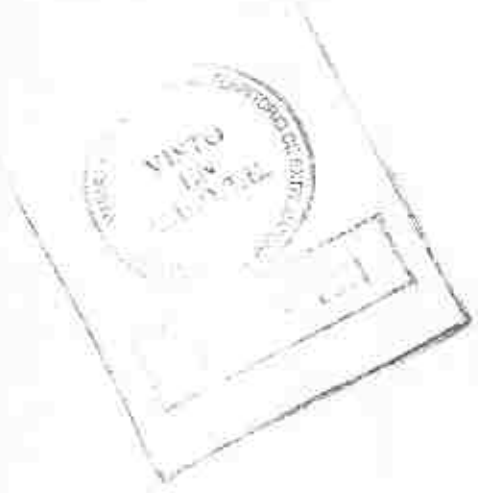
1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

El presente documento contiene la Memoria Justificativa del proyecto de Normas Subsidiarias de Planeamiento Municiapal de Collado de la Vera (Cáceres), dicho trabajo ha sido contratado por el Excmo. Ayuntamiento de Collado al equipo formado por los siguientes profesionales:

Arquitectos	José Javier Arbués Gabarre,
	Carlos Benito de Orduña y
	Francisco-Javier González Ambel.
Socióloga:	Pilar Contreras de Vera
Bióloga:	Elena Ramallo Ortiz-Casado
Veterinario.	Ignacio Rodrigo de Francia
Asesoría Jurídica	Cristina Gómez Márquez
Delineantes	Norberto Antunez Rodriguez,
	Carmen Solis da Costa Moraes,
	Aurelio Alvarez
Administrativo	Adolfo Mora Deocano

Los antecedentes del presente proyecto se ubican en la Delimitación de Suelo Urbano vigente en el municipio, en el inicio de la redacción de las presentes Normas, así como en las Normas Comarcales de la Mancomunidad de la Vera.



2: JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY.

Las presentes Normas Subsidiarias se adecuan a las determinaciones fijadas en la legislación urbanística, concretamente cumplen lo especificado en el articulado de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, según se especifica a continuación:

2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Las presentes normas realizan la clasificación del suelo en Urbano y en No Urbanizable, no considerándose ningún Area como Apta para Urbanizar, dado que la escasa entidad de las áreas que se clasifican no es lo suficientemente representativa como para realizar una clasificación de suelo como apto para urbanizar con u desarrollo posterior mediante plan parcial. Lo cual se fundamenta en la dificultad que en pequeños municipios supone la gestión y ejecución de este tipo de suelo, unido a la escasa necesidad de clasificar suelo, según se verá mas adelante, ha llevado a este equipo redactor a considerar mas conveniente que el suelo que se clasifica se realice como suelo urbano, dando una ordenación detallada del mismo y desarrollándose mediante unidades de ejecución, corriendo por cuenta de los propietarios del suelo los costos de compensación así como las obras de urbanización, cediendo al Ayuntamiento el porcentaje de superficie lucrativa que se indica en la legislación vigente en el momento de la ejecución de la Unidad, además de los correspondientes espacios libres, viales públicos y los terrenos destinados a las dotaciones que se indican en cada una de las unidades de ejecución previstas.

2.2. FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION.

Estas Normas Subsidiarias Municipales encuentran su marco legitimador en el art. 91 b del Reglamento de Planeamiento.

La Ley del Suelo establece que los municipios serán competentes para redactar su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que únicamente tiene una Delimitación de Suelo Urbano, insuficiente como marco legitimador del desarrollo urbanístico del Termino Municipal.

El excelentísimo Ayuntamiento, con la ayuda de la Junta de Extremadura, consciente de la necesidad de redactar una figura de planeamiento más eficaz que una delimitación de suelo urbano y entendiendo que no se dan las circunstancias adecuadas para formular un Plan General de Ordenación Urbana; ha decidido formular unas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias se redactan considerando que el horizonte temporal del Planeamiento que se redacta es de ocho años y que se prevé que cualquier incidente en el Municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal por otro tipo de planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en lo siguiente:

2.2.1. EN EL TÉRMINO MUNICIPAL:

De acuerdo con la Ley del Suelo, clasificar el Suelo en Urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, regulando la actividad edificatoria dentro del término municipal.

