

1.- ADECUACION A LA LEY DEL SUELO Y AL PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE URBANISMO Y TURISMO.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valle de Santa Ana, en consonancia con las determinaciones de los artículos 77, 78 y 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y con el contenido del Pliego de Prescripciones Técnicas de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, contiene los siguientes documentos:

Memoria informativa del territorio; la población, la estructura económica, la morfología urbana, la edificación, los servicios urbanos y el equipamiento.

Memoria justificativa de sus fines y objetivos.

Planos de información de la totalidad del término municipal de Valle de Santa Ana a escalas 1/10.000 y 1/4.000 y del núcleo urbano a escala 1/2.000 y 1/1.000. Con el siguiente contenido:

Para el núcleo urbano:

Propiedad de suelo, usos y callejero
Planeamiento urbanístico vigente y dotaciones existentes.
Edificios objeto de protección y estado de la edificación.
Estado de la red viaria actual.
Infraestructuras de abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento.

Para el término:

Propiedad de suelo y usos.
Planeamiento urbanístico vigente.
Estructura general del territorio: usos e infraestructuras y mapa geológico.
Valores ambientales y elementos estructurantes: vegetación potencial y mapa hidrológico.
Zonas objeto de protección.

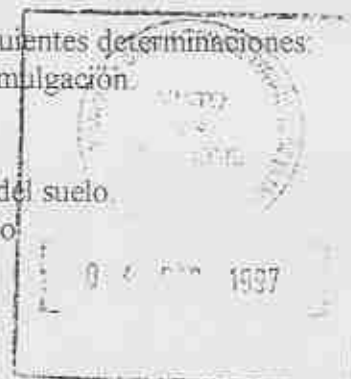
Normas urbanísticas de ordenación, conteniendo las siguientes determinaciones:

Naturaleza, contenido y fines y objetivos de su promulgación.
Desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.
Régimen urbanístico y jurídico del suelo.
Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.
Condiciones generales de edificación y uso del suelo.
Condiciones particulares en suelo urbano.
Condiciones particulares en suelo no urbanizable.
Catálogo de edificios a proteger.

DILIGENCIA: Aprobado por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 30-09-97

LA SECRETARÍA

JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS



Planos de ordenación en los que se expresa:

Para el núcleo urbano:

Delimitación del suelo urbano.

Usos pormenorizados y unidades de ejecución.

Alineaciones de la red viaria.

Edificios objeto de protección (catálogo).

Infraestructuras de abastecimiento de agua y energía eléctrica, alumbrado público y saneamiento.

Para el término:

Zonas objeto de protección.



DILIGENCIA. Aprobado prev.

mente por el pleno de este ayuntamiento
en sesión celebrada el día 30-09-97

LA SECRETARIA:

M. JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS



RECIBIDO

RECIBIDO en

10-04-97

RECIBIDO

2.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PRESENTE AVANCE.

2.1. SUELO URBANO.

2.1.1 Delimitación del suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano se ha hecho atendiendo al criterio establecido por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su artículo 10, según el cual constituirán el suelo urbano:

Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro eléctrico, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.

De esta manera se ha delimitado un polígono que encierra el suelo clasificado como urbano, por reunir estas características, definiendo, por exclusión, el suelo no urbanizable.

La nueva línea de delimitación del Suelo Urbano se ha trazado siguiendo además el siguiente criterio:

1.- Incluir dentro del perímetro del Suelo Urbano aquellos terrenos que por su localización pueden contribuir al cierre de la trama urbana, completando manzanas y prolongando calles ya existentes.

Estos terrenos deben, además, ser apropiados, por su topografía y demás características físicas, al fin al que se destinan.

Todo ello manteniendo un equilibrio razonable entre el suelo reclasificado como urbano y las necesidades del mismo que actualmente tiene Valle de Santa Ana.

Es el caso de las Unidades de Ejecución 1, 2, 4, 5 y 6, que "redondean" el núcleo urbano ocupando los espacios dejados por el crecimiento del mismo en forma de "brazos" en torno a las carreteras y de los terrenos destinados a polígono industrial.

mente por el pleno de este Ayuntamiento
en sesión celebrada el día 20-07-17

LA SECRETARÍA

Por M. JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS



10-04-97
P. J. B.

