COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
1 4 DIC. 199

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

Todas las determinaciones del presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se adaptan en su contenido a lo establecido en los art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Así como éstas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el citado contrato de asistencia técnica.

1.1.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.
B.- En cuanto al la política del suelo.
C.- En cuanto a medidas de Protección y Control.
D.- En cuanto al ámbito de aplicación de las Normas.

1.1.1.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones del Municipio con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona individualmente interesada.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
1 4 DIC. 1994

Para conseguir coordinar este proceso urbanístico con otras políticas sectoriales se han iniciado contactos con la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura en relación con la conservación del Patrimonio Cultural y con la Demarcación de Carreteras de Extremadura del Ministerio de Obras Publicas y Transportes y con la Excma. Diputación Provincial de Cáceres en relación con la programación de sus proyectos de infraestructura viaria.

1.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas.

En referencia a la cantidad de suelo apto para urbanizar que se define habrá que indicar que viene condicionada por las expectativas de necesidades en el núcleo de población.

En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus características de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso, y estándares de dotaciones y servicios.

En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones de las edificaciones y para poder realizar de alguna manera estas cesiones gratuitas se definen unidades de actuación que irán marcadas hasta los ejes de estos nuevos viales.

1.1.3.- En cuanto a medidas de protección y control.

Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, arqueológico e histórico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

En cuanto a las zonas agrícolas la protección debe extenderse de forma total a todos las zonas de cultivo, así como a todo el territorio que, aunque no disponga de una riqueza especifica, no tenga actualmente facilidad de accesos y servicios y así evitar promociones fuera de contexto que puedan crear problemas en el futuro.

Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección a las superficies que por los diferentes conceptos apuntados en éste o en el anterior apartado sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en algunas zonas de la población y necesidad de recuperación ó conservación del ambiente y carácter del Casco Histórico. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

Propuesta de nuevas normas de protección del Patrimonio Artístico y Cultural para hacer posible una política de cultura urbana adecuada. Dentro de esta visión se fijan unos perímetros de los conjuntos y edificios de interés que deben ser respetados, protegidos, conservados o restaurados, por su valor histórico ó artístico, con la normativa adecuada en cada caso.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
14 DIC. 99

1.1.4.- En cuanto al ámbito de aplicación de las presentes Normas.

La situación urbanística del municipio hasta el momento era una delimitación de suelo urbano. El objetivo de este documento es recoger las Normas existentes y formular unas nuevas, para disponer de un documento que pueda ser aplicado en todo el municipio.

2.- JUSTIFICACION DE LAS ACCIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN.

Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones y necesidades de la población. La inclusión de suelo apto para urbanizar sólo se ha hecho en las zonas que lo han solicitado, ya que su dificultad de gestión así lo aconseja.

Se han mantenido como suelo urbano el realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones y unidades de actuación que permitan gestionar de alguna manera las cesiones de éstos nuevos viales. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde, algunas separadas de la propia población pero cerca.

Las ampliaciones de suelo urbano han sido alrededor de la población, apoyándonos básicamente en las carreteras de salida del pueblo. El suelo apto para urbanizar se ha situado en la continuación del casco por el Noreste, próximo a una carretera de salida de la población.

Hay que destacar así mismo la inclusión como suelo urbano del poblado del cementerio y los campos de deporte, que aunque se encuentra en un estado de abandono, está plenamente consolidado.

2.1- Clasificación del suelo.

Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales, etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

2.1.1.- Suelo Urbano.

El suelo urbano recoge las superficies edificadas ó que disponen de las características definidas en el art. 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absorberá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

En la población se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como de zona verde o espacios públicos de forma que siempre se supere el standard de 5 m2. de suelo por habitante.

En la cuantificación de los aprovechamientos urbanísticos previstos se han señalado dos tipos, uno el correspondiente al propietario del terreno que llamamos lucrativo, y el otro el correspondiente a la cesión gratuita. De esta forma los Ayuntamientos podrán poner en marcha el sistema del aprovechamiento tipo en el caso que lo consideren conveniente.

2.1.2.- Suelo apto para urbanizar.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.E.
1 4 DIC. 1999

No parece conveniente utilizar este tipo de suelo debido a las dificultades de gestión que plantea y a la limitada necesidad de nuevos suelos edificables, por ello solo se ha utilizado siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento donde lo ha creído necesario.

2.1.3.- Suelo no urbanizable.

El resto del suelo del Término Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con topografía accidentada, dificultad de acceso, con arbolado, de interés agrícola, protección de carreteras o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 12, en relación con el 15 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Como excepción de lo anterior y como consecuencia del limitado poder de gestión, solo se autorizarán algunas edificaciones unifamiliares aisladas.

Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 17 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se establecen sistemas de protección en el resto de este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.

