como en la Calle Pocitas.

El sistema vial interno del casco en general esta compuesto de calles con una anchura superior a los ocho metros, siendo las calles Eras y Valle las más anchas con 13 mt. de media. Las calles mas estrechas y con puntos conflictivos para el tráfico rodado, coincide con las más antiguas del núcleo, como Real, Río, Palacio, inicio de Pozo Nuevo, siendo peatonal la C/ Travesía a la Plaza. La dificultad de estas calles ha obligado a potenciar la utilización de la calle Pozitas, incluso para el acceso a la plaza desde la carretera de la Roca. La Calle Travesía Lirios se ensancha en el último tramo de encuentro con la Calle Iglesia, pasando de una anchura media de 9 a 4 m., siendo seguramente esta la anchura del antiguo camino sobre el que se traza la Calle Travesía Lirios, este tramo estrecho es peatonal. La ampliación de este tramo pasa por la compra de la casa que produce el estrechamiento, por parte del Ayuntamiento, actuación que en el momento actual consideramos que no justifica su costo, no obstante si surge la oportunidad sería recomendable para la mejora de las comunicaciones interiores.

El sistema de comunicación y trasporte exterior si presenta un nivel adecuado a los recorridos habituales de la población, conectando la Nava con Aljucen, Cordobilla de Lácara y La Roca de la Sierra.

Estructura Urbana

La componen los suelos urbanos del casco consolidado y urbanizado, están edificados o tienen cualidad de solar, la superficie total del continuo urbano es de 396.877 M2.

La practica totalidad del casco se encuentra entre las cotas 260 y 266, las pendientes son muy suaves y con caída de Norte a Sur, siendo la cota del cauce habitual del Arroyo Lugar, en el borde Sur del casco, inferior a la 259 y la cota 260 la de crecida en avenidas normales.

El actual casco urbano es resultado de la expansión del núcleo original, formado por el conjunto de calles y manzanas entre la Plaza de España, Calle Carretera, Avenida de la Laguna y la Calle Pocitas a orilla del Arroyo Lugar, siendo este el elemento primario en la fundación del asentamiento y límite Sur del mismo, estas manzanas son de tamaño sensiblemente menor a las de formación posterior.

La estructura urbana actual se organiza a partir de dos ejes, que se cruzan en la Plaza de España, el principal en la dirección Norte-sur, esta formado por las Calles Iglesia y Real, el otro en dirección Este-oeste, en la dirección del Arroyo, sobre terreno no inundable, lo forman las Calles Santa Quiteria, Enmedio y Avenida de la Laguna, este eje se ha desviado en la plazoleta de María Cristina de su trazado inicial, marcado por un tramo de calle en fondo de saco existente en la Plazoleta. El eje Norte-sur se continua en el camino a Mérida y el Este-oeste en la Carretera de la Roca y el Camino a la Laguna de Arriba, este eje ha permanecido como un límite urbano excepto en la tramo desde la Calle Carretera hasta el inicio de la Avenida de la Laguna, ya que la cota de esta zona esta fuera del terreno de Avenidas del Arroyo, posibilitando el crecimiento desde la actual Plaza de España en dirección Sur, hasta el Arroyo, prolongando las Calles Carretera, Real, Río y Palacio hasta la Calle Pocitas. En los últimos años se han consolidado dos manzanas en el margen exterior de este eje, una junto a la Charca y la otra con frente a santa Quiteria, al Este de la Calle Carretera.

El eje estructurador del crecimiento hasta formalizar el estado actual del casco ha sido la Calle Iglesia, que partiendo de la Plaza de España se ha ido desarrollando hacia el Norte, en la actualidad es la arteria principal del casco, atravesandolo por su centro y dando lugar a dos sectores diferenciados.

Al Este el crecimiento ha seguido las pautas habituales, adaptandose a los caminos y parcelación existente, las calles y manzanas son más irregulares y orgánicas, apoyandose en la Carretera a Cordobilla, Calle Pozo Nuevo y la Calle Iglesia surge una manzana longitudinal con fachada a ambas calles, en sentido perpendicular parten las Calles Valle y Hernán Cortes, desde la C/ Pozo Nuevo hasta enlazar con la Avenida de la Laguna, límite Este del pueblo, definiendose entre ellas

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 1998.
LA SECRETARIA

tres grandes manzanas.

