MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- ENCUADRE LEGAL DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.-

A) El vigente "Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" (R.D.L. 1/1992, de 26 de Junio), en adelante "Ley del Suelo-1992", en sus artículos 65.3, 73, 75, 77, 78 y 80.2, establece lo siguiente:

Artículo 65.3.-

La ordenación urbanística de los municipios se realizará a través de Planes Generales Municipales y Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 73.-

Se podrán redactar Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, que tendrán el rango jerárquico del Plan que complementen o sustituyan.

Artículo 75.-

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento se redactarán con alguna de las finalidades siguientes:

a) Establecer para la totalidad de una provincia o parte de ella la normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación aplicables a los municipios que carezcan de Plan General o de Normas Subsidiarias de carácter municipal.

b) Definir para los municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio.

Artículo 77.-

Las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal clasificarán el suelo en todas o alguna de las siguientes clases:

JUNTA DE EXTREMADURA
... DE MEDIO AMBIENTE,
...
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del T... no de Extremadura, en ... de ... ha examinado este documento, en la sesión de
El ... 1998
El U... ...ismo
y ... territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

a) Suelo urbano, delimitando su perímetro y estableciendo su ordenación pormenorizada o remitiendo ésta a un Plan Especial de Reforma Interior.

b) Suelo apto para urbanizar, delimitando su ámbito territorial y fijando sus usos globales y niveles de intensidad.

c) Suelo no urbanizable, fijando, en su caso, normas de protección.

Artículo 78.-

1. Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación.

b) Infraestructuras básicas y sistemas generales de comunicaciones, espacios libres, áreas verdes y equipamiento comunitario.

c) Delimitación, en su caso, de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en suelo no urbanizable.

d) Definición del concepto de núcleo de población.

e) Asignación de usos y niveles de intensidad aplicables a las diferentes zonas en suelo urbano o que habrán de resultar de las operaciones de reforma interior previstas.

f) Asignación de intensidades y usos globales a las diferentes zonas en el suelo apto para urbanizar, delimitando los sectores o fijando los criterios para su determinación por los Planes Parciales.

g) Normas urbanísticas.

h) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones y rasantes en el suelo urbano no sujeto a Plan Especial.

i) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

j) Orden de prioridades con fijación de los plazos para su ejecución.

2. En el suelo apto para urbanizar deberán delimitarse una o varias áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo.

3. Para la delimitación de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Industria, Energía y Medio Ambiente
Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio
Fdo.: Miguel Medina Donoso.

Artículo 80.2.-

Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las normas.

b) Planos de Información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

c) Planos de Ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refiere el artículo 78.

d) Normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, la regulación de las condiciones y plazos de urbanización y edificación en suelo urbano.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valdemorales se han redactado conforme a lo señalado en las disposiciones anteriores y al Pliego de Prescripciones Técnicas que ha servido de base para la adjudicación y redacción de estas Normas Subsidiarias.

En especial, respecto a lo señalado en el artículo 75 de la "Ley del Suelo-1992", anteriormente transcrito, las presentes Normas son del tipo "b" de las definidas en dicho artículo, es decir, de ámbito municipal.

2.- *FINES Y OBJETIVOS.-*

La finalidad de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es definir la ordenación urbanística del territorio correspondiente al Término Municipal de Valdemorales mediante la clasificación del suelo en URBANO Y NO URBANIZABLE, estableciendo la delimitación y ordenación del primero y estableciendo normas de protección para el segundo. También servirán para establecer las Normas Urbanísticas reguladoras generales y específicas de cada uno de los anteriores tipos de suelo.

Finalmente, se han pretendido conseguir además los siguientes objetivos:

** Zonificar el Suelo Urbano, asignando los usos pormenorizados y definiendo las intensidades adecuadas.*

** Ordenar las tipologías, alturas y composición de las edificaciones existentes y las que puedan proyectarse.*

** Definir, con criterios realistas, las alineaciones oficiales en Suelo Urbano.*

** Ordenar las zonas incluidas ya como Suelo Urbano en la delimitación anterior, pero aún no consolidadas totalmente por la edificación o la urbanización.*

** Definir medidas de protección para el Suelo No Urbanizable, en general, y para el ocupado por las vías pecuarias en particular.*

JUNTA DE EXTREMADURA
2 5 SEP 1996
El [illegible] y Urbanismo
y [illegible] Territorio,
Fdo.: Miguel Medina Donoso

3.- JUSTIFICACION DE LA ORDENACION TERRITORIAL PROPUESTA.-

La ordenación territorial que se proyecta, mediante el conjunto de determinaciones contenidas en los Documentos nº 4 (Planos de Ordenación) y nº 5 (Normas Urbanísticas Reguladoras), se fundamenta en la existente, definida por los siguientes elementos:

** Existencia de un único núcleo de población, (Valdemorales), de reducida extensión superficial, con un importante número de edificaciones abandonadas y en mal estado de conservación, así como de espacios sin consolidar por la edificación en el "interior" del casco urbano.*

