1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

El municipio de Aldeanueva de la Vera cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura el 30 de Julio de 1.992 (publicadas en el DOE con fecha 15 de mayo de 1.993).

Pasados cinco años desde su entrada en vigor se han observado diversos problemas derivados de la gestión, que hacen necesario proceder a su revisión. Entre ellos podemos destacar los siguientes:

- Las Unidades de Ejecución. Si bién su delimitación es imprescindible para el desarrollo de zonas carentes de ordenación pormenorizada, se ha procurado reducir su tamaño para intentar que de esta forma sea más sencillo su desarrollo.

- Calificación del Suelo Urbano. Es necesario reordenar las distintas calificaciones en el suelo urbano para adaptarse a las tipologías edificatorias existentes y en el caso de la agroindustrial reducirla al mínimo para reconducir estas zonas residuales de secaderos y edificaciones agrícolas, totalmente en desuso hoy en día, hacia un uso residencial demandado por la colectividad.

- La necesidad de estudiar de una forma minuciosa la fachada sur del casco urbano, con un crecimiento lineal, apoyándose en la carretera C-501, que ha originado, debido a las pendientes existentes en esta vertiente, unas vistas desde la Garganta de San Gregorio que es necesario ocultar.

- Normas Urbanísticas. Dada la escasa capacidad de gestión del Ayuntamiento, se ha considerado oportuno simplificar las Normas Urbanísticas, para facilitar su entendimiento y aplicación.

El panorama legislativo tanto autonómico como estatal obligan también a proceder a la adaptación de la Normas Subsidiarias a la citada legislación.

Por una parte nos encontramos con la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, que atiende a las disposiciones de carácter básico que residen en el ámbito competencial del Estado.

Por otra parte también fue aprobada la Ley 13/1997 de 23 de diciembre Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, que surge a raíz de la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, que declarba nula e inconstitucional la mayor parte de los preceptos del TRLS 92, a la par que rehabilitaba con rango supletorio el contenido del TRLS 76 y los Reales Decretos Leyes 3/1980 y 16/1981 . Dado que Extremadura no contaba hasta este momento con ninguna Ley que regulara la actividad urbanística, decidió aprobar e incorporar como legislación propia el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así pues, la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aldeanueva de la Vera que presenta como uno de los principales proyectos a nivel municipal para de esta forma poder canalizar las expectativas de crecimiento, que en cierta manera se han visto frenadas en los últimos años, debido a los motivos explicados con anterioridad: la necesidad de adaptación a la nueva legislación y los problemas de gestión que ocasionó el planeamiento anterior y que el presente pretende mitigar, aunque sabemos que no es una labor fácil.

CAPITULO II

2.- CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

A continuación se exponen los criterios generales que servirán de pauta a la hora de desarrollar el planeamiento urbanístico del municipio de Aldeanueva de la Vera.

2.1.- Clasificación del Suelo

- Suelo Urbano.

La delimitación del suelo urbano se ajustará a la definición que del mismo se hace en el artículo 78 de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, constituyendo el mismo aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma.

Desde el planeamiento se tratará de incidir en los siguientes aspectos:

- Ordenación y creación de viales
- Ordenación y creación de espacios libres.
- Ordenación y creación de equipamientos.
- Reestructuración de servicios.
- Ordenación de tipologías edificatorias en base a las existentes.
- Completar zonas intersticiales y adyacentes al suelo urbano.

- Suelo No Urbanizable de Protección

Se delimitan en estas categorías aquellas zonas que por sus especiales valores ambientales, paisajísticos, etc, hayan de ser preservados contra obras o usos que deterioren su integridad, siempre con el criterio de supeditar la rentabilidad a corto plazo que pueda producir agresiones al medio, a la rentabilidad social y económica que a largo plazo devengará la conservación de estas zonas.

* S.N.U. de protección ecológica-ambiental: Serán objeto de esta clasificación aquellos espacios que por sus características ecológicas, ambientales y paisajísticas se considere necesario preservar del proceso urbanizador. En los espacios así calificados se prohibirán los usos que supongan cualquier alteración de los valores esenciales que se protegen. Se incluye en este apartado la protección de cauces, que hace referencia a la protección de la red hídrica del municipio, tanto gargantas, arroyos, etc, existentes, como las zonas de protección de los mismos, dándose normas para su conservación y protección, así como para preservarlos de cualquier tipo de contaminación. La delimitación de las zonas de protección del agua se ha realizado siguiendo criterios objetivos, imponiéndose un carácter restrictivo a todo tipo de usos y edificaciones dentro de las áreas delimitadas como de protección.