La expansión del casco al Oeste de la C/ Iglesia tiene el aspecto de haber sido ordenado a modo de un ensanche, con la dirección dominante de la Calle Lirio, la situación de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción, llama la atención por tener los pies a esta calle, actualmente la más importante, estando el resto de la edificación rodeada por la manzana contigua, sin que existen cinco metros a las fachadas de las viviendas a las que se enfrenta, esta situación es atípica y parece producto de un inversión del entorno original de esta, que tendría un espacio público y amplio frente a la fachada principal de la Iglesia, al introducir la Calle Lirio, este espacio desaparece, generando la actual manzana envolvente de la Iglesia. Esta situación y la distinta división parcelaria a las Calles Iglesia y Lirio, de esta manzana y la contigua por el Norte, nos lleva a pensar que al Oeste de la Calle Iglesias se ha producido una ordenación de la estructura urbana anterior a la vigente Delimitación de Suelo, posiblemente como consecuencia de la desamortización de Mendizabal, sobre terrenos seguramente de la iglesia o comunales, surgiendo el trazado regular de la Calle Lirios, perpendicular a Santa Quiteria al Sur, hasta enlazar al Norte con el punto de encuentro de los caminos de la Huerta del Lobo, el de la Teja, el del Zángano y el de las Eras.

Esta ordenación ha servido para regularizar el crecimiento hacia el Oeste, con las características de un ensanche, manteniendose el paralelismo entre las Calles Lirios y San Antonio, en sentido transversal se logra la ortogonalidad en las Calles Eras y Travesía San Antonio, y se rompe entre ambas en el trazado de la Travesía a Lirios, por la influencia del trazado de algún antiguo camino.

El efecto de esta ordenación en el sentido de regularización ha sido positivo, pero no se ha resuelto el engarce y continuidad con la estructura existente, dando lugar a las dos grandes manzanas entre la Calles Iglesia y Lirios, con parcelaciones distintas en un frente y otro, dejando en el interior vacios sin resolver y de difícil aprovechamiento constructivamente.

A nivel viario general, cave destacar la permeabilidad de este en la dirección Norte-sur y por el contrario la falta de ella y de continuidad en los trazados Este-oeste, dandose intentos de compensar esta situación con la introducción de calles con mayor ancho en esta dirección, como Eras y Valle que incluso tienen la división arbolada. La falta de permeabilidad Este-oeste se hace más patente para el tráfico externo, resultando artificial el enlace de la Carretera de la Roca con la de Cordobilla de Lácara, así como el acceso a la Plaza de España.

En el tamaño de las manzanas y tipología de estas cave destacar el área formada por el núcleo inicial, con cuatro manzanas pequeñas, con una parcelación propia de edificación densa en manzana cerrada, estas manzanas están totalmente

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN EN SESIÓN EXTRAORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 1999.

consolidadas, en este grupo se incluye también la manzana alargada, entre las Calles Iglesia y Pozo Nuevo, en el sector este se distinguen dos manzanas de transición, entre Iglesia y Calle Lirio, de gran tamaño, con fachadas alineadas en ambas calles y espacios vacíos interiores con uso de corralones, el resto de las manzanas del sector tienen posibilidad de un buen aprovechamiento constructivo, gracias a una mejor regularización de las alineaciones, si bien el fondo de las manzanas entre Lirio y San Antonio es excesivo, propio de edificación de manzanas con patio de manzana, tipología edificatoria admisible en la Delimitación vigente, pero inaplicable sin la gestión de un estudio de detalle, que mediante una reparcelación hubiera hecho posible la consolidación de alguna de ellas con esta tipología. En el sector oeste las manzanas no guardan paralelismo y su geometría responde a la adaptación a los caminos y propiedades existentes, destacan tres manzanas, la mas antigua de forma triangular, situada en el encuentro de la Calle Pozo Nuevo y la Avenida de la Laguna y Calle Valle, esta manzana se ha intentado dividir en tres en la actual Delimitación, el objetivo era el mejor aprovechamiento de sus vacíos, evitando la innecesaria ampliación del casco y sus infraestructura, la manzana entre Valle y Hernán Cortes, desde la Calle Pozo Nuevo a la Avenida de la Laguna, esta consolidada en tres de las alineaciones, a pesar de tener mucho fondo, el que las calles Valle y Hernán Cortes sean prácticamente paralelas ha logrado una parcelación homogénea, con grandes patios de parcelas hacia el interior de la manzana.