** Presencia casi exclusiva del uso Residencial en el casco urbano, con dos Areas de Localización para los Equipamientos : una "Administrativa" en las Plazas de España y constitución (Ayuntamiento) de limitado crecimiento por la actual ocupación del suelo, y otra al Norte y Este del casco urbano en la que se localizan instalaciones Asistenciales, de Enseñanza y Deportivas, con posibilidades de expansión por existir suelo vacante en las inmediaciones.*

** Existencia de un único uso (Agrícola-ganadero) en el Suelo del Término Municipal no ocupado por el casco urbano.*

** Ausencia de actividades industriales.*

** Tendencias de decrecimiento, o a lo sumo de estabilización, en la población.*

** No existen importantes demandas ni presiones urbanísticas sobre el territorio, ni en el suelo de características urbanas ni en el rústico.*

** Escasez de infraestructuras en Suelo Rústico.*

Con estas premisas, y siguiendo los criterios expresados por el Ayuntamiento de fundamentar las presentes Normas Subsidiarias en el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano existente y facilitar la aplicación y gestión del Planeamiento en el futuro, se ha definido la Clasificación del Suelo del Término Municipal que se resume a continuación y se refleja gráficamente en los Planos de Ordenación 4.1.1, 4.1.2, y 4.2, de los incluidos en las presentes Normas.

CLASIFICACION DEL SUELO

SUELO URBANO: (Plano nº 4.2).

SUELO NO URBANIZABLE GENERICO (Plano nº 4.1.1)

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (Planos nº 4.1.1 y 4.1.2).

JUNTA DE EXTREMADURA
CO... DE ... MEDIO AMBIENTE, URBANISMO Y TURISMO
La ... del T... de ... aprobar d... sobre ... en la sesión de ...
2 5 ABR 1998
El ... Ordenamiento y Coordinación del Territorio,
Fdo.: Manuel Mad... Donoso.

Para la definición, subdivisión y redacción de la Normativa de protección del Suelo No Urbanizable (Genérico y Protegido), se han seguido las directrices de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo, expresadas durante la fase de Avance de las presentes Normas Subsidiarias.

4.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO.-

La delimitación del Suelo Urbano del municipio de Valdemorales se ha hecho conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la "Ley del Suelo-1992".

Dicho artículo exige, para que un terreno pueda ser considerado como Suelo Urbano que se den en él, alguna de las siguientes condiciones:

1ª.- Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se halla de construir.

2ª.- Tener 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 establezca.

3ª.- Llegar a disponer,en la ejecución del Planeamiento, de los elementos de urbanización definidos en la condición primera anterior.

La necesidad de contar con acceso rodado exige que el terreno en cuestión sea accesible para vehículos automóviles (turismos), con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

El abastecimiento de agua debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Existir canalización por el borde del terreno o vial a que dé frente.

b) Tener garantía de suministro en todo su recorrido a razón de 250 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

La evacuación de aguas debe reunir las siguientes condiciones:

a) Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno.

b) Tener la conducción capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de 250 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las recogidas pluviales que puedan incrementar el caudal.

El suministro de energía eléctrica debe cumplir las siguientes condiciones:

JUNTA DE EXTREMADURA
2 5 SET 1996
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

a) Existir red de suministro en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

b) Tener capacidad suficiente para suministrar energía, en toda la línea, a razón de 2,2 Kw por vivienda o equivalente para otros usos.

Con estos criterios se ha definido un polígono que contiene en su interior el Suelo Urbano. Este Polígono rodea las edificaciones más exteriores del casco urbano, adaptándose en lo posible a la parcelación existente y definiendo fondos de edificación similares a los actuales, así como vías perimetrales cuando la pre-ordenación existente lo permite.

Se ha definido la línea de edificación correspondiente a la margen izquierda del trazado de la Carretera C - 520 (de Cáceres a Villanueva de la Serena) a 18,0 metros del eje de la misma, por considerar que no es necesario permitir un mayor acercamiento de las edificaciones y las circulaciones urbanas a la citada vía interurbana.

En las áreas de Suelo Urbano no consolidadas por la edificación se han definido alineaciones siguiendo el criterio, expresado por el Ayuntamiento, de adaptarlas a las divisiones de propiedad actuales.

La delimitación del Suelo Urbano definida, figura en los Planos 4.1.1 (Término Municipal) 4.2 (Clasificación del Suelo : División Normativa) y 4.3 (Alineaciones) incluidos en estas Normas.