* S.N.U. de protección agropecuaria y forestal: comprende aquellos terrenos que deban ser objeto de especial protección por su capacidad productiva en los sectores agropecuario y forestal, regulándose de forma restrictiva la construcción de viviendas, que deberán estar vinculadas a las explotaciones.

2.2.- Dotaciones y Equipamientos necesarios

La escasa capacidad económica y técnica municipal para la consecución de terrenos dotacionales y de equipamientos, aconseja que su obtención se realice a través del planeamiento. De esta forma, como criterio general, en suelo urbano se obtendrá suelo dotacional a través de cesiones en las Unidades de Ejecución.

2.3.- Sistema de espacios libres

El municipio de Aldeanueva, por lo analizado en el apartado anterior, cuenta únicamente con un núcleo urbano de reducidas dimensiones. Los espacios libres que en él se encuentran son suficientes para la población residente, sobre todo si tenemos en cuenta que la belleza paisajística del municipio constituye en sí misma la mejor forma de espacios libres. De todas formas se prevé la ampliación de los espacios libres a través de las correspondientes cesiones en las Unidades de Ejecución.

2.4.- Localización de las actividades

El tipo de actividades que se desarrollan en el municipio se concentran en el sector primario: agricultura y ganaderia fundamentalmente, siendo muy escasa la actividad industrial que se reduce básicamente a pequeñas industrias de transformación agrícola y a naves de almacenamiento.

El criterio a seguir para la localización de actividades se basa en la asignación de usos permitidos o prohibidos según la calificación urbanística del suelo.

Por ello en suelo urbano se toma el criterio de mejorar la multifuncionalidad y superposición de usos excluyendo los de tipo agrícola e industrial no compatibles con la vivienda. Estos habrán de ubicarse en suelo no urbanizable, estando los de uso agrícola especialmente localizados en zonas protegidas al efecto.

2.5.- Gestión del planeamiento

El criterio seguido en la elaboración de las Normas Subsidiarias es el de dotar al municipio, que cuenta con escasa capacidad económica y técnica para su gestión, de un instrumento de planeamiento sencillo que sirva tanto para planificar y programar sus inversiones como para garantizar al ciudadano el respeto a sus derechos individuales y colectivos.

CAPITULO III

3.- OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Del estudio de la información urbanística de municipio de Aldeanueva de la Vera, se pone de manifiesto su clara vinculación al sector primario, existiendo unicamente un núcleo de población, en el cual se concentran la totalidad de las previsiones de crecimiento.

Así, de los distintos factores que influyen y conforman la realidad territorial, enunciadas con anterioridad y después de su elaboración ponderada se establecen una serie de objetivos generales que se propone deben materializarse con la aplicación del planeamiento y que se concreta en los siguientes:

*** Reestructuración funcional del tejido urbano de Aldeanueva de la Vera.**

- Relacionar las nuevas áreas de edificación entre sí y con la zona más consolidada del casco urbano.

- Detener el deterioro del casco urbano, originado en la ruptura de las tipologías edificatorias tradicionales, defendiendo su gran calidad morfológica y ambiental.

- Recanalización de la actual tendencia de crecimiento, que se concentra en torno al viario principal, hacia zonas interiores con la necesaria mejora del entramado viario.

- Mantener las actuales tipologías edificatorias. Con el fin de su completamiento se ordenarán los espacios intersticiales procurando su incorporación al tejido existente.

*** Conservación y protección del patrimonio histórico.**

- Protección integral/ambiental del casco antiguo, con la intención de reconducir el deterioro a que se ve sometido.

- Catalogación de los distintos elementos del patrimonio histórico: edificaciones religiosas y civiles, elementos etnográficos, etc.

- Conservar las piezas de estructura urbana que forman parte de la história local, así como potenciar su rehabilitación.

*** Dotación de elementos comunitarios.**

- Mejora de las infraestructuras existentes: saneamiento, abastecimiento de agua, viario y eliminación de residuos.

- Consecución de suelo para mejorar los niveles de equipamientos públicos existentes, así con su distribución territorial que ayude a vitalizar el funcionamiento de la ordenación propuesta.

