II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

1. INTRODUCCION: EL DECRETO 112/1997 DE 9 DE SEPTIEMBRE SOBRE PROCEDIMIENTO DE APROBACION DE FIGURAS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE EXTREMADURA

A tenor de lo dispuesto en el Artículo 115 del Reglamento de Planeamiento, se elabora y presenta el Documento de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Villalba de los Barros al Ayuntamiento para su aprobación y su posterior apertura de un período de exposición al público con objeto de recoger sugerencias y alternativas a la ordenación propuesta.

El Reglamento de Planeamiento, en su Artículo 125 recoge el contenido de este acto:

1. En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formularlos criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento,la Corporación y Organismos que tuviesen a su cargo su formulación deberán anunciar en el "Boletín Oficial" de la provincia y en uno de los períodos de mayor circulación de la misma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de treinta días pueden formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por Corporaciones, asociaciones y particulares.

2. Los servicios técnicos del Organismo o Corporación y los facultativos a quiénes se hubiese encomendado la redacción del Plan estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales de planeamiento.

3. El Organismo o Corporación encargado de la formulación del Plan, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

Pero si bien el Reglamento de Planeamiento, a través del mencionado Artículo, establece el procedimiento de consulta y estudio de sugerencias, no especifica en ningún lugar el propio contenido formal del Avance, dejando, de este modo, en libertad a los responsables de su formulación para que a la vista de las circunstancias específicas del municipio y en base a todas las características del proceso de elaboración del Plan se actúe en consecuencia.

No obstante, este acto ha sido modificado por el Decreto 112/1997 de 9 de Septiembre sobre procedimiento de aprobación de figuras de Planeamiento Urbanístico General en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura, decreto que en su artículo 1º dice textualmente:

Diligencia para hacer constar que el documento que antecede es el Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

"Artículo 1º.- Tramitación de Planes Generales y Normas Subsidiarias Municipales: redacción y revisión de documentos integrales de ordenación.

1. Los Ayuntamientos de municipios que sean capital de provincia o autonómica, o cuya población supere los veinticinco mil habitantes, adecuarán la fase de elaboración de su planeamiento urbanístico general a lo siguiente:

a) En el momento en que los trabajos de elaboración del Plan General o Normas Subsidiarias hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento, el órgano competente para su formulación deberá anunciar en el Diario Oficial de Extremadura, y en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma, la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de un mes puedan manifestarse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento.

b) Los servicios técnicos de este órgano, así como los facultativos a quienes se hubiese encomendado la redacción del planeamiento, estudiarán las sugerencias y alternativas que hayan podido presentarse y propondrán la confirmación o rectificación de los criterios y soluciones generales del planeamiento.

c) El órgano competente para la formulación del planeamiento, a la vista del resultado de la exposición al público y de los estudios técnicos realizados, acordará lo procedente en cuanto a los criterios y soluciones generales, con arreglo a los cuales hayan de culminarse los trabajos de elaboración del Plan.

d) Terminada la fase de elaboración del Plan o Norma, el órgano competente para su formulación procederá a su aprobación inicial, sometiendo a información pública el documento mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y en uno de los periódicos de mayor difusión en la Comunidad Autónoma.

e) El trámite de información pública tendrá una duración mínima de un mes, y durante dicho período quedará el expediente a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, a fin de recabar las pertinentes alegaciones.

En todos los planos y demás documentos que se sometan a información pública el Secretario de la entidad Local extenderá la oportuna diligencia, en la que se haga constar que dichos planos y documentos son los aprobados inicialmente.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Paisaje
Se acordó aprobar en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Emilio Martínez-Pereda Soto

2. *Los Ayuntamientos de los municipios restantes podrán dar por concluída la fase de elaboración del Plan o Norma sin exigencia previa de exposición al público de los trabajos, acordando directamente la aprobación inicial del documento una vez se haya finalizado su redacción conforme al contenido dispuesto legalmente.*

El Equipo Redactor, como encargado de la elaboración técnica del documento, deberá encauzar y viabilizar las directrices marcadas por los Organismos encargados de la formulación de las Normas Subsidiarias (Junta de Extremadura y Ayuntamiento).

Toda la política urbanística subyacente en las Normas que se avanzan en este documento es, en lo que respecta al Suelo Urbano, una política que mira fundamentalmente a la ciudad existente, a su reequilibrio urbano y las operaciones de desarrollo que plantea están concebidas esencialmente como instrumentos para conseguir este reequilibrio.

Dentro de este esquema básico, la alternativa que se presenta, como las ya desechadas previamente o como, en fin, las que puedan surgir en el ulterior proceso de desarrollo del documento se refieren siempre a cómo incidir más efectivamente en esa propuesta general de reequilibrio con acciones que sean viables tanto desde el punto de vista económico en relación a la capacidad real de inversión de los organismos afectados, como a la capacidad real de gestión de la Corporación Municipal, máxima responsable en última instancia de la correcta aplicación de la mayoría de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS ... (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

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

21 DIC. 2000

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Patrimonio Cultural Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

2. JUSTIFICACION DE LA REDACCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La necesidad de la Redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal ha quedado de manifiesto en el resultado de la elaboración de la Información Urbanística y especialmente en el Diagnóstico realizado en base a la Síntesis de la Información (Epígrafe de la Memoria).

Pero si esta justificación de tipo cualitativo ya sería suficiente para abordar la Redacción de unas Normas Subsidiarias como figura adecuada, no es el único motivo existente.

La dispersión en la utilización del suelo y la carencia de unos parámetros que encauzaran el crecimiento ordenado y progresivo del suelo vacante, han originado una polinuclearización no homogénea tanto con respecto al viario como en cuanto a la tipología edificatoria, produciéndose una amalgama indiferenciada sobre la que parece imprescindible actuar.

Esta situación se agrava especialmente en la prolongación de las vías de comunicación fuera del actual casco urbano.