2.2.2. EN SUELO URBANO

1. Zonificar asignando los usos pormenorizados.
2. Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación en la Ordenanza correspondiente.
3. Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.
4. Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo relación de edificios y espacios a proteger.
5. Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación. Módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones.
6. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructuras (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento) en particular en el suelo de nueva creación.
7. Creación de suelo Urbano de acuerdo con el art. 10 b de la Ley del suelo que complete los déficits de suelo residencial estimados.
8. Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Areas de juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el suelo urbano a desarrollar mediante unidades de ejecución, es decir el suelo no consolidado.

2.2.3. EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Calificación del Suelo, definiendo sus distintos usos.
2. Establecimiento de las medidas de protección sobre espacios objeto de especial protección, de acuerdo con el Art. 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.
3. Fijación de las normas que impidan la formación de núcleo de población de acuerdo con el art. 16 de la Ley del suelo.

2.3. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y SISTEMAS GENERALES.

La red de infraestructuras básicas, así como los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario se encuentran desarrolladas en los planos I-7 constituyendo los sistemas generales de comunicación Los siguientes, en función del núcleo de población de que se trate:

En Collado constituyen los sistemas generales la carretera que llega desde Jaraiz que atraviesa y comunica los dos núcleos de la población, el casco histórico y la zona residencial Santa Marina. Mientras que el equipamiento comunitario se encuentra desarrollado con las instalaciones deportivas del gimnasio y la pista deportiva que se encuentran situados cerca de esta carretera en la norte de la población.El resto de los sistemas generales se componen del Ayuntamiento, la Iglesia y el albergue juvenil.

En Vega de Mesillas los sistemas generales son: La carretera de acceso a la población, la Iglesia, la escuela, el consultorio médico (en construcción), una nave comunitaria, y el edificio administrativo.

2.4. DELIMITACION DE LOS TERRENOS CLASIFICADOS

2.4.1. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y DESARROLLO DE UNIDADES DE EJECUCION

La delimitación de Suelo Urbano se modifica en relación con la definida en el vigente Proyecto de Delimitación en los siguientes puntos.

En Collado

En el Oeste se amplia el perímetro de suelo urbano creándose una calle nueva, dando lugar a la Unidad de Ejecución Nº 1 "UE-1" que cuenta con una superficie de 9.150 m2 , esta zona se prevé con un uso residencial con la clave 06, proyectándose una zona verde de 1.100 m2. La gestión se realizará por el sistema de compensación corriendo por cuenta de los porpietarios la cesión al Ayuntamiento de los terrenos de los viales y de las zonas verdes y los costos de urbanización de la totalidad de la unidad de ejecución así como los gastos ocsionados por la gestión de lamisma.

Al norte se amplia la clasificación de suelo urbano creando sobre el camino que da a la Avda. de Jaraiz una calle de nueva formación calificando los terrenos que abren a esta calle con la clave 06 residencial intensiva. La gestión del suelo re realiza mediante cesión vinculada al suelo urbano y la urbanización de lamisma se ejecutará mediante contribuciones especiales, constituyendo la Acción Puntual Nº 1 "A-1" en la cual el Ayuntamiento participará en los costos de urbanización con el 10%.

Continuando por el Norte se ubica la Unidad de Ejecución Nº 4 "UE-4" que posee una superficie de 2.330 m2 y en la cual se prevé la realización de una calle de nueva creación que comunicará con la calle que se encuentra frente a la misma denominada C/ crucera, la gestón del suelo será identica a la de la unidad de ejecución 1

En el costado Este del casco histórico de Collado se proyecta una calle que delimite el suelo clasificado como urbano creándose parcelas edificables que abren a dicha calle para lo cual se han creado las Unidades de Ejecución 5, 6 y 7, las cuales cuentan con las siguientes superficies: UE-5 1.733 m²; UE-6 1.686 m²; UE-7 1.288 m², las cuales cuentan con la misma calificación y la misma clave de tipología edificatoria.

Por el Sur en el encuentro de la calle Pilar y la calle Lagar nos encontramos con la Acción Puntual A-2 la cual al igual que la A-1 se gestiona por cesión de suelo vinculada a suelo urbano y gastos de urbanización por contribuciones especiales con el mismo porcentaje de participación por parte del Ayuntamiento 10%.