En el aspecto estético y formal el nivel medio es bueno y generalizado en todo el casco, sin que se distinga una zona con mayor valor ambiental o con elementos de singularidad arquitectónica, para establecer un área de especial interés ambiental. Las practica totalidad de las calles tienen, acerados a base de terrazo en dos colores y con relieve y las calzadas bien pavimentadas, los edificios presentan un buen estado de limpieza, pintándose las fachadas con la regularidad necesaria y los elementos de mobiliario urbano y arbolado se conservan con buen aspecto.

A nivel de equipamientos y servicios, la mayor concentración se produce en la Plaza de España y sus inmediaciones, siendo esta el único espacio interno al casco, con características de espacio libre público. La falta de suelo municipal adecuado ha obligado a ubicar servicios dotacionales como la biblioteca pública y el hogar del pensionista en el suelo disponible, a pesar de no ser el más idóneo por situación. La actual Casa Consistorial, es suficiente para el desarrollo de la actividad administrativa, pero presenta disfunciones con las exigencias actuales de un edificio público, no cumple con las condiciones de accesibilidad y su distribución interior no es adecuada para su buen funcionamiento y atención al público. Las deficiencias detectadas en actual edificio nos llevan a recomendar su ampliación, adquiriendo alguna de las parcelas contiguas.

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTE AYUNTAMIENTO, SU VERSIÓN DEFINITIVA, CELEBRADO EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 1998

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de,
5 JUL. 1999
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y ORD. DEL TERRITORIO,
Fdo.: Manuel Vergara Sevilla

Proyección de la población y demanda de suelo

- La actual población de La Nava de Santiago es aproximadamente de unas 1..173 habitantes en 1.997, el máximo se alcanzó en torno al año 1.960, con 2.011 habitantes, a partir de este año sufre un fuerte descenso, situandose en 1.965 en 1.601 habitantes y la tónica negativa se prolonga hasta el año 1.980 con 1.200 habitantes, a partir de este año se mantiene estabilizada. Un aumento significativo de la población no es previsible, a no ser que se introduzcan nuevas actividades económicas, básicamente en el sector industrial de trasformación agricola. En la actualidad existe una almazara en régimen de cooperativa y bodegas, no conociendo iniciativas para la implantación de nuevas industrias.

La demanda de suelo normalmente no es proporcional al crecimiento poblacional, si no mayor, es un hecho que poblaciones de escaso o nulo crecimiento poblacional han experimentado un crecimiento de sus cascos urbanos, básicamente por la aparición de una demanda de segunda residencia y por el aumento del nivel de confort, que con lleva una mayor exigencia de superficie por persona. En La Nava de Santiago se puede considerar insuficiente el suelo urbano no edificado para absorber las necesidades futuras . Por lo que a pesar de las pocas perperstivas de crecimiento poblacional es necesario ampliar el suelo urbano para satisfacer las demandas de suelo, básicamente para uso residencial unifamiliar, en tipologías adosada y calificar suelo especifico 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 manzana, incluso en las tradicionalmente consolidadas como manzanas cerradas con edifición densa.

La escasa actividad industrial actual y la falta de indicios para un aumento inmediato de la misma hacen inviable la calificación de suelo especifico para este uso, por lo que los usos industriales compatibles con el tejido residencial, son admitidos en prácticamente la totalidad del suelo urbano, siempre que se corrijan las posibles molestias y las instalaciones se adecuen alas normativas especificas que le sean de aplicación. Para la ubicación de aquellas que no sean compatibles se admite su situación en S.N.U. sin protecciones, en parcela mínima coincidente con la unidad mínima agrícola o en parcelas que cumplan con la parcela mínima de la tipología industria asilada (IA), que se establece en 1.500 m2. siendo obligatorio en estos casos que la parcela este registrada con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 13 DE OCTUBRE DE 1998.
EL SECRETARIO (Firma ilegible)
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE INDUSTRIA, COMERCIO Y TURISMO
Secretaría General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
APROBADO DEFINITIVAMENTE por acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en sesión celebrada el día 3 MAR. 1999
Secretario de la Comisión

B.3Metas y Objetivos

Metas Generales

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

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

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

Objetivos

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

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

- CONSERVACIÓN AMBIENTAL DEL CASCO CONSOLIDADO

El casco consolidado de La Nava de Santiago, no cuenta con grandes valores patrimoniales, ni zonas de marcado interés ambiental, pero si con un aspecto general de calles y edificios en buen estado de conservación y limpieza, por lo que hemos considerado fomentar la tendencia natural y establecer unas normas estéticas con carácter general en el casco consolidado.