...certifique que el ...nto corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA

3. DELIMITACION DEL CAMPO DE INTERVENCION DEL PLANEAMIENTO.

El planeamiento urbano sólo posee una incidencia parcial, regulada por su propio marco jurídico, sobre el sistema más amplio formado por el conjunto de relaciones económicas entre los sistemas de producción, consumo e intercambio.

Pero por el propio contenido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (carece de Programa de Actuación frente al Plan General que tiene facultad de programar en el tiempo), la capacidad de las Normas está pues limitada a los aspectos especificamente urbanísticos de estas relaciones, respecto a los cuales, y contando con unos instrumentos claramente definidos por la legislación vigente, tiene la misión concreta de ordenar y regular la dirección del proceso de cambio de la realidad territorial.

Las NN.SS.PP., no obstante, pueden ayudar a establecer las bases para un futuro urbano más despejado no sólo porque su formulación supone una buena oportunidad para que la población y sus representantes municipales reflexionen sobre los problemas y los instrumentos existentes para la actuación sobre los mismos, sino porque también el planeamiento puede eliminar obstáculos al desarrollo industrial, al proveer de suelo adecuado a tal fin. Pero además puede también desbloquear algunos procesos de nuevos desarrollos residenciales, al regular claramente los derechos y obligaciones de los propietarios del suelo, y al facilitar los instrumentos para la gestión de los mismos.

Pero las Normas, ante todo, deben ser realistas. Supondría un auténtico peligro confundir aspiraciones presentes en todos los habitantes del municipio y en sus representantes corporativos con objetivos específicos del planeamiento acorto plazo.

Ya se ha comentado que las Normas Subsidiarias, como herramienta de que disponemos para plasmar la adecuación municipal, carecen del Programa de Actuación y, por lo tanto, cualquier tipo de alternativa deberá nacer consensuada para auguraria un porcentaje de éxito satisfactorio.

Este realismo posee además otra dimensión. Las Normas han de ser redactadas teniendo siempre muy presente tres factores: la propia capacidad de gestión e inversión de la Corporación, la capacidad de inversión de los restantes órganos de la Administración implicados por sus determinaciones y, finalmente, la idiosincrasia y forma tradicional de actuar de los agentes urbanos públicos y privados.

Esto no quiere decir que esta aproximación ajustada a la realidad lleve a una conducta de timidez en las propuestas. Nos encontramos en un momento en el que todavía es posible reestructurar la ciudad e invertir el proceso de nuclearización y degradación de suelos por actuaciones espontáneas, en zonas en las que el Planeamiento prevee otro tipo de actuación más acorde con los intereses generales de los ciudadanos.

Las Normas deben plantear soluciones imaginativas y ambiciosas que sean efectivas para la corrección de todos los problemas, apurando al máximo los instrumentos que la legislación pone a disposición de los responsables de la gestión urbana. Es desde esta perspectiva desde la que se formulan los siguientes objetivos.

AYUNTAMIENTO (Badajoz) SECRETARIA
Es copia del documento presentado al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

4. LOS OBJETIVOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

La formulación de objetivos para la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Villalba de los Barros es el fruto de un proceso en el que han ido decantándose y adquiriendo forma concreta aspiraciones municipales expresadas en términos generales, junto con directrices claras y operativas también formuladas inicialmente por la propia Corporación.

A medida que se avanzó en la Información Urbanística y en el diagnóstico de la situación actual, este conjunto inicial de fines, metas y directrices se fue completando con apreciaciones derivadas de la comprensión de los fenómenos actuales, hasta conformar un cuerpo formalizado de objetivos que son los que se exponen en este epígrafe.

Los objetivos concretos que han determinado la ordenación propuesta en este Documento son:

1) Ajustar las delimitaciones de suelos urbanos y aptos para la urbanización a las demandas previsibles de crecimiento urbano, poniendo especial cuidado en las condiciones reales en las que se produce el desarrollo urbano, así como las tendencias futuras basadas en el modelo actual.

2) Promover un reequilibrio de la estructura urbana, atendiendo principalmente a:

   - Reestructuración y jerarquización del viario.
   - Creación de alternativas atractivas que ayuden a corregir el proceso de urbanización.
   - Proteger el espacio urbano en su conjunto, favoreciendo la continuidad de las tramas urbanas, adecuando a las mismas las tipologías edificatorias y mejorando la continuidad entre los diferentes barrios urbanos.

3) Mantener el dominio público y el uso colectivo sobre aquellos espacios y edificaciones que actualmente lo ostenten, impidiendo radicalmente cualquier tendencia a la privatización de los mismos e incrementar su número y superficie de acuerdo con las necesidades de la población actual y futura, especialmente en lo que se refiere a los suelos libres de uso público (Parque urbano) y a las dotaciones para equipamientos deficitarios.

4) Obtención de suelo residencial de titularidad municipal para promoción de vivienda pública en cantidad suficiente para atender la demanda existente y futura, pasando a formar parte del Patrimonio Municipal de Suelo (10% del suelo lucrativo desarrollado en Unidades de Ejecución y Planes Parciales, según se deriva de la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de Junio de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA
presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

5) Actuar, calificando y manteniendo aquellas zonas industriales que se encuentren en el casco urbano (pequeñas naves y cooperativas vinícolas y aceitunera de Montevirgen) que aseguren la permanencia de los mencionadas industrias.

6) Jerarquización de densidades y tipologías edificatorias, evitando la monotonía y planteando una distribución orgánica de usos e intensidades.

7) Respetar, defender y proteger los recursos naturales existentes en el municipio para evitar la proliferación de edificaciones residenciales unifamiliares que salpiquen sin el adecuado control el término municipal.

8) Concebir y realizar unas Normas Subsidiarias teniendo en cuenta la necesidad de armonizar las soluciones a los problemas comunes con municipios limítrofes, aprovechando el momento de la redacción del presente documento.