A continuación, hacia el oeste, paralela la Avda. de Jaraiz se proyecta una calle que comunica la Avda. citada en la parte superior con la calle Carrera, conformándose la Unidad de Ejecución 3 UE-3, que cuenta con una superficie de 2.401 m² siendo su gestión idéntica a las demás unidades.

Por último y también paralela con la avda Jaraiz, en su primer tramo, se proyecta una calle que conforma la Unidad de Ejecución 2 UE-2 con una superficie de

En la zona de Santa Marina se amplía la delimitación del perímetro urbano, dada la demanda de parcelas de este tipo que existe en el municipio, así en el costado Norte

se crea una Unidad de Ejecución, de ordenación similar a la situada inmediata por el sur, que ya estaba clasificada, que constituye la Unidad de Ejecución Nº 8 UE-8. Esta Unidad posee una superficie de 23.507 m² en la cual se ha aplicado la tipología edificatoria definida en la clave 07 Unifamiliar Extensiva, previendose unos espacios dotacionales en la zona pegada a la carretera.

Al Este de esta unidad se encuentra la Unidad de Ejecución Nº 9 UE-9 que recoje sensiblemente la delimitación de suelo urbano que ya existía en la anterior figura de planeamiento , modificando dicha delimitación así como la ubicación de los espacios libres. La Unidad UE-9 cuenta con una superficie de 8.787 m².

Dentro de esta área de Santa Marina se han previsto unas Acciones Puntuales que se describen a continuación: Las Acciones Puntuales A-4 y A-5, consisten en la ampliación de las calles de acceso a las parcelas y edificaciones existentes en la zona Oeste de Santa Marina, dichas acciones puntuales consisten en la cesión del suelo vinculada al suelo urbano y la contribución a la ejecución de las obras de urbanización, de la totalidad del vial,que se realizarán mediante contribuciones especiales abonando el Ayuntamiento el mínimo que disponga la legislación vigente. Del mismo modo sucede con la Acción Puntual Nº 6 A-6. La Acción Puntual Nº 7 A-7 consiste en modificar de situación el vial previsto de modo que en la nueva disposición comunique las dos rotondas, la existente y la proyectada, para lo cual será necesario realizar una cesión de los terrenos por parte de la parcela final, afectada por el vial que se propone y la ejecución de los costos de urbanización que se realizarán mediante contribuciones especiales, afecando el cargo de la misma a la totalidad de las parcelas y a la unidad de ejecución Nº 8.

Tenemos por tanto que las Unidades de ejecución que se prevén, para el desarrollo y crecimiento de la población son las que figuran en el cuadro que se adjunta a continuación.

U.E	Superficie	Viales	Lucrativo	espacios libres	dotaciones
UE-1	9.150	1.606	6.444	1.100	0
UE-2	3.884	726	3.158	0	0
UE-3	2.401	810	1.591	0	0
UE-4	2.330	259	2.071	0	0
UE-5	1.733	488	1.245	0	0
UE-6	1.686	901	785	0	0
UE-7	1.288	206	1.082	0	0
UE-8	23.507	2.032	16.023	2.726	1.500
UE-9	8.787	1.472	2.200	2.498	0
TOTAL	54.766	8.500	34.599	6.324	1.560

En el núcleo urbano de Vega de Mesillas no se prevén Unidades de ejecución niAcciones Puntuales. La delimitación del suelo Urbano se modifica con respecto al proyecto de Delimitación de Suelo Urbano existente , únicamente en el costado Este de la población que se crea una pastilla de parcelas edificables previendose una calle de 10 m de ancho paralela a la C Jose Antonio, a la cual abren calles perpendicuales que coinciden e ubicación y tamaño con las calles existentes en la población perpendiculares a la calle Jose Antnio citada. El costado Oeste se destina a uso de espacios libres y área de juegos y zona deportiva. En las inmediaciones de la población existen una gran cantidad de naves

de secaderos de tabaco que en la actualidad están sin utilización, salvo escasa de ellas en las cuales se podría realizar edificaciones o reconstruciones siempre que se trate de uso agrícola o dotacional.

2.4.2. PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE

El suelo del Término Municipal no incluido en la categoría anterior se clasifica como No Urbanizable, no permitiéndose en él mas que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el art. 16 de la Ley del Suelo o 45 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Todo él presenta un elevado valor paisajístico y agrícola, debido a la fertilidad de su suelo y la gran belleza paisajística que se desarrolla en esta comarca.

