MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

JUNTA DE EXTREMADURA
CORTES
Aprobar
sesión de
10 OCT. 2001
Fdo.: Matías Martínez-Pereda Solo

1.- ANTECEDENTES.

1.- El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanistica en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico de Viandar de la Vera.

2.- Este trabajo tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por el Ayuntamiento de Viandar de la Vera según convenio con la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

3.- En este periodo de redacción se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento. En la redacción de las presentes Normas Urbanisticas se ha seguido la estructura definida por los servicios técnicos de la C.M.A.U.T. y las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Técnicas.

2.- ESTRATEGIA DEL PLANEAMIENTO.

1.- Todas las determinaciones del presente documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanistico se adaptan en su contenido a lo establecido en los Art. 77, 78, y 80 del REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación según LEY 13/1997, de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanistica de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de los Art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanistico. así como éstas determinaciones se adecuan a las caracteristicas fisicas

del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el citado contrato de asistencia técnica.

2.1.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

1.- Los objetivos que consideramos prioritarios son los siguientes:

A.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.
B.- En cuanto al la politica del suelo.
C.- En cuanto a medidas de Protección y Control.
D.- En cuanto al ámbito de aplicación de las Normas.

2.1.1.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

1.- Como uno de los objetivos primordiales en todo proceso de planeamiento debe señalarse el de la participación de los afectados en el proceso de elaboración del mismo. Para ello se proponen dos tipos de medidas: la primera, señalar la conveniencia de la creación de una Comisión de Seguimiento con representación de todas las organizaciones de la población de Viandar de la Vera con interés en el proceso de planeamiento urbanístico, y como segunda medida, la conveniencia de organizar diferentes reuniones informativas con libre acceso de toda persona interesada.

2.1.2.- En cuanto a la Política de suelo.

1.- En el caso de la población de Viandar de la Vera no parece indicado proponerse como objetivo una politica de suelo que potencie el Patrimonio Municipal de Suelo, ya que el poder de gestión es limitado. En todo caso, y una vez puesto en marcha todo el proceso podria ser uno de los objetivos futuros.

2.- La cantidad de suelo que se califica como urbano está justificada dentro de las posibilidades de futura necesidad dentro del ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas.

3.- En referencia a definir suelo apto para urbanizar hay que indicar que viene condicionada por las expectativas de necesidades concretas de la población de Viandar de la Vera y de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento no se ha incluido este tipo de suelo.

4.- En el suelo no urbanizable se proponen medidas de utilización condicionadas a sus caracteristicas de accesos, topografía, abastecimientos y vertidos, interés agrícola y paisajístico, etc. con indicación de los usos incompatible en cada caso, y estándares de dotaciones y servicios.

5.- En las áreas de nueva creación se han definido nuevas alineaciones y rasantes de las edificaciones.

2.1.3.- En cuanto a medidas de protección y control.

1.- Como consecuencia de la existencia de un interés general paisajístico, surge la necesidad de su definición y protección, mediante la calificación y normativa apropiada.

2.- Urge, por tanto, realizar la calificación de suelo no urbanizable con diferentes tipos de protección en las superficies que por los distintos conceptos sea aconsejable se mantengan en sus condiciones naturales y con el uso que ahora tienen.

3.- Mantenimiento de alturas y densidad de edificación en la población y necesidad de recuperación o conservación del ambiente y carácter actual. Propuesta de nuevas normas para la tramitación y control de todo tipo de actividades urbanísticas y de edificación.

2.1.4.- En cuanto al ámbito de aplicación de las presentes Normas.

1.- La situación urbanística de la población es la de disponer de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. El cumplimiento de este planeamiento se refleja en el plano correspondiente. Los usos y la tipología de las edificaciones actuales son bastante uniformes y se indican en los planos de información correspondientes.

2.- Así mismo el Término Municipal de Viandar de la Vera está afectado por las indicaciones de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de la Vera aprobadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 3 de Febrero de 1995. En éstas Normas se establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

2.2.- Clasificación del suelo.

1.- Se ha llevado a cabo un estudio minucioso del Territorio y sus condiciones de accesibilidad, topográfica, vistas, vegetación, zonas edificadas residenciales e industriales, etc., que han permitido junto con la información gráfica y escrita recogida, ir formando un criterio selectivo de las zonas para su posterior clasificación.