9) Por último, para atender el conjunto de objetivos anteriormente mencionados, no hay que perder de vista la capacidad financiera y de endeudamiento municipal. En este sentido, habrá que tender a la consecución de los objetivos de la manera que menor impacto propicie sobre la economía.

10) Dar prioridad, en todas las actuaciones diferenciadas en suelo urbano, para solucionar la gestión con los convenios urbanísticos frente a otros sistemas más costosos y largos que retardarían las actuaciones.

AYUNTAMIENTO DE ... (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA

5. CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.

Como dato previo al desarrollo de las propuestas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se presentan los criterios básicos que han regido para la ordenación general del Término Municipal.

Estos criterios generales surgen, como complemento inmediato, de la aplicación de una doble vía. Por una parte, son consecuencia de los objetivos expuestos en el epígrafe anterior. Por otra son el resultado de aplicar la normativa genérica (Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan) a las necesidades municipales derivadas de los objetivos anteriores.

5.1. Criterios para la Clasificación del Suelo.

En cuanto a los criterios utilizados para determinar las distintas clases de suelo del término municipal se establecen las que determina el artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento y son: Suelo Urbano, Suelo Apto para la Urbanización y Suelo No Urbanizable.

5.1.1. Suelo Urbano.

Se efectúa la delimitación del suelo urbano, según el artículo 78 de la Ley del Suelo, atendiendo al territorio consolidado en sus dos tercios por la edificación o aquellos que presentan un grado de urbanización semejante al resto del suelo consolidado. El límite se señala en los planos correspondientes. Este suelo puede aumentar a medida que se vaya urbanizando o edificando el suelo urbanizable.

Criterios de uso.

En cuanto a los usos del suelo dentro de la delimitación del suelo urbano, la reducida complejidad urbana de este municipio ha permitido agrupar el uso del suelo según la tipología arquitectónica, asignando a las mismas un conjunto de usos compatibles. Con este criterio se señalan en el plano correspondiente, las zonas que se relacionan a continuación, y que se diferencian por sus usos y tipos de edificación:

a) Zonas de tipología tradicional.

Comprenden el conjunto urbano con tramas espontáneas y caserío de tipo rural, que tiene anejo buena proporción de locales o dependencias para actividades agrícolas. En esta zona se pretende mantener su carácter, en adecuación a su estructura urbana, evitando de esta manera los tipos constructivos que presenten incompatibilidades de ambientación y funcionalidad. En esta zona se permitirá un amplio margen de usos correspondientes al equipamiento general, que sea compatible con el carácter de la zona. Unicamente se prohibirán los usos industriales (segunda categoría y naves industriales) y aquellos otros que

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

requieran tipologías edificatorias diferentes, como las escolares, deportivas, etc.

b) Zonas de equipamiento urbano.

En ellas se recogen usos especiales que no encajen en los cascos tradicionales, porque requieren parcelas con espacios libres sin edificar en altas proporciones, y en donde debe realizarse edificaciones exentas. Son especialmente aplicables para escuelas y deportivos.

c) Espacios libres de uso y dominio público.

Estos espacios se señalan en los planos, calificando los lugares ya consolidados para ello, o clasificándolos con aquellos que tienen especial interés por sus condiciones ambientales, paisajísticas o de situación.

Criterios de niveles de intensidad.

La intensidad de usos y de edificación se reglamenta de forma diferente para cada una de las zonas que constituye el suelo urbano. Esta intensidad viene regulada por el índice de aprovechamiento o edificabilidad que para cada zona se señala en su norma correspondiente y en el cuadro de características generales que se incluye al final de esta memoria. En este cuadro se señala la acogida máxima en cada zona y en el total del suelo urbano.

En las zonas con tipología arquitectónica tradicional se pretende mantener niveles intensivos adecuados a su estructura urbana, permitiendo como máximo dos plantas, pero estableciendo un aprovechamiento neto de 2,00 m2/m2., del cual una parte importante (aprovechamiento un 30%), se destinará a usos diferentes a viviendas, que pueden ser equipamientos intensivos o dependencias agrícolas.

En las zonas de ensanche se limita a una edificabilidad para este uso de 1,5 m2/m2 neto. Se admite en estas zonas usos de talleres artesanos al igual que en el casco tradicional.

Criterios con respecto al equipamiento.

La capacidad del casco urbano no permite alojarla población suficiente para establecer un cuadro completo de equipamiento. Sin embargo, se prevé reserva de suelo y de edificación para el equipo principal.

Los usos de carácter escolar y deportivo, así como los espacios libres de uso público, se delimitan atendiendo a la capacidad máxima del casco. Con estándares suficientemente amplios como se desprende del cuadro de características que se adjunta.

AYUNTAMIENTO DE VALLE DE SANTA ANA (Badajoz) SECRETARIA

al Aprobado Provisionalmente por
esta Ayuntamiento.
El Secretario

Los equipos de mayor actividad (comercial, artesanía, administrativos...), se hacen compatibles con los usos residenciales, especialmente en plantas bajas de edificios de viviendas. Estos usos se ha procurado ubicarlos de forma que se extiendan en la estructura de este casco sin romper la trama urbana tradicional.

En el suelo urbano se señalan los espacios reservados para usos concretos y equipo social, y en especial para ayuntamiento, parroquia, escuela, etc.

Estas zonas se reglamentan según la ordenanza particular que se incluye a continuación.

En el casco pueden existir zonas especificas para el equipo industrial aunque, las mayores posibilidades del suelo apto para la urbanización, para desarrollar polígonos mediante los correspondientes planes parciales, sería la forma lógica de obtenerlo.