Podemos distinguir dos zonas completamente diferenciadas dentro del suelo no urbanizable: de un lado existe la vega del río Tietar, en la cual se ubican las plantaciones de tabaco y otro tipo de cultivos intensivos, de gran valor agrícola situado al Sur del Término Municipal y el resto del suelo no urbanizable.

Con objeto de evitar un uso de este suelo distinto del que su propio carácter le infiere: y sobre todo protegerlo de la posible actuación urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que en realidad encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben aumentar los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece el Ministerio de Agricultura para futuras parcelaciones, estableciéndose las que figuran e el aparta posterior de parcelaciones agrícolas.

Así mismo se define en este apartado el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamiento no previstos por estas Normas

2.4.3. DEFINICION DEL CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Constituirá un núcleo de población todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes: o de dependencias entre las edificaciones.

CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE UN NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La formación de nuevo núcleo de oblación, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- Cuando existan parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no se encuentre asfaltado), con suministro de electricidad o que cuente con servicios urbanos de común utilización. Bastará con el acceso rodado y un servicio común.
- La situación de edificaciones a una distancia inferior a 50 m entre ellas.
- La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a 500 m del núcleo de población existente.
- La existencia de mas de 2 viviendas cada 4 hectáreas.
- La ejecución de obras de urbanización en Suelo no Urbanizable como aperturas de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de

abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de A.T., redes de alcantarillado o estaciones de depuración

2.4.4. ASIGNACION DE USOS E INTENSIDADES A LAS DIFERENTES ZONAS EN SUELO URBANO

En Atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa se ha constatado, se pueden establecer el diagnóstico siguiente:

No existe una mezcla de usos incompatibles de tal naturaleza que creen conflictos tanto en el ámbito urbanístico como de convivencia, dado el carácter agrícola de la villa. Hay sin embargo áreas donde pueden surgir interrogantes a la hora de establecer una normativa adecuada. Basándonos en los datos de la memoria informativa, podemos establecer las áreas: en función de las tipologías edificatorias que se utilizan así podemos dis'inguir las siguientes:

En el suelo urbano se han definido una serie de claves de edificación que figuran grafiadas en los planos de ordenación en la cual se definen los usos, las tipologías edificatorias y las intensidades de la edificación. Estas claves son las que figuran en el cuadro adjunto, habiéndose utilizado las claves que figuran en las normas Comarcales de La Vera:

CLAVE	DENOMINACION	RETRANQUEO	PARCELA MINIMA	OCUPACION	ALTURAS	EDIFICABILIDAD
01	RESIDENCIAL EN CASCO SIN HUERTO	PROHIBIDOS	EXISTENTE 100 M2	100%	3	RESULTANTE
04	RESIDENCIAL EN ZONA DE ENSANCHE	PROHIBIDOS	150 M2	100%	3 P/9,4 m	RESULTANTE
06	FAMILIAR INTENSIVA	4 m frente y fondo 3 m resto	200 M2	RESULTANTE	2 P/ 6,5 m	1 m^2/m^2 parcela neta
07	FAMILIAR EXTENSIVA	4 m frente y fondo 3 m resto	500 M2	RESULTANTE	2 P/ 6,5 m	0,75 m^2/m^2 parcela neta
11	INDUSTRIAL	PROHIBIDOS	300 M2	100%	8 M	RESULTANTE
21	INSTITUCIONAL	LIBRE	No se fija	50%	10 m	Resultante

En el suelo urbano, dada la mezcla de usos existentes, ubicándose escasas industrias en el interior del núcleo urbano de Collado tratándose de industrias limpias que se encuentran integradas dentro de las actividades diarias, por los que no parece aconsejable controlar dicha mezcla, mediante la correspondiente zonificación:

INDUSTRIAS MOLESTAS, PELIGROSAS, INSALUBRES Y NOCIVAS.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3° del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas. (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/61), sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (art. 4° del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias en el vecindario.

La tipología dominante en Areas Residenciales de expansión es la vivienda unifamiliar en una o dos plantas, tipología que se debe mantener por entender que es la que corresponde a los gustos y deseos de la población, no existiendo razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales. En todo el Municipio la vivienda será la unifamiliar y con una altura de dos plantas, permitiéndose en casos puntuales de edificaciones medianeras con otras preexistentes de tres plantas igualar la altura del edificio colindante.

