MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

Normas Subsidiarias de Fuenlabrada de los Montes (BADAJOZ)

INTRODUCCIÓN

Una vez superados ampliamente los plazos de exposición pública del Avance de planeamiento y del Documento para tramitación y recogidas aquellas sugerencias y alegaciones que a juicio del equipo redactor de estas Normas y del Ayuntamiento de Fuenlabrada de los Montes, mejoraban los criterios de ordenación inicialmente planteados, así como introducidas las modificaciones emanadas de los propios criterios de Ayuntamiento, se redacta la siguiente Memoria Justificativa de la ordenación resultante.

Como anexo a esta Memoria Justificativa se incorpora un estudio justificativo de la superficie del estandard legal de planeamiento en suelo urbano, en lo referente a la previsión de los espacios libres pertenecientes al sistema general de espacios libres destinados a parques públicos, en proporción no inferior a 5 metros cuadrados por habitante, según lo previsto en los artículos 25.1.c, 88 y 93.1.f del Reglamento de Planeamiento y en los artículos 12.b, 70.4 y 71.5 del Texto Refundido de la Ley sobre Regimen de Suelo y Ordenación Urbana de 1976.

Este estudio diferenciará los espacios libres pertenecientes al sistema general y los pertenecientes a dotaciones locales.



CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DE LA NNSS

El ordenamiento urbanístico vigente en Fuenlabrada de los Montes antes de esta revisión, lo constituyen una Normas Subsidiarias, redactadas en 1980.

La ordenación planteada estaba enfocada a afrontar una etapa de presumible desarrollo económico que repercutía en todos los ámbitos. Se necesitaba un documento que fijara las pautas de crecimiento de la villa además de tomarse las medidas cautelares para impedir que el desarrollo urbanístico alterase la morfología original de la población.

Sin embargo, en el momento del encargo de esta revisión, ni las espectativas de crecimiento se han cumplido, ni el suelo previsto se ha desarrollado según indicaciones de dichas Normas, ni tan siquiera se ha hecho uso de ese documento como instrumento de planeamiento, no poniendo el Ayuntamiento impedimento a la escasa edificación que se levanta y permitiendo un crecimiento en extensión del casco urbano sin ningún tipo de orden.

Asimismo, las medidas tomadas desde el planeamiento anterior en lo referente a alineaciones y rasantes así como en las condiciones generales de la edificación, no se han cumplido, floreciendo por tal motivo edificaciones que desafían tanto la tipología tradicional como la imagen original de la villa.

Estamos convencidos pues de la necesidad de la presente revisión de manera que se ponga freno al caos existente sobre todo en el núcleo urbano, en el que los usos se emzclan sin orden ninguno, las edificaciones se levantan sin control de altura, materiales, alineaciones oficiales, etc.. Se pretende en estas normas establecer previsiones de suelo que si bien, en el momento de redacción del avance reducian la superficie clasificada en el anterior planeamiento, en el momento actual y tras la participación tanto del Ayuntamiento como de los propios vecinos y propietarios de suelo incluso incrementa la superficie de suelo urbano definida en aquel, al haber cambiado la predisposición en cuanto a la utilización de suelo, su urbanización y edificación según la zonificación diseñada.



JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACION PROPUESTA

Varios son los elementos que han condicionado el diseño del proyecto de Normas Subsidiarias que se presenta en este documento. Todos ellos han primado por igual en un proceso de retroalimentación que ha echo que el Avance de planeamiento presentado en su día se haya enriquecido.

De una parte, el elmento fundamental ha sido la información urbanística. El notable esfuerzo realizado para hacer sentar el planeamiento sobre una detallada información facilitan la reducción de la posibilidad de errores en el planeamiento, aunque criterios municipales provocados por las alegaciones presentadas al primer documento para tramitación presentado han llevado a su múltiple exposición pública, lo que ha desenbocado en una solución final no siempre de acuerdo con los criterios reflejados en el avance y que se basaban fundamentalmente en la información tanto física como socioeconómica recogida.