5.1.2. Suelo Apto para la Urbanización.

Comprende los terrenos aptos para recoger los posibles asentamientos residenciales que se produzcan en este municipio. Se señalan en el plano de clasificación, y su ubicación se ha realizado atendiendo a condiciones de aptitud y tendencias de crecimiento urbano. Este suelo mantiene su condición de no urbanizable (es decir, que únicamente se podrá edificar con las construcciones y usos permitidos en suelos no urbanizables) hasta que no sean aprobados los correspondientes planes parciales de ordenación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas Subsidiarias y se haya efectuado la urbanización correspondiente,las cesiones y las demás obligaciones que se establezcan.

Criterios con respecto a la intensidad de uso.

En el suelo apto para la urbanización se fijan los niveles de aprovechamiento máximo que deben aplicarse en los planes parciales de ordenación correspondientes en las normas específicas para cada uno de los polígonos que comprende este suelo, según el destino concreto que la estructura urbana le asigna.

Criterios para la eficacia de Planes Parciales.

En los planos de clasificación se señalan los límites del suelo que se consideran aptos para urbanizar, en función de las tendencias de asentamiento, así como de las aptitudes de los terrenos. Este suelo tiene asignadas diferentes actividades y niveles de intensidad, según sus propias características y se determinan en la poligonación señalada en el plano de referencia con su propia definición, que corresponde a las normas respectivas que se fijan después.

El suelo se desarrollará por polígonos concretos a través de la redacción y trámites de los planes parciales correspondientes. Estos planes se ajustarán a lo dispuesto en las normas aplicables

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA
Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario,

al polígono contenidas en estas Normas Subsidiarias, y a lo establecido en la Ley del Suelo y en sus Reglamentos, así como a las demás legislaciones vigentes de aplicación.

5.1.3. Suelo No Urbanizable y Zonas de Protección.

Comprende el resto del término municipal, y se establecen los siguientes criterios para su ordenación:

- El suelo no urbanizable, a efectos de la aplicación de normativa de uso y edificabilidad a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 punto a) del Reglamento de Planeamiento, se divide en: Suelo protegido y Suelo común.

- El suelo no urbanizable protegido queda grafiado en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal (E. 1:10.000) y se subdivide en la siguiente clasificación:

  a) Suelo no urbanizable protegido de interés ecológico y paisajístico.

  b) Suelo no urbanizable protegido de valor agrícola.

  c) Suelo no urbanizable protegido por la existencia de infraestructuras que requieren una protección específica

- Suelo no urbanizable común como queda grafiado en el plano de Clasificación del Suelo del término municipal (E. 1:10.000) como Suelo no Urbanizable rústico general.

Criterios sobre parcelaciones y segregaciones en suelo rústico.

Parcelación urbanística.- Se considera parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva del suelo, en dos o más partes, la cual pueda dar lugar a usos incompatibles con la naturaleza de dichos terrenos, según su clasificación y regulación específica en estas Normas.

Toda la parcelación urbanística será considerada ilegal (artículo 259 del Texto Refundido de la Ley del Suelo).

Segregación de fincas.- Se permitirá la segregación rústica de fincas, si bien el derecho de edificación será el regulado por estas Normas con independencia de las condiciones mínimas que se fijen para este tipo de segregaciones.

Condiciones mínimas de segregación rústica.- Se considerará segregación rústica aquella división de un terreno en dos o más partes, que cumpla alguna de las siguientes condiciones:

a) Cumplir la superficie mínima (unidad mínima de cultivo).

AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA SERENA (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

b) Cuando la segregación proceda de una herencia, siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima para cada uso, no compatible en cada tipo de suelo regulado por estas Normas y los lotes resultantes sean de igual número que los interesados concurrentes, y la segregación sea anterior a la aprobación de estas Normas.

c) Cuando proceda de participaciones por disolución de comunidades, excluyéndose las sociedades mercantiles, en la mismas condiciones del punto anterior.

d) Cuando se realicen para reagrupaciones de predios colindantes (agrupaciones o agregados). Estas agregaciones podrán realizarse a los fines de lograr superficies mínimas para el establecimiento de alguna actividad regulada por estas Normas, no siendo imprescindible la previa transmisión de dominio.

e) Se permiten las parcelas mínimas que se establecen en las fichas reguladoras condicionadas a cada actividad, previo autorización de uso C.P.U. Estas parcelas pueden ser de dos clases: Existentes antes de la aprobación de las presentes Normas, en el Catastro de Rústica, o procedentes de una segregación posterior, siempre que el resto no segregado sea al menos igual a la unidad mínima de cultivo.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA
Diligencia para hacer constar que el presente documento coincide con el Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

Las segregaciones descritas en el párrafo anterior no requerirán licencia municipal, aunque deberá ser comunicada al Ayuntamiento la operación realizada, el cual, por sí o a través del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, podrá interponer las medidas que marque la Ley, en caso fundado de discrepancia.

Se exceptúa el caso de que se realicen reagrupaciones a los fines de obtener el suelo suficiente para el establecimiento de algunas de las actividades reguladas por estas Normas que sí requerirán licencia municipal.

A fin de controlar la superficie o área máxima afectada por una actividad, deberá delimitarse gráficamente y medirse la superficie de afección, dentro de la finca donde se vaya a implantar la actividad. Esta delimitación en ningún caso implica segregación de propiedad, sino que es el límite máximo sobre el que es posible aplicar la edificabilidad y la ocupación.

En los casos en que el titular de varias parcelas discontinuas cuya superficie total resulte superior a la unidad mínima de cultivo, determinada por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, se podrá autorizar la vivienda, siempre que se presente una memoria de viabilidad agropecuaria y se anote en el registro de la Propiedad la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

No obstante, para los supuestos en que el conjunto de las parcelas discontinuas tengan una superficie inferior al mínimo señalado por la Consejería de Agricultura, Ganadería y Montes, para edificar en alguna de ellas una vivienda, será necesaria, para la autorización, memoria de viabilidad de la actividad

JUNTA DE EXTREMADURA

agropecuaria, informe favorable de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Montes, y anotación en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación al conjunto de las parcelas.