En el suelo no urbanizable se mantendrán los Usos actuales potenciándose el Uso primordial, el Agrícola. Se evitará el uso residencial o industrial en este Suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

LOS EQUIPAMIENTOS.

DEFICIT DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN EL NUCLEO URBANO

El cálculo de los déficits de equipamiento en el núcleo urbano lo realizaremos primeramente basándonos en los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superávits, figuran como m² y resultan de comparar la superficie de equipamiento existente actualmente con la superficie necesaria en relación con el numero de viviendas previstas para el periodo total de las presentes Normas, aplicando el módulo mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales. Igualmente el cálculo de estas necesidades lo realizamos completando estos módulos con otros que se derivan de la experiencia de los Organismos especializados. Los resultados figuran en el cuadro adjunto: "Necesidades de Equipamiento Comunitario"

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el numero de viviendas proyectadas en las presentes Normas.

Los módulos a aplicar, tanto de equipamientos comunitarios como en áreas libres, se refieren a m² de suelo por vivienda, y para el cálculo de parque urbano en la proporción de 5 m2/hab. Teniendo en cuenta que la población del término municipl es de 240 habitantes y que la proyección para el año 2.017 alcanza la población de 276 habitantes, según se ha especificado en la memoria informativa, y que el nº de viviendas es de 214 tendremos el siguiente cuadro

Superficie	Proyectado Collado	Proyectado Mesillas	Total proyectado	Necesaria
Espacios libres	6..324	10.560	16.884	1.380+4.494
Docente	0	800	800	2.140
Equipamiento social	1.560	630	2.190	428

Los equipamientos existentes y los previstos son los siguientes:

Los espacios libres se encuentran diseminados por toda la población habiéndose creado un espacio en la entrada de la población que con una superficie de 875 m2 se ubica donde en la actualidad existe un pequeño espacio libre que las normas subsidiarias lo amplian creando un espacio mayor a todos los existentes en la población. En la zona de La Manna se proyectan unos espacios libres, que alternan su uso con el deportivo, creandose unos espacios que junto con la superficie libre de las parcelas edificables, dada la tipología de unifamiliar extensiva, da una sencación de gran espacio abierto.

El equipo docente se considera suficiente a pesar de no cumplir el estándar urbanístico que se determina para los planes parciales debido a que la población infantil existente en Collado asciende a 40 niños menores de 14 años y por tanto con las dotaciones actuales existentes son mas que suficientes, por otro lado es de destacar que la proximidad de Jaraiz 1 km. Hace que la E.S.O. se realice en dicha población.

El equipo deportivo se encuentra cubierto con la pista deportiva y el jimnasio municipal, siendo necesario la creación de algun equipamiento deportivo en Vega de Mesillas, para lo cual en el espacio libre que se ha proyectado se puede ubicar cualquier actividad deportiva.

Abastecimiento, saneamiento y energía electrica: se encuentra cubierto

Sanitario: se cubre con el actual consultorio médico de Vaega de Mesillas en construcción, siendo necesaria la creación de un consultorio en Collado. En la actualidad las carencias se suplen con las dotaciones de Jaraiz.

Religioso: Está cubierto con la actual iglesia, tanto la existente en Collado como la de Vega de Mesillas.

Actividad cultural: Está en descubierto en las dos poblaciones, pudiendo realizarse un centro cultural en las parcelas de uso dotacional que se han creado en la zona de Santa Marina en Collado y en Vega de Mesilla se puede adaptar parte de la nave comunitaria o del edificio administrativo para su uso cultural, creando una biblioteca o pequeña casa de Cultura.

Nuevas necesidades: Se ha previsto una superficie de 1.560 m2 de dotacional de utilización ambivalente ubicada dentro de la Unidad de ejecución 8 y en Vega de Mesilla, según hemos visto anteriormente se puede reutilizar cualquiera de las naves secaderos que existen en las inmediaciones de la población.

Por todo lo expuesto se considera que los equipamientos necesarios quedan cubiertos con las previsiones que se desarrollan en la presente Norma Subsidiaria de Planeamiento.

