1.- ADECUACIÓN 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 Salvaleón, 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 Consejeria 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 Salvaleón a escala 1/10.000 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, alcantarillado, energía eléctrica, y alumbrado público.

Para el término:

- Propiedad del 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.

Planos de ordenación en los que se expresa, a modo de avance:

Para el núcleo urbano:

- Delimitación del suelo urbano.
- Alineaciones de la red viaria.
- Zonas de usos homogéneos.
- Zonas de ordenanzas homogéneas.
- Edificios objeto de protección (catálogo)

Para el término:

- Zonas objeto de protección.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el pleno corporativo
de fecha 18 NOVIEMBRE 01
Certifico: LA SECRETARIA
Salvaleón 04/03/02

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 urbanizable
Condiciones particulares en suelo no urbanizable
Catálogo de edificios a proteger.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el pleno corporativo
de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

2. - JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DE LAS PRESENTES NORMAS SUBSIDIARIAS.

2.1. SUELO URBANO.

2.1.1 Delimitación del suelo urbano.

La delimitación del suelo urbano se ha hecho atendiendo al criterio establecido por La Ley 6/1.998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones en su artículo 8, según el cual constituirá el suelo urbano:

El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

Así como, por aplicación supletoria del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana , TRLS 92:

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, definiendo, por exclusión, el suelo urbanizable y el no urbanizable.

La nueva línea de delimitación del Suelo Urbano no se diferencia sustancialmente de la actualmente existente, tras la aprobación definitiva de su última modificación, por resolución de fecha 11 de agosto de 1.997.

Fundamentalmente excluye 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 los situados al pie del camino de la finca comunal Monte Porrino, clasificados como urbanos mediante una modificación voluntarista realizada en el año 1.996 y que no han sido dedicados al fin previsto. Así como los terrenos situados al pie de la carretera EX –320, al sudoeste del núcleo, incluyendo el arroyo de los Linos, que ya estaban así clasificados en el P.D.S.U. inicial, y que no se han edificado por lo inadecuado de los terrenos para el asentamiento de la edificación. Igualmente se han excluido del suelo urbano parte de los terrenos incluidos en él mediante la última modificación puntual, situados al norte el núcleo urbano, en los que fracasó una operación inmobiliaria, manteniéndose

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico: LA SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

sólo aquellos cuya topografía es más horizontal, en los que se ha realizado cierta actuación urbanizadora y edificatoria, y clasificándose como no urbanizable los de mayor pendiente.

Por último, se ha excluido del suelo urbano un franja de terreno que colonizaba la colina situada con frente a la calle San Pablo, por no ser deseable el crecimiento urbano al noroeste del núcleo por la acusada pendiente del terreno, y dada la existencia al otro lado de la calle de una importante superficie de terreno vacante (unidad de ejecución 1).

Por lo que respecta a las ampliaciones respecto al límite actualmente vigente, se ha incluido, por deseo expreso del Ayuntamiento, una franja de terreno al este del camino de Monte Porrino, entre el suelo existente y una calle de nuevo trazado sobre el arroyo canalizado. Entre ésta y la calle Nuestra Señora de Guadalupe se ha urbanizado por el Ayuntamiento otro nuevo vial que constituye el límite sur al suelo urbano en la zona.

También se han clasificado como urbanos los terrenos sobre los que se va a edificar el nuevo equipamiento deportivo, al pie de la carretera a Nogales, si bien existe solución de continuidad con el núcleo urbano principal, como ocurre con el campo de fútbol y el cementerio.

En resumen, se ha mantenido casi en su totalidad el suelo clasificado como urbano introducido por el Ayuntamiento tras la última modificación, ya que la dinámica poblacional no exige una mayor dotación de suelo edificable, desclasificando aquel que no era apropiado para el crecimiento urbano por su excesiva pendiente.

Fundamentalmente las zonas de nuevo crecimiento se sitúan al este del núcleo urbano actual, en terrenos ganados a los arroyos canalizados, que con estas obras de infraestructura se han dotado de un cierto grado de urbanización.

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 urbano, las siguientes zonas en función de su uso básico

Usos de los espacios edificables:

1. Residencial privado (vivienda).
   a) Residencial en centro urbano tradicional.

Aprobado provisionalmente por el pleno, corporativo de fecha 15 noviembre 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

b) Residencial de ensanche.
c) Residencial extensiva

2. Industria y almacenaje.
   a) Industria exclusiva
   b) Industria compatible
3. Servicios terciarios.
   a) Comercial.
   b) Administrativo privado y oficinas.
   c) Hostelero.
   d) Espectáculos y salas de reunión.
   e) Aparcamientos
4. Equipamientos.
   a) Deportivo.
   b) Docente.
   c) Servicios de interés público y social
      - Sanitario.
      - Asistencial.
      - Religioso.
      - Cultural.
      - Administrativo público.
5. Infraestructuras
   - Infraestructuras urbanas básicas.
   - Viario.