En la presente propuesta de NN.SS. se diferencian dos áreas a nivel estético, una compuesta por el actual continuo urbano y otra que abarca la totalidad del suelo urbano ampliado mediante Unidades de Ejecución. En el casco consolidado se proponen normas para mantener las características tradicionales de las edificaciones, evitando el deterioro de los valores ambientales de la zona, en las nuevas zonas ampliadas las normas pretende dar un mayor grado de libertad en la composición de

EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN, EN SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA EL DÍA 19 DE OCTUBRE DE 1998.

las edificaciones, acorde con las tipologías unifamiliares actuales, dando la posibilidad de retranqueos en las plantas altas, liberando las proporciones en los huecos y ampliando la gama de materiales de acabados.

Otra operación encaminada a la mejora de la imagen del casco es la recuperación del entorno de la Charca de Abajo, entre el actual parque y el campo de futbol, se pretende establecer el viario mínimo para los recorridos necesarios y la ordenación del área, evitando su degradación y calificandola como suelo para su uso como parque público a nivel general.

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

Este es el objetivo de las ordenanzas para el S.N.U., asi 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 pormenorizan en el Titulo VII de las N.U. y objeto del estudio de impacto ambiental.

Consideramos mínimo el impacto que se puede producir por la construcción en diseminado para uso agroganadero y segunda residencia, que hasta el momento es muy escasa y la normativa de estas NN.SS. restringe al igualar la parcela mínima edificable en S.N.U. con la unidad mínima agraria 1,5 Ha. en regadío y 4 Ha. secano.

A nivel paisajistico consideramos que en general el término municipal presenta un buen estado de conservación, propio de los cultivos habituales de secano, destacando la presencia de olivar, que debido a su rentabilidad no presentan degradación o aspecto de abandono.

C. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DE S.U.

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

La superficie delimitada como Suelo Urbano de La Nava de Santiago en estas NN.SS. esta consolidada en más de dos terceras partes y es levemente superior a la fijada en las vigentes NN.SS., siendo esta de 390.946 M2. y la propuesta de 435.751 M2., de cuales son continuo urbano, es decir suelo urbano desarrollado hasta solar edificable una superficie de 396.877 M2., estando el resto de suelo, hasta completar el total de perimetro urbano, incluido en unidades de ejecución. Como conclusión cave destacar que las presentes NN.SS. mantienen prácticamente la superficie de continuo urbano e incrementa levemente la del total de suelo urbano.

para desarrollar como unidades de ejecución.

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

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

También ha tenido influencia en la delimitación de suelo, las aptitudes y capacidad de los terrenos incorporados, tanto desde sus viabilidad para ser urbanizados, como desde su capacidad de mejorar y completar la actual estructura urbana. Hemos llegado a la conclusión de que los terrenos más idóneos para las futuras ampliaciones son las situados al Oeste del actual perimetro urbano, ordenandolos entorno a una calle a continuación de San Antonio, manteniendo los criterios de crecimiento en ensanche de la zona y la dirección Norte- sur en el vial principal, hemos propuesto un vial en sentido transversal al anterior, que conecta con la Calle San Antonio, para la mejor conexión de la zona con el resto del casco, su proximidad al grupo escolar facilita uno de los itinerarios de uso habitual.

Hemos dividido la actuación en tres unidades de ejecución en función de la distribución parcelaria y de lograr un tamaño equilibrado para una ordenación viable en costos y que se pudieran desarrollar independientemente facilitandose su gestión.

Otro aspecto importante para la actual delimitación del perimetro de suelo urbano es que el presente documento que se presenta para su tramitación es el primero en ser expuesto a información pública, por lo que tras la misma, las unidades de ejecución en las que no se llegue a lograr el nivel de acuerdo para su desarrollo y recogido en convenios entre Ayuntamiento y propietarios, se desclasifiquen reduciendo las ampliaciones de suelo urbano a las unidades de ejecución necesarias para la demanda previsible en los próximos ocho años y siempre que se lleguen a convenios en que se fijen las cesiones y se asegure la urbanización prevista.

EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO CON EL VOTO DE ESTA CORPORACION, EN SESION EXTRAORDINARIA DE FECHA 13 DE OCTUBRE DE 1998

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

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

Nº de habitantes 1.173 x 5 m2.	=	5.865 M2.
Sup. Amp. en UE 38.874 m2.x 0.1	=	3.887 M2.
TOTAL	=	9.752 M2.