Cuando se proponga la edificación de construcciones claramente agropecuarias y/o vivienda unifamiliar en fincas que tengan una superficie igual a la unidad mínima de cultivo, cuando ésta se configura en forma no discontinua, no será necesaria la presentación de documentación que acredite la vinculación profesional del propietario, respecto de la explotación agrícola de la finca.

Criterios sobre núcleos de población.

Definición del núcleo de población:

Se definen dos tipos de Núcleo de Población.

Núcleo de población simple:

Será núcleo de población simple (NPS) aquel conjunto que cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

1) Figura con su nombre en el nomenclator del año 1986 por el Instituto Nacional de Estadística.

2) Se da la función residencial junto con al menos otra actividad sectorial cualquiera.

Núcleo de población urbana:

Será núcleo de población urbana (NPU) aquel núcleo de población simple que cumpla, al menos, una de las siguientes condiciones:

a) Existe una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propiedades.

b) Existe una relación administrativa con el núcleo principal del municipio: Alcalde pedáneo o representación corporativa en el Ayuntamiento.

c) Está clasificado como urbano en una delimitación aprobada definitivamente.

Las agrupaciones de edificaciones que no alcancen la condición de núcleo de población no requerirán el establecimiento de ningún sistema de desagüe residual ni de abastecimiento de agua. En las edificaciones de viviendas aisladas se deberán disponer pozos o fosas sépticas en condiciones adecuadas para evitar todo tipo de contaminación.

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

Riesgo de formación de núcleos de población:

Existe riesgo de formación de núcleos de población en cualquiera de los siguientes casos:

1. Cuando se infrinja las condiciones establecidas en las fichas reguladoras, en uso y volumen.

2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.

3. Cuando se de cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio en la que exista una clara diferenciación entre los espacios públicos y privados, separando y ordenando los primeros a los segundos, así como diversidad de propietarios.

Criterios sobre régimen jurídico del Suelo No Urbanizable

Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado (artículos 76, 85 y 86 de la Ley del Suelo).

La aplicación de las presentes Normas, o del Planeamiento general, que de ellas se derive sobre esta clase de suelo, no conferirá derecho a los propietarios de los suelos a exigir indemnización, aún cuando en las mismas se regule, para algunas zonas, la prohibición absoluta de construir (artículo 87 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento).

5.2. Criterios para la Ordenación de la Estructura Urbana.

Los criterios para la ordenación de la estructura urbana se derivan directamente de los objetivos fijados anteriormente, y son los siguientes:

- Proteccionismo de las zonas de alto valor natural, paisajístico y ecológico así como de alto valor agrícola.

- Lograr delimitaciones del suelo urbano y aptas para la urbanización ajustadas a las demandas reales de crecimiento urbano.

  Reequilibrar la estructura urbana de los barrios desfavorecidos, creando alternativas atractivas para su desarrollo.

- Favorecer el uso interior del casco, rehabilitándolo frente a la creación de nuevas zonas que extiendan el mismo innecesariamente.

- Favorecer la continuidad de las tramas urbanas existentes, adecuándolas a las tipologías edificatorias tradicionales

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (BADAJOZ) SECRETARIA
Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

- Posibilitar la edificación con aprovechamiento agropecuario.

5.3. Criterios para la Elaboración de la Normativa Urbanística

Los criterios que han servido de base para la elaboración de la normativa urbanística son los siguientes:

- Adecuación entre la realidad territorial actual y sus tendencias de crecimiento coordinado con las prescripciones legales de rango superior (Ley del Suelo, Reglamentos de la Ley).

- No hipotecar actividades de la población municipal pero conservando el patrimonio del Medio Físico y natural.

- Claridad en la redacción para facilitar la labor de las Oficinas Técnicas a la hora de concesión de licencias municipales.

- Concesión para evitar interpretaciones diferentes que provoquen disparidad de criterios para la concesión de licencias.

- Respeto a las tipologías tradicionales arquitectónicas comarcales, para lograr una continuidad de los mismos.

5.4. Criterios para la Gestión y Desarrollo de las Normas Subsidiarias

La relación de criterios para la Gestión y Desarrollo de las Normas Subsidiarias es quizás lo más importante, desde el punto de vista pragmático, para el buen funcionamiento del documento que se elabora, habida cuenta de la dificultad municipal para gestionar cualquier tipo de acción de planeamiento que sobrepase sus límites técnicos.

Los criterios en este sentido son claros:

- Evitar, al máximo posible, toda figura de planeamiento intermedio (Plan Parcial, P.E.R.I., Estudio de Detalle, etc.) si dentro de las propias Normas Subsidiarias se puede dar solución definitiva.

- Cualquier tipo de acción que vaya encaminada a lograr una modificación y mejora integral (Unidades de actuación) deberá quedar suficientemente explicitada para facilitar su gestión posterior.

- A pesar de no ser vinculante, al tratarse de Normas Subsidiarias, dar un cuadro resumen que explicite las acciones genéricas y los costes y cargos de financiación (económico-financiero) facilitando la gestión de cada una de las propuestas al Ayuntamiento.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA
Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario
JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE INFRAESTRUCTURAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Carlos Heginez-Parada Soto

6. EL MODELO PROPUESTO Y LA ESTRATEGIA DE INTERVENCION

En este epígrafe se propone la estructuración del territorio, la asignación de grandes usos y la articulación de los mismos por el sistema jerarquizado viario para pasar, posteriormente, a explicar algunos aspectos estratégicos de intervención que se consideran fundamentales para la ejecución del modelo territorial propuesto.

6.1. Reequilibrio Territorial y Urbano

La estrategia de intervención para el reequilibrio territorial y urbano se concreta en los siguientes aspectos:

1) Frenar la proliferación de viviendas en zonas que requieren mayor asignación municipal en la realización de infraestructuras y potenciar aquellas otras zonas que ya tengan cubierta esta asignación.