2.- Incluir dentro del perímetro del Suelo Urbano aquellas terrenos consolidados por la edificación, que no han podido resistir el empuje del desarrollo del casco. Es el caso de los situados en torno a la calle Pontón, a la calle Nueva o a la calle Morena y de las actuaciones de promoción municipal en terrenos de su propiedad, como el pabellón y la pista de la calle Zurbarán o la propia Casa Consistorial.

3.- Excluir del interior del perímetro del Suelo Urbano aquellos terrenos incluidos en esta categoría por el P.D.S.U. vigente que no se han incorporado al desarrollo urbano por la dificultad de su gestión o por lo inapropiado de los terrenos. Es el caso de parte de los situados a las espaldas del barrio de los Clementes, a los que su topografía y la imposibilidad de conexión con el resto del pueblo los hace poco propicios para ser urbanizados y edificados.

También se han excluido del suelo urbano la franja de terreno situada en la margen no edificada de la carretera, por considerar más interesante que la demanda de suelo se oriente a rellenar las bolsas más próximas al centro de la población, evitando la formación de un nuevo "brazo" de edificación y los costes que supone dotarlo de infraestructura y equipamiento, además de tratarse de terrenos con una fuerte pendiente, poco adecuados para la urbanización y edificación, actuaciones que provocarían un importante impacto visual.

Por lo demás, tan sólo se han realizado, respecto al P.D.S.U. vigente, pequeñas variaciones para adaptar más correctamente el límite del suelo urbano a la propiedad del suelo, discurriendo la línea de delimitación del suelo urbano, en la mayoría de los casos, por el límite trasero de las parcelas edificadas situadas en la periferia del núcleo, y excluyendo porciones de fincas rústicas, sin fachada a calles, que se insertan dentro de las manzanas de borde, quedando rodeadas de edificación sin posibilidad de desarrollo urbano.

2.1.2 Zonificación.

Se han definido, para el suelo destinado al uso residencial, dos zonas homogéneas con ordenanzas de edificación diferenciadas. Residencial en Casco Antiguo y Residencial en Zonas de Ensanche.

Estas dos zonas responden a las dos etapas de formación del núcleo, una inicial en torno a las calles Constitución, Coronel Jiménez y Valladares y en los barrios a las calles Clemente y Salguero, caracterizadas por manzanas compactas, compuestas por solares, en la mayoría de los casos, de pequeño tamaño y poco frente de fachada, con pocos espacios libres interiores, excepto pequeños patios de ventilación o bolsas de terreno inedicadas pertenecientes a alguna parcela de gran superficie y pequeña fachada, en proporción a aquella. Y otra posterior, correspondiente a los periodos de expansión, en los que la edificación se sitúa sobre parcelas más regulares, con frentes de fachada iguales o superiores a ocho metros ocupando entre los diez y quince primeros metros de la parcela, destinando el resto a patio o edificaciones anexas. Las manzanas al ir surgiéndose en torno a caminos, transformados después en calles, son alargadas y tienen un

en sesión celebrada el día 30-09-97

LA SECRETARIA

JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 10-04-97

LA SECRETARIA

JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

sólo frente de fachada, quedando delimitadas por el fondo por el lindero trasero de las parcelas que la componen.

Las dos ordenanzas propuestas para el uso residencial pretenden recoger estas dos formas de parcelación y construcción, si bien aumentando los mínimos en cuanto a superficie de parcela y frente de fachada, especialmente en los solares del casco antiguo, al objeto de conseguir una edificación más acorde con las exigencias higiénicas actuales.

Por lo que respecta al resto de usos del suelo, se han propuesto ordenanzas acordes con las zonas residenciales en las que se desarrollan, procurando, no obstante, no condicionar demasiado la composición de las edificaciones, dado lo imprevisible de las soluciones arquitectónicas que se pueden dar a las necesidades funcionales de estos usos, especialmente los englobados dentro del uso equipamental.

En cuanto a los espacios libres, Valle de Santa Ana es deficitario en ellos, especialmente en zonas destinadas al juego de niños.