LAS ZONAS DEGRADADAS

Las que existen se concentran fundamentalmente en zonas situadas

En el interior del casco urbano de Collado se localizan algunas edificaciones en desuso y algunas en ruinas, para las que se deben arbitrar medidas que posibiliten tanto su uso como su conservación. Se potenciaran medidas tendentes a la conservación del patrimonio edificado. Las más importantes son:

1º.- La clasificación como Inmuebles protegidos a conservar para aquellos que así se definan.

2º.- Para la generalidad, la información a los propietarios de los beneficios que se conceden por los Organismos Autonómicos y Estatales para la rehabilitación de edificios.

2.5. Normas urbanísticas

Se han desarrollado unas Normas Urbanísticas fundamentadas en las Normas Comarcales de La Vera que se encuentran encuadernadas en tomo aparte.

2.6. TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA

Se ha grafiado en los planos de RED VIARIA el trazado y caracteristicas de la red viaria que se proyecta de nueva implantación, definiéndose las rasantes mediante el procedimiento

de marcar en los cruces de los viales las rasantes de terminación de las mismas. Así mismo se indican las dimensiones de las mismas.

2.7. SEÑALAMIENTO Y DELIMITACION DE LAS ZONAS OBJETO DE PROTECCION ESPECIAL EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

En la memoria Informativa se ha justificado y especificado las extraordinarias calidades ecológicas y paisajistas que posee el término municipal de Collado de la Vera. Debido a lo cual las presentes normas realizan unas protecciones que se enumeran a continuación: habiéndose utilizado las claves que figuran en las Normas Complementarias de La Vera.

En primer lugar se crea la protección EP-72 (especial protección 72) para la parte sur del Término ocupada por la dehesa. Esta misma protección se utiliza para las áreas de interés ecológico y para la zona de la laguna. El resto del término se protege con la clave P-73 de interés agrícola y ganadero.

Es significativa la gran proporción de superficie de propiedad municipal que contiene el Término de Collado, siendo la dehesa boyal de propiedad municipal



3. DIAGNOSIS SOCIO-URBANISTICO

3.1. PROYECCIONES DE POBLACION

Para realizar las proyecciones de población en el municipio de Collado hemos utilizado un sistema que se basa en el siguiente cálculo matemático.

La formula de la que partimos es:

$Pf = Pi\ (1+r)^{**}t$

En donde:

Pf Población final

Pi = Población inicial o de base

r = Tasa de crecimiento

T = tiempo en años.

Observando la evolución de las tasas de natalidad mortalidad y saldo migratorio, hemos establecido que estas tres variables, de acuerdo con lo especificado en el cuadro B-14 de la Memoria Informativa, nos da un incremento poblacional dedenial medio de 7.7% lo cual nos lleva a suponer una población de 247 habit. Para el año 2.002, de 256 para el 2.007; de 266 para el año 2.012 y de 276 para el año 2.017.

Una segunda extrapolación se ha realizado sobre el tamaño medio de una familia. En el cuadro B-7 de la memoria informativa se recoge el tamaño de las familias de Collado, siendo la media familiar de 2,70 miembros/familia. Igualmente podemos calcular el número de viviendas necesarias al aplicar un número de estas por familia. En el caso que nos ocupa tendremos que la mayor población del año 2.017 que se estima en 276 demandará un cómputo de vivienda de 276/2,70 = 102 viviendas. En la actualidad existen 214 viviendas en el municipio de las cuales 169 son de uso principal, 39 son de segunda residencia y 6 se encuentran desocupadas. Tenemos por tanto que la demanda máxima a satisfacer en cuanto a número de viviendas es que existen mas viviendas que demanda. Debido a lo cúal utilizaremos el número actual de viviendas para comprobar el cumplimiento de los equipamientos.

3.2. MEDIDAS INDICATIVAS DE DESARROLLO.

Como ya se ha expuesto en la Memoria Informativa, la economía del municipio se encuentra actualmente estrechamente vinculada al Sector Primario, especialmente a la agricultura. Las características que definen el sistema productivo agrario del Término municipal muestran una tendencia creciente en los últimos años encaminada a la mejora y modernización de la producción agrícola con un objetivo claro de capitalización de la productividad agraria en el Término municipal.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo Urbano de Collado no cuenta con graves carencias en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los ultimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de saneamiento, abastecimiento de agua, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondiente proyectos de Urbanización que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas. En el suelo apto para urbanizar que se cree, así como en las unidades de ejecución que se definen, se deberán redactar los proyectos de urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructuras.