2) Consecución de equipamientos que amortiguen déficits sin costes importantes para el Ayuntamiento.

3) Calificación del suelo industrial que garantice el funcionamiento del sector secundario a varios años vista.

4) Reordenación de espacios destinados a usos distintos del residencial en los bordes del actual Suelo Urbano.

6.1.1. Reorientación del proceso de construcción de nuevas viviendas.

Este aspecto que se deduce como fundamental del diagnóstico de la situación actual se concreta en una limitación normativa de la presión edificatoria sobre zonas del casco antiguo (protección ambiental) y de la periferia.

Como contrapartida a esta contención en las áreas señaladas, se favorece el desarrollo en zonas que se consideran más adecuadas a tal fin.

En Suelo Urbano

Este es el caso de una serie de vacios edificatorios existentes dentro del casco urbano y que nunca se han desarrollado debido especialmente a la carencia de viario interno (son súper manzanas con unas dimensiones que obligan a que su parte central quede sin consolidar).

Esta carencia de viario interno a la vez que la estructura de la propiedad del suelo dentro y en los bordes de las manzanas abiertas, han dejado unos vacios importantes que se están convirtiendo en un germen de degradación sobre el que hay que actuar de una manera drástica y a la mayor brevedad posible.

AYUNTAMIENTO (Badajoz) SECRETARIA
al Ayuntamiento Pleno en sesión de aprobar
acte Ayuntamiento.
El Secretario
21 DIC. 2000
Arquitecto
Fdo.: Matías Menéndez-Pereda Soto

Las actuaciones en este sentido podrían resumirse en:

- Unidad de Ejecución - 1: 22.100 m2.
- Unidad de Ejecución - 2: 19.500 m2.
- Unidad de Ejecución - 3: 13.500 m2.

Pero además hay otras actuaciones en el suelo perimetral:

Suelo Apto para la Urbanización Residencial

- Sector 1
- Sector 2

Las actuaciones en cada uno de ellos son diferentes entre sí, pero todos ellos van encaminados a incentivar el desarrollo mediante un aumento de la edificabilidad que, junto con unas propuestas de cesiones importantes, dan como resultado una mayor concentración de la edificación residencial.

Cada una de las actuaciones van a ser descritas pormenorizadamente en el punto 7 que posteriormente se desarrollará.

6.1.2. Asignación de nuevos equipamientos urbanos.

A nivel de este Documento se contempla toda la asignación detallada de las reservas para los nuevos equipamientos urbanos.

Una vez analizadas las necesidades concretas expresadas por los habitantes de los barrios con los déficits teóricos y con las posibilidades de obtención de suelo según distintos mecanismos, se han localizado en las distintas zonas de los nuevos suelos a desarrollar (U.E. y P.P.).

Las necesidades de suelo para los distintos tipos de equipamientos agrupados según las tres categorías de escolar o educativo, verde y deportivo y otros, se derivan de la capacidad total prevista por las Normas en suelo urbano, así como el balance provisional considerando la oferta compuesta por los equipamientos actuales, las reservas ya consolidadas y las nuevas obtenibles de las actuaciones estratégicas.

6.1.3. Tratamiento del Suelo Industrial.

Uno de los criterios que han definido la nueva ordenación del municipio ha sido la intervención a nivel del suelo industrial para evitar en lo posible que desaparezca este uso en detrimento del residencial, aparentemente más rentable.

En este sentido, el establecimiento de una normativa de regulación de los usos de los talleres y pequeñas industrias artesanales en el casco urbano consolidado van encaminados a encauzar y controlar el desarrollo industrial, que mediante una calificación pormenorizada de uso industrial puede albergar a una parte importante de la demanda de este tipo de suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA
Aprobación del
Aprobar
Aprobado Provisionalmente por
este Ayuntamiento.
El Secretario
El Director General de Urbanismo,
Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Parede Soto

Pero además se ha clasificado como industrial, la antigua y la actual cooperativa vinícola y aceitera que, además de cubrir a varios años vista las espectativas de este tipo de suelo tan necesario para el desarrollo socio-económico municipal, va a actuar como colchón moderador del precio del suelo, evitando la especulación que se deriva de una manera inmediata de la escasez del mismo.

6.2. Estrategia de Articulación de la Estructura Urbana

Las diferencias de origen y desarrollo histórico entre los distintos barrios que forman la aglomeración de Villalba de los Barros ha favorecido la permanencia, reforzada por las barreras naturales y las debidas a los sistemas de comunicación, de un conjunto de tramas urbanas cuyos bordes de unión presentan problemas de articulación que se reflejan tanto en la existencia de espacios intermedios fuertemente desorganizados como en estrangulamientos en el sistema viario..

Ello provoca no sólo discontinuidades en la trama urbana sino, sobre todo, problemas funcionales en las relaciones entre los distintos barrios.

La presente Redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento aborda esta problemática como uno de los puntos especiales de intervención para la articulación de la estructura urbana.

Se propone, por tanto, una reestructuración del viario, estableciendo una red jerarquizada en distintos grados que ayude a articular no sólo el suelo desarrollado actualmente, sino también los futuros desarrollos previsibles.

Complementariamente se propone las actuaciones sobre vacíos perimetrales que además de articular la estructura urbana, sirviera para la obtención de suelo municipal, tanto de uso público como residencial institucional, mediante su desarrollo por convenios urbanísticos.



Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

7. ACTUACIONES PRINCIPALES SOBRE LAS QUE SE SUSTENTA LA ESTRATEGIA PROPUESTA.

Como ya se ha señalado en el apartado anterior, las estrategias de reequilibrio y articulación se sustentan sobre cinco operaciones urbanísticas que se describen a continuación.

A - Actuaciones sobre Suelo Urbano Perimetral

Los vacios en suelo urbano, ya se ha comentado con anterioridad, son de cierta importancia, sobre todo si tenemos en cuenta la circunstancia de que su futura consolidación no se ve muy próxima si continúan las cosas como en la actualidad.