Este déficit se pretende solventar con las cesiones de terreno destinadas a dotaciones a las que están obligados los propietarios incluidos dentro de las Unidades de Ejecución y que para los espacios libres de dominio y uso público: jardines y juegos de niños, ascienden a, aproximadamente, 10.000 metros cuadrados; cifra que supera con creces los 6.440 metros cuadrados que corresponden a la población de Valle de Santa Ana, considerando una dotación mínima de 5 metros cuadrados por habitante.

2.1.3 Unidades de ejecución.

Se han delimitado dentro del Suelo Urbano seis Unidades de Ejecución que deben cumplir los siguientes objetivos:

1 - Completar la trama urbana, incorporando a su tejido bolsas de terreno actualmente no urbanizadas ni edificadas y cuya localización y características físicas las hacen especialmente apropiadas a este fin.

2 - Satisfacer la demanda, tanto privada como pública de terreno sobre el que construir. En el primer caso incorporando al desarrollo urbano grandes bolsas de terreno urbanizado, lo que, además, debe provocar una reducción en el precio del metro cuadrado de suelo urbano. Y en el segundo caso mediante la cesión al Ayuntamiento, libre de cargas, del exceso de aprovechamiento lucrativo de cada Unidad de Ejecución. Terrenos que el municipio incorporará a su Patrimonio Municipal de Suelo para destinarlo a la construcción de viviendas de promoción pública.

3 - Suplementar el nivel de equipamientos del pueblo mediante las cesiones para dotaciones a las que están obligados los propietarios de suelo urbano incluido dentro una Unidad de Ejecución.



2.1.4 Catálogo.

El único edificio que hemos considerado que debe ser objeto de protección es la Iglesia Parroquial, asignándole el grado de protección más alto de los definidos: Protección Global.

No obstante, se han definido dos grados más de protección, Media e Integral, con el objeto de que exista una regulación específica en el caso de que el Ayuntamiento o la Administración Autonómica decidiesen catalogar algún otro edificio o espacio que consideren de interés.

2.2.- SUELO NO URBANIZABLE.

2.2.1. Zonas objeto de protección.

Dentro del Suelo No Urbanizable se han distinguido las siguientes categorías, cada una de las cuales está afectada por una regulación específica en función de su naturaleza y destino, o el valor específico que se quiere proteger:

Suelo No Urbanizable de Especial Protección (Tipo I)

Suelo No Urbanizable de Protección Ecológico-Ambiental (Tipo II)

Suelo No Urbanizable común. (Tipo III).

Los suelos recogidos en los Tipos I, II se consideran suelos protegidos, el suelo Tipo III está afecto a la regulación genérica que para el Suelo No Urbanizable establece el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

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

Así, se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

Las márgenes del arroyo de los Molinos, aguas abajo de la zona canalizada, y del arroyo de las Viñas, a su paso por el norte del término, y las charcas junto a la carretera de Salvatierra.

La gruta caliza situada junto al barrio de la Concepción.

Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico artístico.

DILIGENCIA. Aprobado provisionalmente por el pleno de este ayuntamiento en sesión celebrada el día 30-09-97

SECRETARÍA

Fdo. M^e JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

04 DIC 1997

10-04-97

Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico ambientales (Tipo II) está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa, de encinas, alcornoques y monte bajo, según se refleja en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.

Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva y paisajística, siendo asimismo 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.

Dentro de esta categoría se han incluido parajes como los Pagos, las Cabezadas, el Cañito, Miño Terrero y el Palancar.

La categoría de suelo no urbanizable común está constituida por el resto del Suelo No Urbanizable del término municipal no incluido dentro de alguna de las categorías definidas en las Secciones anteriores y que no requieren más protección que la establecida genéricamente por la legislación del suelo.



DILIGENCIA: Aprobado inicialmente
mente por el pleno de este ayuntamiento
en sesión celebrada el día 20-09-97

LA SECRETARIA:

Fdo. M^a JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

DILIGENCIA: Aprobado inicialmente
por el pleno de este ayuntamiento en se-
sión celebrada el día 10-04-97

LA SECRETARIA:

Fdo. M^a JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

3.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

3.1 Conclusiones.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, del estudio del medio físico se desprenden las siguientes conclusiones, que convendría fueran tenidas en cuenta a la hora de tomar decisiones sobre actuaciones en el término municipal de Valle de Santa Ana.