En segundo lugar, el proceso de participación pública, que a través de las sugerencias al avance y sobre todo a través de las alegaciones a los sucesivos documentos de planeamiento presentados, alegaciones facilitadas por el ayuntamiento al recoger en sucesivos periodos de exposición pública, alegaciones presentadas fuera del plazo de periodos anteriores. Todo ello ha permitido una mejora de algunos elementos de proyecto así como la superación de algunos errores de detalle.

En tercer lugar, los propios criterios de planeamiento de la corporación municipal, que a su vez se han venido enriqueciendo por la propia información suministrada por el equipo redactor, por el contacto directo con los ciudadanos y por el repetido trámite de información pública.

El resultado general de diseño de estas Normas Subsidiarias, poco tiene que ver con el avance de planeamiento presentado inicialmente, sobre todo en lo referente a la clasificación de suelo, apareciendo más suelo urbano que el inicialmente propuesto. Esto ha sido motivado en gran medida por el cambio de espectativas de crecimiento que ha sufrido la población eneste largo periodo de redacción de las Normas Subsidiarias, siendo particulares propietarios de suelo, los que fundamentalmente proponen la calificación de estos como urbanos con clara intención urbanizadora y edificatoria, suponemos contrastada con la demanda de suelo existente en Fuenlabrada de los Montes, bien por parte de su población actual, bien por parte de agentes externos a la pripia villa.

El documento que ahora se presenta, creemos da solución a los problemas detectados desde el principio, así como se hace uso de los mecanismos de actuación y gestión idóneos en función de la capacidad de actuación , tanto de los particulares como de la Administración actuante.Una vez reconocidas las limitaciones, tanto de la estructura urbana como del desarrollo económico se ha procedido a realizar una labor de simplificación de las labores de gestión del suelo así como de la oferta del mismo en aras a una más racional y efectiva aplicación del Planeamiento presente.

EL TERRITORIO:

Del análisis de la información recogida en el Término Municipal se observan como elementos a considerar:

- La existencia de un territorio muy interesante y completo . En el encontramos zonas pertenecientes a reservas naturales, dehesas con vegetación natural de matorrales, sobre todo encina y alcornoque, cursos de agua importantes, afluentes del rio Zújar y Guadiana, sierras y algunas llanuras. Es un término municipal rico tanto en recursos naturales como principalmente estéticos-formales y de un gran interes ecológico-ambiental.

- Se trata de un territorio que no ofrece grandes carencias estructurales, no existendiendo el fenómeno de urbanizaciónes o construcciones ilegales de segunda residencia que supongan un impacto en el entorno de gran riqueza paisajística que presenta Fuenlabrada de los Montes.

Actuaciones y propuestas de ordenación:

En téminos generales, el tratamiento que necesita el SUelo no Urbanizable es el de una estricta protección en aquellas areas de mayor calidad ambiental (dehesas, láminas de agua, etc...) especialmente en la zona incluida en la reserva natural del Cijara, que permita la conservación de estos recursos naturales para generaciones futuras.

Esto no implica naturalmente el menoscabo de las funciones productivas agropecuarisa de estos espacios, así como la posibilidad del goce y disfrute de dichos espacios. Para ello se regula en esta normas areas con permisividad de determinadas edificaciones que permitan el ocio y turismo de este espacio natural de gran interés.

A efectos de protección del suelo no urbanizable se ha clasificado dicho suelo en base en función de sus usos actuales, en base a la fotointerpretación y al trabajo de campo. A tales usos le corresponden niveles de protección que se regulan en las Normas urbanísticas.

En cuanto a la posible aparación de urbanizaciones o edificaciones ilegales en suelo rústico, la normativa de protección del Suelo No Urbanizable de estas Normas ofrece claves de interpretación suficientes para impedir en términos generales su aparición y sin embargo también facilitar el desarrollo de esta posible demanda en suelos de ínfima calidad agronómica y ecológica.

Se trata de impedir a nivel normativo la formación de núcleos de población en suelo no urbanizable según determinaciones del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, en sus artículos 13, 15 y 16 y en el Reglamento de Planeamiento en su artícula 92

EL NUCLEO URBANO:

A efectos de sintetizar la vasta documentación acumulada por la información urbanística, debemos considerar varios aspectos determinantes de los criterios de planeamiento, por cuanto son los principales condicionantes de la situación actual y futura de Fuenlabrada de los Montes-villa.