Las posibles causas también han sido comentadas y por tanto en este capítulo nos referimos a ellos solo como una posible actuación regenerativa de suelo urbano.

1) Unidad de Ejecución 1:

Esta unidad se localiza en el sector Oeste del Casco Urbano y en su límite exterior a lo largo de la carretera de Feria y tangente al Arroyo del Pozuelo.

Tiene una superficie aproximada de 22.100 m2.

Para esta unidad se propone incluirla dentro del Suelo Urbano, con una clasificación de residencial "Ensanche Extensivo" que en la actualidad ostenta de una manera espontánea.

Para su desarrollo se propone la cesión libre y gratuita de:

- Viario de nueva creación.
- Nuevas alineaciones en viarios existentes.
- Redes de abastecimiento, electricidad y saneamiento y pavimentación.
- Una pequeña plaza de 1.100 m2. de suelo libre de uso público.

Además del 10% del aprovechamiento del suelo lucrativo.

Para conseguir todo lo cual, se propone la realización de un Proyecto de Compensación, y Proyecto de Urbanización por Sistema de Compensación.

Las condiciones de edificabilidad serían las que quedan fijadas en la Normativa correspondiente al Ensanche Extensivo con un máximo de 25 viviendas.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario,

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
0 1 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

2) **Unidad de Ejecución 2:**

Se trata de una Unidad de Ejecución que se encuentra en el Norte del casco urbano.

Tiene una superficie aproximada de 19.500 m2.

Para esta Unidad se propone la Clasificación como suelo Urbano Residencial "Ensanche Intensivo".

Para su desarrollo se propone la cesión libre y gratuita de:

- Viario de nueva creación.
- Nuevas alineaciones en viarios existentes.
- Redes de abastecimiento, electricidad y saneamiento y pavimentación.
- Una zona verde de 900 m2. de suelo libre de uso público.

Además del 10% del aprovechamiento del suelo lucrativo.

Desarrollo mediante Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización por el Sistema de Compensación.

Las condiciones de edificabilidad serían las que quedan fijadas en la Normativa correspondiente al Ensanche Intensivo con un máximo de 58 viviendas.

3) **Unidad de Ejecución 3:**

Se trata de una zona situada al Este del casco urbano, tangente al actual perímetro de Suelo Urbano. Tiene una forma irregular y se extiende desde el actual perímetro urbano hasta la carretera a Fuente del Maestre.

Se propone esta actuación para completar la trama viaria que se está implementando hasta el límite actual del Suelo Urbano.

Tiene una superficie aproximada de 13.500 m2.

Se propone mantenerlo dentro de Suelo Urbano con Calificación de Uso Residencial Ensanche Intensivo.

Para su desarrollo se propone que se ceda libre y gratuitamente:

- Viario de nueva creación.
- Nuevas alineaciones en viarios existentes.
- Una zona verde de uso público de 800 m2.
- Redes de abastecimiento, electricidad y saneamiento y pavimentación.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.
El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Fomento, Vivienda, Ordenación del Territorio y Transportes
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Merchán Pinedo Solo

Asimismo se cederá el 10% del aprovechamiento lucrativo.

El desarrollo será mediante Proyecto de Compensación y un Proyecto de Urbanización por el Sistema de Compensación.

Las condiciones de edificabilidad serían las que quedan fijadas en la Normativa correspondiente al Ensanche Intensivo con un máximo de 40 viviendas.

B - Actuaciones fuera del actual perímetro urbano
(Planes Parciales Residenciales)

Fuera del actual perímetro urbano dos son las actuaciones propuestas:

4) Sector - 1:

El sector 1 se localiza entre la Unidad de Ejecución 2 y la Unidad de Ejecución 1, descrita anteriormente.

Tiene una superficie aproximada de 89.500 m2.

Se propone Clasificación como Suelo Apto para la Urbanización de tipo Residencial. Esta reserva, junto con el Sector 2 (también residencial) compondrá el futuro desarrollo residencial municipal, asegurando la demanda para el periodo de validez de las NN.SS.PP.

El Desarrollo deberá llevarse a cabo por el Sistema de Compensación y se le aplicarán todos los parámetros de desarrollo fijados en la ficha correspondiente.

5) Sector - 2:

Se localiza entre la Unidad de Ejecución 3, la carretera de Fuente del Maestre y el actual límite de suelo urbano.

Tiene una superficie aproximada de 47.250 m2.

Se propone, de igual manera, la clasificación como Suelo Apto para la Urbanización de tipo Residencial a desarrollar mediante el Sistema de Compensación y se le aplicarán todos los parámetros de desarrollo fijados en la ficha correspondiente.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Emilio Reglero Pascual-Soto

CUADRO 7-I. Resumen de parámetros urbanísticos de actuaciones principales

	SUELO (M2.)	EDIFICABILIDAD ACTUAL	EDIFICABILIDAD PROPUESTA	CESION PROPUESTA	Nº VIVIENDAS ACTUAL	Nº VIVIENDAS PROPUESTAS
U.E. 1	22.100	-	0,70 m2/m2	Urbanizac. + 1.100 m2. S.L.U.P.	-	-
U.E. 2	19.500	-	1,50 m2/m2	Urbanizac. + 900 m2. S.L.U.P.	-	-
U.E. 3	13.500	-	1,50 m2/m2	Urbanizac. + 800 m2. S.L.U.P.	-	85
Sector 1	89.500	-	0,60 m2/m2	Reglamento de Planeamiento 4.320m2	-	240
Sector 2	47.250	-	0,60 m2/m2	Reglamento de Planeamiento 2.430m2	-	135
TOTAL	191.850	-	-	-	-	368

Puede inferirse que el total de Suelo Libre de Uso público propuesto asciende a 9.550 m2.