1.- Este término municipal se encuentra en una zona de gran valor ecológico, las dehesas del suroeste de Badajoz, donde existen hábitats óptimos para especies en peligro de extinción.

2.- Por tratarse de una población pequeña, y predominar la explotación tradicional, que constituyen el aprovechamiento de pastos y dehesas así como de pequeñas parcelas de olivar, el impacto sobre la zona es bajo. Podemos decir que tanto la zona de estudios como las áreas circundantes se encuentran bien conservadas, debiendo tenerse esto muy en cuenta a la hora de la planificación urbanística de manera que no se deje escapar esta riqueza ambiental.

3.2 Medidas correctoras.

Dentro de las previsiones ambientales realizadas en el presente documento conviene destacar algunos aspectos que deben ser considerados en las diversas actuaciones que se realicen en el futuro:

- Pérdidas de suelo. Se evitarán las actuaciones en zonas con pendientes superiores al 8% y en cursos de aguas (arroyos, barrancos, ...) debido a los riesgos importantes de erosión. Debe tenerse en cuenta que las pendientes en esta zona son en algunos casos muy acusadas.

En aquellas zonas donde se vaya a trazar una vía pública y presenten pendiente fuertemente erosionable, se recomienda la realización de cunetas de guarda y protección, así como un muro de recubrimiento en su base.

- Pérdida de masa vegetal. Considerar la presencia de taxones importantes como *Quercus lusitanica* (citado por J.A. Devesa en este Término Municipal, aunque no encontrado por nosotros). Se respetarán aquellas zonas que presenten una vegetación arbórea.

- Fauna - Considerar las épocas apropiada para cada actuación según las directrices de la Dirección General de Medio Ambiente.

- Previsión del impacto paisajístico. Procurar la realización de las construcciones con diseños y materiales adecuados, realizar pantallas ópticas en los elementos disarmonicos existente que sean susceptibles (fabricas, almazaras...).

AYUNTAMIENTO DE VALLE DE SANTA ANA
RECIBIDO
Por el Sr. SECRETARIO
en sesión celebrada el día 30-09-97
Firma: JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS

AYUNTAMIENTO DE VALLE DE SANTA ANA
RECIBIDO
Por el Sr. SECRETARIO
en sesión celebrada el día 10-06-97
Firma: JOSÉ MÁRQUEZ PALACIOS
Página 9

Retirar "paulatinamente" la tierra vegetal y finos, de la zona que va a ser ocupada, para ir cubriendo con ella las zonas que se consideren necesarias para la recuperación de la vegetación natural.

Una vez terminadas todas las acciones a realizar en la obra se procederá a la retirada de todos los restos de obra y de materiales sobrantes de todo tipo. Realizándose un tratamiento superficial del terreno que permita la recuperación de la cubierta vegetal.

Las obras de fábrica que atraviesen arroyos o cuencas receptoras de escorrentía, deberán presentar las medidas oportunas para evitar la caída de materiales en el cauce así como la posible anegación.

Reconstruir las paredes de piedra que se vean afectados en las distintas actuaciones, ya que constituyen el elemento constructivo característico de la zona utilizado para la delimitación de las parcelas de terreno, a la vez que son muestra del patrimonio arquitectónico rural.

- Eliminar las escombreras de las cunetas y llevarlas a sitios controlados o adecuarlas, ajardinándolas, al igual que los basureros. Se deberán vigilar todo tipo de vertidos a fin de que estén libres de sustancias o productos que puedan formar depósitos putrescibles, tóxicos o peligrosos.

Se evitará la creación de vertederos, utilizando los materiales sobrantes como relleno. Dichos rellenos deben ser nivelados para tomar la pendiente característica del entorno y homogeneizados en su superficie para que no presenten un efecto discordante. La capa superficial debe tener un contenido considerable en finos o en materia orgánica para facilitar el arraigo de la capa vegetal.