Clasificación de suelo urbano

- En el avance del planeamiento se hablaba de una previsión excesiva de suelo urbano por parte del planeamiento anterior, en detrimento de los grandes vacios urbanos existentes en el centro del casco urbano de Fuenlabrada de los Montes.

- Sin embargo, el largo periodo de tiempo que ha tardado en completarse la presente documentación (debido fundamentalmente a la clara intención de hacer participar a la población en el planeamiento, lo que ha llevado a sucesivos periodos de exposición y alegaciones), han mostrado tanto al equipo redactor como al propio Ayuntamiento el gran interés por parte de los propietarios de suelo en su gestión, urbanización y venta o edificación, tanto en los vacios interiores como en los terrenos de la periferia (sobre todo para uso industrial y agroganadero) lo que nos ha llevado a clasificar como suelo urbano, incluso más superficie de terreno de la que clasificaba el planeamiento anterior.

- Todo este suelo clasificado esta de acuerdo con las determinaciones del art. 10 del Texto refundido de la Ley del Suelo, al ser suelos que obien tienen su ordenación consolidada por edificaciones en mas de dos terceras partes de la superficie apta para las misma o bien porque son espacios que en ejecución del planeamiento propuesto llegaran a disponer de todas las infraestructuras urbanas a que se refiere el citado artículo.

Usos de suelo:

De la información obtenida en el núcleo urbano se aprecia que el uso característico es el residencial, conviviendo con otros usos terciarios (bares, comestibles, entidades bancarisa, etc..), permitidas por el planeamiento anterior. Inmerso en el uso característico aparece un uso semiindustrial, fruto de una actividad primaria muy específica. Se trata de la Apicultura, que se ha convertido en la principal base de la economía de la población.

A este se le suman otros usos menores, que aprovechan la situación de vacios urbanos para desvincular el uso del "cocherón" del uso característico residencial. Aparece así la nave-cochera, como tipo edificatorio independiente dentro de un suelo eminentemente residencial, con un nuevo tipo que no hace sino alterar la morfología urbana y que debería componer por si mismo un area de uso específico.

En estas normas se prevén zonas del casco urbano determinadas que absorvan estos usos específicos, independientes del característico residencial (zona calificada como "almacenaje-agroganadero"), por la calra vocacion de dichos terrenos, permitiéndose en el resto del casco urbano la convivencia del uso característico con actividades terciarias e incluso con la actividad semiindustrial, siempre que exista convivencia entre el uso característico y el conviviente, entendiendose esta vinculación como usos desarrollados en un mismo edificio y no independientes, pudiendo el uso característico existir por si mismo.

El ejemplo más claro de esta convivencia será el del cocherón vajo vivienda y nunca como anexo a ella, excepto en las areas específicas para este uso.

Igualmente y por la progresiva demanda de suelo industrial no compatible con el uso residencial se califican como urbanos dos polígonos industriales: uno en terrenos de propiedad municipal, cercano a las instalaciones deportivas y otro de propiedad privada en el margen de la carretera a Herrera del Duque.

Morfología y estética urbana

El planeamiento anterior existente establece condiciones estéticas para las nuevas edificaciones así como para la ordenación del viario interior y definición de los espacios libres de la villa.

Estos criterios no se han tenido en cuenta en el desarollo de la villa produciéndose un caos en la morfología y estética urbanas, permitiéndose un uso de materiales nuevos de forma indiscriminada, elevación de edificaciones con más altura de la vivienda tradicional existente de una planta más doblados, llegandose a edificaciones de hasta cuatro plantas, trazados de viales en fondo de saco, etc....

En el documento que ahora se redacta, se trata de dar las pautas para el control de esta situación, apoyado en el gran interés existente por parte de la corporación en que dichas determinaciones se lleven a cabo.