Como ya existe un total de 4.072 m2 (Parque de la Constitución, J. Carlos I y parque infantil), se llega a 13.622 m2 de Suelo Libre de Uso público.

Como en la Hipótesis más óptima de crecimiento, para el año 2.007 se estima una población de 2.420 habitantes, se cumple de sobra el estándar de 5 m2/Habitante.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mogollón Pinedo Solo

8. PROPUESTA DE CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO: CARACTERISTICAS, SUPERFICIES Y CAPACIDAD DE ACOGIDA

8.1. Clasificación general del territorio.

A los efectos de lo señalado en el Artículo 77 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Artículo 15.1 del Reglamento de Planeamiento, se clasifica el territorio del término de Villalba de los Barros en Suelo Urbano, Suelo Apto para la Urbanización y Suelo No Urbanizable. (Ver Plano).

8.1.1. Suelo Urbano.

Comprende el suelo urbano el territorio delimitado como tal en los Planos de Ordenación como consecuencia de la aplicación de los criterios recogidos en el Artículo 78 de la Ley y Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento.

8.1.2. Suelo Apto para la Urbanización.

Comprende el suelo apto para la urbanización el territorio delimitado como tal en los Planos de Ordenación como consecuencia de la aplicación del Artículo 79.1 de la Ley y Artículo 22 del Reglamento de Planeamiento.

8.1.3. Suelo No Urbanizable.

Comprende el suelo no urbanizable el resto del territorio municipal. A los efectos del Artículo 24, párrafo b, se subdivide el suelo no urbanizable en cuatro categorías que marcan distintos niveles de protección.

A continuación se adjuntan los cuadros resúmenes de superficies por clases de suelo.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Carlos Mayoral-Perea Solo

CLASIFICACION DEL SUELO.

VILLALBA DE LOS BARROS

Suelo Urbano.

Núcleos Urbanos	Superficie (m2.)	Total	Observaciones
Villalba de los Barros	489.600	489.600	

Suelo Apto para Urbanizar.

Tipos	Sector	Superficie (m2.)	Total	Observaciones
Residencial	1	89.500		
Residencial	2	47.250		
			136.750	

Suelo No Urbanizable.

Tipos	Superficie (m2.)	Total	Observaciones
Rustico General	25.603.650		
Protección Ecológica Paisajística	12.960.000		
Protección Agrícola	48.160.000		
Protección Infraest.	2.100.000		
TOTAL MUNICIPAL		89.450.000 m2.	

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de

21 DIC. 2000

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Planificación Territorial

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

8.2. Calificación del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano, a los efectos de su normativa específica reguladora de la edificación y usos se subdivide en las siguientes categorías:

MUNICIPIO DE: VILLALBA DE LOS BARROS

NUCLEO DE: VILLALBA DE LOS BARROS

ZONAS	Edificación máxima			Capacidadde acogida
	Superf. de suelo (m2.)	Edificabilidad (m2./m2.)	Superf. construida (m2.)	Número de viviendas
Casco urbano consolidado (prot. ambiental)	71.300	2,0	78.500	140
Casco urbano consolidado (sin protección)	198.400	2,0	225.350	490
Equipamientos	42.300	1,50	63.500	-
Espacios libres	7.900	-	-	-
Ensanche extensivo	12.000	0,70	6.500	50
Ensanche intensivo	31.500	1,50	22.600	120
Areas de Plan. Diferenciado (Residenciales)	55.100	0,70 1,50	46.000	123
Naves y Almacenes	29.000	-	29.000	-
Viario	42.100	-	-	
TOTALES	489.600		350	923

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente el presente documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto
AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

8.3. SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

De acuerdo con lo establecido en la Ley 8/1.990 de 25 de Julio y con el texto refundido de dicha Ley en su artículo 94, 3.d., se definen tantas áreas de reparto como sectores de Suelos Aptos para la Urbanización (Sectores del 1 y 2).

Como cada sector es un área de reparto independiente, el aprovechamiento tipo de cada uno de ellos coincide con la edificabilidad bruta asignada. De la misma manera los Coeficientes de Ponderación serán siempre la Unidad al ser único el uso característico de cada sector.

DENOMINACION DEL SECTOR	Sector 1
SUPERFICIE	8,90 Has.
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	-
PARCELA MINIMA	200 m2.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	160 Viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,60 m2./m2.
CESIONES	Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento
USO ESPECIFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario artesanal y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás
DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE GESTION	Compensación
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. El acceso para desarollar el Sector 1 deberá realizarse obligatoriamente por las calles que lo unen al casco urbano.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE FOMENTO, VIVIENDA, TRANSPORTES Y ORDENACION DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en su sesión de 21 DIC. 2000 acordó aprobar definitivamente este documento.

El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio

Fdo.: Matías Martínez-Pereda Soto

DENOMINACION DEL SECTOR	Sector 2
SUPERFICIE	4,72 Has.
CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO	-
PARCELA MINIMA	200 m2.
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS	85 Viviendas
EDIFICABILIDAD BRUTA	0,60 m2./m2.
CESIONES	Artículo 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento
USO ESPECIFICO	Residencial
USOS COMPATIBLES	Terciario artesanal y equipamientos
USOS PROHIBIDOS	Todos los demás
DESARROLLO	Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización
SISTEMA DE GESTION	Compensación
OBSERVACIONES	No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. El acceso para desarollar el Sector 2 deberá realizarse obligatoriamente por las calles que lo unen al casco urbano y nunca directamente a la Cª de Fuente del Maestre.

AYUNTAMIENTO DE VILLALBA DE LOS BARROS (Badajoz) SECRETARIA

Diligencia para hacer constar que el presente documento corresponde al Aprobado Provisionalmente por este Ayuntamiento.

El Secretario

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acordó aprobar definitivamente este documento, en la sesión de
21 DIC. 2000
El Director General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio
Fdo.: Matías Mejuto-Poveda Soto