*** Conservación medio-ambiental**

- Conservar el paisaje natural y sus componentes individualizados arbitrando las medidas necesarias para su protección de edificación y usos inadecuados.

- Medidas protectoras de las infraestructuras básicas; categorías de viario estableciendo retranqueos de edificación y cierres; franjas de protección de la red hídrica municipal basadas en las legislaciones sectoriales de aplicación.

CAPITULO IV

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Como ya hemos dicho, Aldeanueva de la Vera cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. La gestión de las mismas ha servido para detectar problemas que es necesario solventar. Por otra parte la legislación que se ha promulgado desde entonces obliga a proceder a la adaptación de las Normas a las mismas.

Por este motivo se acomete la revisión de las de unas Normas Subsidiarias vigentes, con la intención de conseguir un documento sencillo y fácil de gestionar, que sirva para ordenar y a la vez impulsar la dinámica edificatoria municipal a medio y largo plazo.

Básicamente el término municipal de Aldeanueva de la Vera presenta las siguientes clasificaciones de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo No Urbanizable

En este apartado describiremos basicamente la propuesta de suelo urbano, ya que entendemos que es la que mayor complejidad presenta, implicando una alteración considerable del medio que es necesario considerar y valorar convenientemente.

Las actuaciones previstas en suelo urbano parten como es lógico de la delimitación existente, que presenta dos zonas diferenciadas claramente. Por una parte el casco antiguo, al norte, de reducidas dimensiones, y por otra la zona de ensanche que tiene como ejes fundamentales la carretera C-501 y las calles Derechos Humanos-Maestro Aparicio.

La primera de ellas, el casco antiguo, no se encuentra delimitado ni calificado como tal, si bien, las ordenanzas de casco sin huerto y casco con huerto se adaptan a su tipología, pudiendo considerar el área así zonificada como el casco antiguo. El núcleo histórico presenta en general un buen estado de

conservación, si bien es cierto, que con carácter puntual, ha sufrido un cierto deterioro, ocasionado por la sustitución de edificaciones tradicionales por otras más modernas, que alteran la imágen tradicional que conservan los pueblos de la comarca de La Vera.

En este sentido, se crean tres tipos de protección en el ámbito del núcleo histórico. Por un lado nos encontramos con los elementos catalogados como de protección integral o estructural. Por otra parte, aquellas calles con una tipología tradicional típica de la comarca de La Vera con casas de entramados de madera y adobe, de dos o tres plantas y con cuerpos volados cerrados en las plantas altas, rematados por solanas, también incluidas en el Catálogo, a las cuales se las ha dotado de una protección ambiental. En las primeras categoria se incluyen aquellos edificios y elementos de mayor valor histórico. Por su parte en las zonas consideradas como de protección ambiental, es decir en el resto del ámbito protegido, independientemente de que sea necesario el informe de la comisión de patrimonio cultural, al igual que en el caso anterior, se permiten obras de reestructuración y ampliación, en desarrollo de la ordenanza de aplicación (casco con huerto), tratándose primordialmente de conservar o restaurar las fachadas y cubiertas que tengan interés, siendo más flexibles a la hora reconstruir los espacios interiores de las viviendas. De esta forma entendemos que se compatibilizarían por una parte la necesaria conservación del patrimonio histórico y a la vez se evitaría el deterioro que actualmente se está produciendo en el casco antiguo.

Esta zona se prolonga por el Norte a través de la calle de la Renta hasta el Cementerio, siendo el eje principal de enlace del tráfico rodado con la carretera C-501. La realización del puente sobre la Garganta de San Gregorio ha servido para descongestionar un cruce que se presentaba ciertamente complicado.

Al este del ámbito mencionado la C-501 sirve de límite al suelo urbano, debido a las fuertes pendientes que presenta el terreno hacia la garganta.

La zona de ensanche se ha desarrollado siguiendo, como dijimos antes, dos ejes fundamentales: la C-501 y las calles Derechos Humanos-Maestro Aparicio.

Esta zona se encuentra prácticamente consolidada por la edificación, siendo sus límites la calle Cañada y la urbanización del Cerrillo de las Eras. No presenta grandes problemas urbanísticos, encontrándonos con las alineaciones

perfectamente definidas y un entramado callejero bastante ordenado, si bien, con anchos de calles en algunos casos de reducidas dimensiones.