OTROS ASPECTOS DE PLANEAMIENTO

Por lo que hace a las Normas Urbanísticas , el proyecto de Normas Subsidiarias pretende que queden, en virtud de los objetivvos y criterios expuestos, el mínimo número de elementos posibles al libre albedrío de los gestores que en cada caso puedan regir la corporación municipal. De ahí que se ha pretendido unas Normas lo más completas posibles que garanticen una objetividad plena en la gestión de la NN.SS. por parte de los servivios técnicos, con independencia de las posiciones políticas del Gobierno Municipal. A tal fin, las Normas Urbanísticas establecen las salvaguardas suficientes, como complemento de la Ley del Suelo y reglamentos que la desarrollan, para garantizar tal objetividad e independencia.

A su vez se ha intentado conseguir un texto normativo lo más claro y descriptivo posible, evitando al máximo posible el abuso de términos técnicos y conceptos teóricos.

En Olivenza a 25 de Enero de 1999.

Fdo: Luis Núñez Mira

Fdo: Fabián Ramos Sánchez

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES LEGALES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Según lo previsto en el art. 25.1.c del reglamento de Planeamiento, el sistema general de espacios libres debe estar constituido por:

- Parques urbanos en proporción no inferior a 5 m2 de suelo por habitante, en relación a la población total prevista en la Normas.

Previvión según standar legal:

En base al estudio demográfico realizado durante la fase de información de estas Normas, se aprecia un crecimiento de población hasta los años sesenta, momento a partir de el cual la población empieza a descender, pasando de los 3.660 habitantes en 1960 a los 2.163 en 1993, momento en que empiezan a redactar las presentes Normas. Sin embargo, como ya se ha dicho en la memoria justificativa, parece que durante el tiempo transcurrido desde el comienso de la elaboración de estas Normas la población tiende a crecer, apareciendeo particulares propietarios de suelo que reclaman su calificación como urbanos con clara intención urbanizadora y edificatoria.

Se ha ampliado como suelo residencial una superficie total de aproximadamente 82.000 m2 calificado como residencial extensivo.. Al ser la parcela mínima de 250 m2, con edificación de una sola vivienda por parcela, obtenemos un dato total de 327 viviendas de nueva creación que, a una media de 3 personas por vivienda, suponen un futuro incremento de la población de 980 personas.

Partiendo del dato de población en 1993 que era de 2.163 personas y añadiendo la previsión de crecimiento en función de las ampliaciones de suelo solicitada, tomaremos como base para el cálculo de standares legales de planeamiento un dato de población de 3.143 habitantes, lo que nos obliga a una previsión de espacios libres de 15.715 m2.

Previsión según diseño de Normas

En el diseño de las Normas se mantiene la superficie de parque público existente en las cercanías de la Ermita de Santa Ana, con una superficie de 5.610 m2, así como la plaza del Paseo de la Constitución, con superficie de 1.500 m2.

Al mismo tiempos se regulariza el trazado de dos espacíos libres sin ordenación alguna existentes alrededor de la Ermita de Santa Ana y en la intersección de las calles Quiñones y valle de la Posada, calificandolos en el nuevo planeamiento como zonas verdes-espacios libres. Las superficies de estos dos espacios asciende a 3.250 m2 en la zona de la Ermita y a 2.000 m2 en la zona de intersección de las calles aludidas.

De nueva creación, en la zona de ampliación de suelo urbano, al sur de la población y lindando con la carretera aparece una nueva zona libre (partida por un vial) con una superficie de 2.843 m2., así como una zona destinada a equipamiento deportivo público de aproximadamente 6.400 m2.

Tambien se crean nuevas dos franjas de zona verde al este de la población, en la calle Fuente vieja, con una superficie total de 1684 m2.

Todas estas superficies de zonas verdes (sin contar la superficie de equipamiento deportivo público) nos dan un total de 16.887 m2 destinados a este uso, por encima del standard legal mínimo, quedando de esta manera justificado el cumplimiento de lo regulado en la Ley del Suelo y reglamento de Planeamiento.

En Olivenza a 25 de Enero de 1999.

Fdo: Luis Núñez Mira

Fdo: Fabián Ramos Sánchez.