4: OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

LOS OBJETIVOS

Los objetivos, considerándose un periodo de vigencia de las presentes Normas de 12 años, teniendo en cuenta que si se diera un incidente en el Municipio que suponga una modificación importante en las pautas e indicadores actuales, originaría la sustitución de las presentes Normas Subsidiarias por otro planeamiento, son los siguientes:

EN EL TÉRMINO MUNICIPAL: de acuerdo con la Legislación del Suelo, clasificar el Suelo en Urbano y en No Urbanizable.

EN EL SUELO URBANO:

1. Zonificar asignando los usos pormenorizados.
2. Mantenimiento de los actuales tipologías y alturas de edificación mediante la adecuación de las ordenanzas correspondientes.
3. Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.
4. Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiendo la relación de edificios y espacios a proteger.
5. Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela así como grado de ocupación. Módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y las construcciones.
6. Definir en el suelo urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotaciones de infraestructura (Pavimentación, Alumbrado, Redes de agua y Saneamiento) en particular en el suelo urbano de nueva creación.
7. Creación de Suelo Urbano de acuerdo con el art. 10 b) de la Ley del Suelo, que complete los déficits de suelo residencial estimados.
8. Absorber déficits de equipamientos de Suelo Urbano, parcialmente con las cesiones que se establezcan en el Suelo Urbano no consolidado que se desarrollará mediante Unidades de Ejecución.

LOS CRITERIOS DE ORDENACION

La consecución de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios que posibiliten una ordenación eficaz y racional del Término Municipal, siendo de particular interés los referente a usos del suelo y a equipamientos.

4.1. LA CLASIFICACION DE SUELO.

En Collado de la Vera, se debe modificar la Delimitación de Suelo Urbano de 1984, incluyendo en ella el suelo con uso urbano en la fecha de redacción de las presentes Normas Subsidiarias, así como el que en ejecución del Plan llegará a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el art. 10 de la Ley del Suelo.

La superficie de suelo urbano actualmente clasificado en la Delimitación del suelo vigente es de 27.544 m² Collado, 50.586 m² Santa Marina y 49.960 m² Vega de Mesillas. Mientras que en la nueva clasificación se delimita una superficie de suelo urbano de 43.904 m² en Collado 79.160 m² en Santa Marina y de 48.373 m². lo cual supone un aumento de 16.360 m² en Collado; de 28.574 m² en Santa Marina y de 4.469 m² de suelo en Vega de Mesillas.

Se clasificará como Suelo no urbanizable el resto del terreno del término municipal, disponiéndose de unas protecciones que preserven del proceso constructivo este tipo de suelo.

4.2. NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano, nos basaremos en los siguientes conceptos:

1. .- Número de viviendas previstas.
2. .- Tipología de edificación.
3. .- Superficie de suelo urbano consolidado.

Los cálculos los realizamos para la población teórica del año 2.017 lo cual permite tener un margen de seguridad suficiente, dado que el horizonte final de esta Norma sería el del año 2.012 es decir un periodo de 3 cuatrienios, realizándose no obstante la previsión para un período mayor dando suficiente amplitud a las previsiones, dado que en el peor de los casos no se desarrollarían sin modificarse, por tanto la estructura del territorio.

El número de viviendas computado en la Delimitación del Suelo Urbano era de 132 existentes y 46 previstas en el núcleo urbano de Collado y en el poblado de Vega de Mesillas de 90 existentes y 24 previstas, lo que supone un total de 292 viviendas proyectadas. En la actualidad según se especifica en la memoria informativa, el número de viviendas es en elnúcleo de Collado de 214 de las cuales 169 son de uso principal, secundarias son 39 y desocupadas hay 6, y en Vega de Mesillas se mantiene el número de viviendas existente en el momento de redactar el poryecto de Delimitación del Suelo Urbano, es decir 90 viviendas. Por tanto existen un total de 259 viviendas en el Término Municipas, sin contar con los núcleos de población de La Salud, el Sanatorio, etc. Ello quiere decir que durante el periodo comprendido entre 1984 y 1997 se han edificado 37 viviendas. La capacidad media de construcción en estos años ha sido de 37/ 13 = 2,85 viviendas/año.

Por lo que la proyección para el año 2.017 sería de 51 viviendas, lo cual se cumple sobradamente con las presente Normas Subsidiarias de planeamiento Urbanístico.