Las superficies actuales de zonas verdes y espacios públicos son:

Plaza de España	752 M2
Parque	1.940 M2
TOTAL	2.692 M2.

El déficit actual es de 7.060 m2.

Si aplicamos estos mismos criterios sobre la población prevista para el periodo de vigencia de las NN.SS, en el caso más favorable de aumento de población hasta 1.250 habitantes:

Nº de habitantes 1.250 x 5 m2	=	6.250 M2.
Sup. Amp. en UE 38.874 m2.x 0.1	=	3.887 M2.
TOTAL	=	10.137 M2.

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

Plaza de España	752 M2
Parque	19.739 M2
Cesion de zona verde en U-2	1.365 M2
Cesion de zona verde en U-3	726 M2
Cesion de zona verde en U-4	1.080 M2
TOTAL	23.662 M2

De este suelo calificado como Zonas Verdes 6.378 M2. corresponden a la lámina de agua de la Charca de Abajo, por lo que deduciendolos queda un total de 17.284 M2., superficie que elimina el actual déficit y supera los

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de, 25 JUL. 1999
EL DIRECTOR ELECTO DE URBANISMO DEL TERRITORIO
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión celebrada el día 13 de diciembre de 1999, acordó aprobar definitivamente este documento de Normas Subsidiarias con el Plano de esta Corporación en General Extraordinaria
El Director General de Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo. Mateo Soto
03 MAR 1999

estándares en unos 7.000 M2.

La propuesta de NN.SS. contempla, al margen de esta superficie de espacios libres, la recuperación de las margenes de la Charca de Arriba, para su uso a modo de parque suburbano en suelo no urbanizable, el perímetro de esta es de y su anchura la correspondiente a su domino público. Con esta actuación consideramos sobradamente compensado y complementado el sistema de espacios libres del suelo urbano.

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

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

Areas de Protección Especial (Tipo I)

Las áreas objeto de especial protección (Tipo 1) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación

Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

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

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

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

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

Areas de Protección Ecológico Ambiental (Tipo II)

La categoria 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 cartografia 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.

Areas 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 N.N.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, específicas para el término municipal de La Nava de Santiago en el S.N.U. son de aplicación protecciones de carácter general como la protección a campos electromagnéticos y a carreteras, que no entramos a justificar por no ser propias de la Norma si no de la legislación extra municipal.

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

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

H. JUSTIFICACION DE LOS CONVENIOS 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.

espacios libres, la recuperación de las margenes de la Charca de Arriba, para su uso a modo de parque suburbano en suelo no urbanizable, el perimetro de esta es de y su anchura la correspondiente a su domino público. Con esta actuación consideramos sobradamente compensado y complementado el sistema de espacios libres del suelo urbano.

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

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

Areas de Protección Especial (Tipo I)

Las areas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artistico, 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 rios, 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-artistico.

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

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

Areas de Protección Ecológico Ambiental (Tipo II)

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

Esta categoria de suelos gozarán de un cierto grado de proteccion en atención a su función productiva, cultural y paisajistica, siendo asi mismo fundamen-

Aprobado Definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de, 5 JUL 1999
EL DIRECTOR GRAL. DE URBANISMO, ARQUITECTURA Y ORD. DEL TERRITORIO
Fdo.: Montserrat Arenada Soto

tales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y nucleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

Areas de Máxima Tolerancia (Tipo III)

Quedan recogidos en esta categoria de suelos aquéllos que no tengan una protección expresa por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de infima 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 podria entrar en contradicción dado lo variable de los cupos establecidos.

Esta categoria 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 caracteristicas sea preferible ubicar en S.N.U.

Al margen de las protecciones anteriores, especificas para el término municipal de La Nava de Santiago 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.

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

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

G. JUSTIFICACION DE LOS CONVENIOS URBANISTICOS

El presente documento de Revisión de las NN.SS. constituye la primera entrega del mismo, por lo que no se ha establecido ningún tipo de convenio urbanistico. 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.

AYUNTAMIENTO DE LA NAVA DE SANTIAGO (Badajoz)
EL PRESENTE DOCUMENTO FUE APROBADO POR EL PLENO DE ESTA CORPORACIÓN EN SESIÓN EXTRAORDINARIA DE LEGADA EL DÍA 14 DE OCTUBRE DE 1998
JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en la sesión de
APROBADO
MAR 1999