5.- JUSTIFICACION DE LA ZONIFICACION EN SUELO URBANO Y DE LAS DETERMINACIONES EN CADA ZONA.-

5.1.- ZONIFICACION.-

** Se ha seguido el criterio de mantener el casco urbano actual sin zonificar pormenorizadamente respecto a los usos del Suelo y la reglamentación de las actividades. Este criterio se basa, por una parte en la situación actual y, por otra, en la reducida extensión del casco unida a la inexistencia de actividades diferentes de la residencial y los servicios, perfectamente compatibles entre sí. Una " especialización " excesiva del suelo no introduciría mayores ventajas en las actividades, mientras que alteraría la estructura urbanística actual. De este modo, se configura la Zona "A" (Residencial Intensiva).*

No obstante, se ha definido además dos zonas, diferenciadas del resto:

** Zona "B" (Residencial extensiva): Se trata de una zona discontinua, integrada por cinco áreas, situadas en el exterior del casco urbano actual (junto a la Carretera C - 520) y una más interior, aún no consolidada por la edificación. En esta Zona se ha limitado ligeramente la mezcla de usos y se permite una tipología diferente para las edificaciones, autorizando las "aisladas" o "en hilera", que no son adecuadas al entorno y las condiciones de la Zona "A", pero que actualmente presentan una importante demanda.*

Fdo.: Miguel Madera Donoso.

* Zona "C" (Equipamiento): comprende los terrenos situados al Norte del casco urbano actual, en los que se sitúa el Club Social, Consultorio Médico, Báscula Municipal y Pista Polideportiva. Con la ordenación del Suelo vacante existente se define esta zona destinada a servir de base para la localización de futuras instalaciones de Espacios Libres, Deportivos y resto de Equipamiento Comunitario.

- Las actuaciones permitidas, los usos, intensidades y demás reglamentación correspondiente a cada zona se incluyen en los Capítulos I a IV del Título III ("Condiciones particulares en Suelo Urbano") de las Normas Urbanísticas Reguladoras incluidas en estas Normas Subsidiarias, y se han elaborado de acuerdo con las características y destino de cada una de ellas.

SUPERFICIES

- Zona "A" (Residencial intensivo)	8,041 Has.
- Zona "B" (Residencial extensivo)	1,077 Has.
- Zona "C" (Equipamiento)	0,679 Has.
TOTAL SUELO URBANO NUCLEO DE VALDEMORALES	9,797 Has.

5.2.- ESPACIOS LIBRES DESTINADOS A PARQUES Y ZONAS VERDES PUBLICAS.-

A continuación se justifica el cumplimiento de la determinación, expresada en el artículo 72.2 de la " Ley del Suelo - 1.992 ", respecto a la obligatoriedad de destinar terrenos a uso Espacios Libres : parques y zonas verdes públicas en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante.

Población año 1.995 ——> 275 habitantes.

Máxima población en los últimos diez años ——> 315 habitantes (1.985).

Dotación mínima parques y zonas verdes públicas ——> 5 m^2/hab.

Superficie necesaria ——> 315 x 5 = 1.575 m^2.

En el Plano nº 4.2.- " Clasificación del Suelo. División Normativa ", se definen gráficamente los terrenos destinados a este uso. Dichos terrenos ocupan una superficie de 2.513 m^2 y cumplen las condiciones exigidas en el artículo 4 del "Anexo al Reglamento de Planeamiento " para ser consideradas como tales :

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

JUNTA DE EXTREMADURA
... aprobar ... en la ...
2 5 SEP 1998
El D... ...ismo y ... del Territorio,
Fdo.: Miguel Madera Donoso.

- *Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.*

- *Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.*

6.- ESTUDIO Y JUSTIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.-

Se ha clasificado como Suelo No Urbanizable, por exclusión, todo el territorio del Término Municipal que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento no incluyen en la categoría de "Suelo Urbano".

Las características de este Suelo, se han estudiado en los apartados correspondientes de la Memoria Informativa, siendo la más destacada el paisaje, en gran parte inalterado por las actividades humanas.

Se ha clasificado como Suelo No Urbanizable Protegido, el que, por tener el paisaje muy poco alterado por actividades humanas debe gozar de una especial protección que limite los Impactos que pudieran producirse sobre este valor.

También se incluye en esta clase de Suelo el ocupado por el tramo de la Vía Pecuaria denominada " Cordel de Trujillo " que discurre por el territorio municipal, por considerar que, tanto su uso como la reglamentación de las actuaciones en el permitidas, debe diferenciarse del resto.

En los Planos nº 4.1.1 y 4.1.2 se definen gráficamente los terrenos clasificados como "Suelo No Urbanizable Genérico" como "Suelo No Urbanizable Protegido" y "Vías Pecuarias".

La Normativa específica aplicable a las actuaciones sobre este Suelo se incluye en el Título VII ("Condiciones particulares en Suelo No Urbanizable") y, de un modo más general, en los títulos II (Capítulo II), III (Capítulo II), IV y V de las Normas Urbanísticas Reguladoras. En especial se incluye en el artículo 97 (Protección del Paisaje y los Espacios Naturales) la obligatoriedad de realizar un Estudio de Impacto Ambiental con anterioridad a cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo en esta clase de Suelo.

JUNTA DE EXTREMADURA

Badajoz, Noviembre de 1.996
Por EXING SA, Empresa Consultora
El Ingeniero de Caminos

Fdo.: Federico Moreno Cascón
Colegiado núm. 6.140

2 5 SEP 1996

Fdo.: Miguel Madera Donoso.