Dada la dificultad de accesibilidad al núcleo que presenta Aldeanueva, se proyecta la prolongación de la calle Derechos Humanos, hasta su confluencia con la C-501, para de esta forma descongestionar el tráfico de la Avenida de España, evitando el acceso al interior del núcleo a través de calles con pendientes excesivas, lo que en muchas ocasiones implica una concentración de tráfico excesiva alrededor de la plaza de San Antón.

Otro aspecto importante a destacar es la eliminación de la Ordenanza Agroindustrial, debido a que se estaba produciendo un estancamiento de estas zonas, ya que el uso tradicional de secaderos estaba siendo abandonado para reconvertirlos a uso residencial. Por este motivo, la zona más visible, al borde de la C-501 se transforma, calificándose con las claves 04 residencial en zonas de ensanche y 07 familiar intensiva, manteniéndose dos pequeños enclaves de industria compatible, donde pueden convivir usos industriales con otros residenciales (vivienda familiar).

El planeamiento anterior clasificada dos pequeñas bolsas de suelo urbano, desgajadas del núcleo principal, en donde habían surgido pequeños enclaves residenciales. Se trata edificaciones que han surgido al otro lado del puente sobre la garganta de San Gregorio, en las inmediaciones de la piscina municipal, y también alrededor del camping. Dada la presión existente sobre la zona se ha decidido unir ambos enclaves, calificándolo con la clave 7 familiar extensiva, que permite la edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, evitando de esta forma la aparición de edificaciones inapropiadas en un paraje de alto interés paisajístico.

Los bordes de la zona de ensanche se rematan tanto por el norte como por el sur a través de unidades de ejecución. Se trata de las zonas más degradadas de Aldeanueva de la Vera, siendo por lo tanto uno de los principales objetivos de las presentes Normas Subsidiarias intentar ordenar y encauzar su crecimiento de forma armónica.

De esta forma, nos encontramos en primer lugar las unidades de ejecución del borde sur. Se trata de una zona que ha ido creciendo apoyándose en la carretera C-501, de una forma lineal sin prever un adecuado tratamiento hacia la garganta de San Gregorio, lo que ha generado un impacto visual claramente

negativo debido en primer lugar a las fuertes pendientes del terreno que han originado la aparición de traseras de edificios con alturas inadecuadas, y por otra parte con un tratamiento estético de escasa calidad.

Así pues, las unidades de ejecución proyectadas tratan de reducir el impacto visual antes mencionado, mediante el trazado de calles paralelas a la C-501, que vayan escalonando las edificaciones, hasta llegar al límite de suelo urbano con una altura de B+1 y una tipología de vivienda unifamiliar. Para evitar volver a crear una fachada cerrada se han ido intercalando pequeñas zonas ajardinadas para abrir este espacio hacia las bellas vistas que proporciona el encajonamiento de la Garganta de San Gregorio.

Al Norte de la C-501 se localizan el resto de las unidades de ejecución proyectadas. Las primeras, y más próximas a la carretera presentan en la actualidad una distribución anárquica, a base de secaderos entre los que se intercalan edificaciones con uso residencial. Su presencia en esta zona distorsiona con la vocación residencial de estos terrenos, debido fundamentalmente al abandono de sus funciones agrícolas, presentándose en la actualidad como una zona residual. Su integración al conjunto urbano mediante el trazado de nuevas calles que enlacen con el núcleo tradicional, y el cambio de la tipología edificatoria proporcionará una mejora desde el punto de vista del impacto visual, desplazando hacia lugares más idóneos las edificaciones con uso agrícola, facilitando por lo tanto la regeneración de un espacio degradado.

El borde Norte del ensanche se remata igualmente con varias unidades de ejecución, si bien, su ubicación en la parte más alta del pueblo, y a la vez más consolidada por la edificación hace que se suavicen los posibles impactos sobre el medio. En esta zona estaba clasificada con anterioridad una bolsa de terreno como Suelo Apto para Urbanizar. Dada la ampliación de la delimitación del suelo urbano y a las dificultades de gestión que presentaba su desarrollo, se ha decidido eliminarla, clasificando tan sólo el terreno en contacto con la travesía de los Cosos como Urbano (U.E.), para reducir el ámbito pendiente de desarrollo, facilitando por lo tanto su posterior ejecución.