2.2.1.- Suelo Urbano.

1.- El suelo urbano recoge las superficies edificadas o que disponen de las características definidas en el Art. 10 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.- Puede asegurarse que el Suelo urbano definido absolverá todos los posibles nuevos desarrollos además de la lógica y normal renovación urbana de la edificación actual.

3.- En la población de Viandar de la Vera se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como zona verde o espacios públicos de forma que se supere el estandard de 5 m2. de suelo por habitante.

2.2.2.- Suelo apto para urbanizar.

1.- No se ha utilizado de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento de Viandar de la Vera por no considerarlo de interés para el desarrollo de la población.

2.2.3.- Suelo no urbanizable.

1.- El resto del suelo del Termino Municipal será suelo no urbanizable. Comprende todas las zonas con arbolado e interés agrícola o que por su carácter peculiar es conveniente mantener libre de edificación de acuerdo con el Art. 12, en relación con el 15 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según LEY 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

2.- Las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de la Vera aprobadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 3 de Febrero de 1995 establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente. así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

3.- Con carácter general, y de acuerdo con el Art. 17 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según LEY 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura), se establecen sistemas de protección en este suelo en donde quedará prohibida cualquier actuación urbanística o edificatoria, permitiéndose solamente la repoblación, la explotación agrícola, ganadera o forestal que no cambie la silueta actual.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DE LOS ARTÍCULOS 77, 78 Y 80.2 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y

ORDENACIÓN URBANA Y DE LOS ARTÍCULOS 91, 92, 93, 94 Y 97 DE SU REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

1.- Las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Viandar de la Vera se adaptan en sus determinaciones a lo establecido en el artículos 77, 78 y 80.2 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (REAL DECRETO LEGISLATIVO 1/1992, de 26 de junio, de aplicación según LEY 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, conteniendo todas y cada una de las señaladas en los mismos.

2.- De acuerdo con el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento se tratan de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal del tipo a) cuyo objeto es el de clasificar el suelo en suelo urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.

3.- Las determinaciones de las presentes Normas se adaptan a la relación expresada en el artículo 92 y la documentación a la señalada en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACIÓN.

1.- En el suelo no urbanizable se proponen diferentes zonas con protección especifica dadas sus caracteristicas de interés. Se definen diferentes normativas de protección para la conservación y protección del medio rural.

2.- Las Normas Subsidiarias y Complementarias de la comarca de la Vera probadas definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 3 de Febrero de 1995 establecen diferentes tipos de protección para el suelo no urbanizable que se indican en el plano correspondiente. así como condicionan la zonificación señalada en las presentes.

3.- En el estudio del territorio se detallan las caracteristicas del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológico para poder llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable. Las áreas de diagnóstico obtenidas de los diferentes componentes del medio son las siguientes:

1.- Ecosistemas integros o poco degradados.
   - 1a.- Roquedos, matorrales y comunidades herbáceas de alta montaña.
   - 1b.- Robledales y enebrales de la ladera dela Sierra de Tormantos.

2.- Masas arboladas de relativa conservación.

Robledales, a veces mezclados con encinas, no situados en las zonas serranas.

3.- Ecosistemas degradados o de sustitución.

Matorrales degradados (retamares, escobonales, jarales y tomillares) procedentes de la regresión de robledales, no situados en las zonas serranas.

4.- Paisajes escénicos emisores de vistas o de calidad estética.

Matorrales degradados de escobas y piornos situados en laderas montañosas.

5.- Zonas de aprovechamiento agrícola o ganadero.

5a.- Cultivos de olivos y otros frutales.

5b.- Pastizales de aprovechamiento ganadero no situados en las zonas serranas.

6.- Repoblaciones forestales.

Repoblaciones de eucaliptus de interés maderable.

Estas áreas homogéneas se entremezclan entre sí, por lo que para la aplicación de los distintos grados de protección se proponen zonas compactas de cierta homogeneidad.

La zonificación propuesta se adapta a la actualmente en vigor en las Normas Comarcales y para una mejor aplicación y se concreta en la siguiente:

1.- Suelo no urbanizable de especial protección. (Clave 72).

- Ecosistemas integros o poco degradados.

2.- Suelo no urbanizable protegido de interés agropecuario y forestal. (Clave 73).

- Formaciones arbóreas aclaradas de relativa conservación.
- Zonas de interés agropecuario.

3.- Suelo no urbanizable libre. (Clave 74).

En los planos de ordenación se han desglosado las subzonas correspondientes a cada tipo de suelo.

4.- En relación con las infraestructuras existentes parecen adecuadas a las características actuales de la población, solamente deberán ampliarse en las zonas propuestas de ampliación de la población.

5.- La edificación existente no presenta un gran interés en sus elementos individualizados, por lo que no parece adecuado incluir otras normas que las generales de estética y composición, para que de ninguna manera se deteriore la situación actual. Las alturas de edificación predominante son dos plantas por lo que se propone su mantenimiento. Los usos y tipología de la edificación son relativamente uniformes por lo que se propone su mantenimiento. Se incorpora al documento el Catálogo de Edificaciones de acuerdo con lo incluido en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO POR APLICACIÓN DEL ARTICULO 10 DEL VIGENTE TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY SOBRE EL RÉGIMEN DEL SUELO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

1.- En las presentes Normas se incluyen como suelo urbano los que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a las edificaciones que sobre ellos existe o se haya de construir.

2.- Así mismo se han incluido los terrenos que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que se propone.

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA SUFICIENCIA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES EN SUELO URBANO.

1.- Los espacios libres y zonas verdes existentes en la población son los siguientes:

Plaza de España:	840 m2
Plaza calle Fuentes	255 m2
Zona ermita San Sebastian	185 m2
Parque	485 m2
Zona calle Mastacón	585 m2
Zona Iglesia	630 m2
TOTAL	2.980 m2

4.- La superficie mínima necesaria es:

347 hab. x 5 m2/hab. = 1.735 m2

En consecuencia la cantidad de espacios libres y zonas verdes propuestas superan el mínimo establecido.

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DE ZONAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

1.- No se proponen zonas como suelo apto para ser urbanizadas en base a las indicaciones del Ayuntamiento.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCIÓN DE SUS CARACTERÍSTICAS AGRÍCOLAS, FORESTALES, CINEGÉTICAS, PAISAJÍSTICAS, HISTÓRICO-ARTÍSTICAS ETC. EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- En el estudio del territorio se detallan las caracteristicas del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológica para poder

llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable.

2.- La zonificación propuesta se adapta a la actualmente en vigor en las Normas Comarcales y para una mejor aplicación y se concreta en la siguiente:

1.- Suelo no urbanizable de especial protección. (Clave 72).

- Ecosistemas íntegros o poco degradados.

2.- Suelo no urbanizable protegido de interés agropecuario y forestal. (Clave 73).

- Formaciones arbóreas aclaradas de relativa conservación.
- Zonas de interés agropecuario.

3.- Suelo no urbanizable libre. (Clave 74).

En los planos de ordenación se han desglosado las subzonas correspondientes a cada tipo de suelo.

9.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCLUSIÓN DEL CATALOGO DE EDIFICIOS EN BASE AL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

1.- La población de Viandar de la Vera no dispone de edificaciones de carácter singular, si bien se establecen una serie de medidas estéticas que deberán guardar las edificaciones para mantener y potencial el carácter de la población.

2.- Se incorpora al documento el Catálogo de Edificaciones de acuerdo con lo incluido en la población en el Inventario del Patrimonio Histórico Extremeño.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE CONVENIOS URBANÍSTICOS DENTRO DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

1.- No se han establecidos convenios urbanísticos que puedan incluirse en este documento.

11.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones del Ayuntamiento de Viandar de la Vera y necesidades de la población. Se han mantenido como suelo urbano la totalidad del actualmente calificado. Dentro del suelo urbano se han incluido las nuevas zonas de dotaciones deportivas. La superficie actualmente incluida como suelo urbano es de 11,5161 Has. la zona urbana prevista tiene una superficie de 12,0561 Has.

2.- Se mantiene como altura permitida dos plantas al ser la predominante dentro de las existentes.

3.- En lo referente al suelo no urbanizable se han recogido las especificaciones de las Normas Subsidiarias

y Complementarias de la comarca de la Vera aprobadas por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de 3 de febrero de 1995. Se ha adaptado esta normativa a las particularidades del municipio de Viandar de la Vera.

Mérida, Abril de 2000
EL ARQUITECTO



Fdo.: Francisco Barbudo Gironza