Usos de los espacios no edificables:

6. Parques y jardines públicos.
7. Uso agrícola.
8. Uso ganadero.

En las zonas residenciales se han distinguido tres ordenanzas acordes con la morfología generada por la respuesta dada por la edificación a los requerimientos funcionales en las distintas etapas de formación del núcleo.

La ordenanza residencial en centro urbano tradicional responde a la primera etapa de formación del núcleo, caracterizada 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 inedificadas pertenecientes a alguna parcela de gran superficie y pequeña fachada, en proporción a aquella. Es la que ocupa más extensión ya que el crecimiento de Salvaleón ha sido muy homogéneo en este sentido, no estando muy alterado todavía su caserío por las nuevas tipologías edificatorias y de agrupación de la edificación.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el pleno corporativo
de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico. SECRETARIA

Salvaleón 06/23/02

La ordenanza residencial de ensanche obedece a esas nuevas formas de asentamiento a las que se ha hecho referencia, no muy distintas de las tradicionales salvo por la tipología de la edificación, normalmente vivienda adosada de dos plantas con la zona de noche en la segunda, y la innecesariedad de destinar parte de la parcela a usos ganaderos o de almacenaje. 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 adosadas al fondo del solar. Este nuevo asentamiento se sitúa en las zonas periféricas y especialmente al norte del núcleo.

Estas dos ordenanzas pretenden recoger las 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.

Se propone además un tercer tipo de asentamiento, correspondiente a la ordenanza residencial extensiva, con el fin de recoger la creciente demanda, no muy extendida aún, de construcción de viviendas unifamiliares aisladas, canalizando su ubicación y evitando así que aparezca en zonas donde distorsione la fisonomía de la calle.

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.

Merece especial atención el uso industrial que, por una parte, recoge lo que existe allí donde existe, (Salvaleón no dispone de polígono industrial), y por otra se califica, a petición de la Corporación, una zona sobre la que poder edificar naves del tipo "semilleros de empresas", para un uso industrial de baja intensidad que sea compatible con la proximidad del uso residencial.

2.1.3 Justificación de la suficiencia de los espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres destinados a parques y jardines, a zonas de juego de niños y áreas peatonales previstos en las presentes Normas son los siguientes:

• Zona verde en el parque municipal	6.444 m.^{2}
• Juegos de niños en calle de la Pileta	101 m.^{2}
• Zona peatonal en la Plaza de España	899 m.^{2}
• Zona peatonal en nuevo recinto ferial	2.527 m.^{2}
• Zona peatonal en la Plaza del Cubo	2.253 m.^{2}
Total	**12.224 m.^{2}**

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 NOVIEMBRE 01.
Certifico. SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

Según el último censo, realizado en 1.996 y recogido en la Memoria Informativa, la población actual de Salvaleón es de 2.350 habitantes.

Asignando una superficie de espacios libres de 5 metros cuadrados a cada habitante obtenemos unas necesidades de dichos espacios de 11.750 metros cuadrados, superficie inferior a la prevista por estas Normas Subsidiarias.

Por otra parte, como se establece en el artículo 359 de las Normas Urbanísticas Reguladoras de las presentes Normas Subsidiarias, los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución están obligados, para el desarrollo de las mismas, a las cesiones previstas en el artículo 14 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y el artículo 46 del Reglamento de Gestión, entre las que se incluyen los parques y jardines públicos.

Los módulos mínimos de reservas para dotaciones del Anexo al Reglamento de Planeamiento establecen, para el sistema de espacios libres de dominio y uso públicos, un total de 18 metros cuadrados por vivienda, no pudiendo esta superficie ser menor que el 10% de la superficie total ordenada.

Con estos estándares se obtiene las siguientes superficies para espacios libres, de cesión gratuita en cada una de las unidades de ejecución que no han sido eximidas de esta obligación para facilitar su gestión:

a) UE-10
   Superficie total 11.254 m.^{2}
   Número estimado aproximado de viviendas 47 viv.
   Espacios libres de dominio público a ceder 1.485 m.^{2}
b) UE-11
   Superficie total 12.496 m.^{2}
   Número estimado aproximado de viviendas 43 viv.
   Espacios libres de dominio público a ceder 1.250 m.^{2}
c) PE-1
   Superficie total 4.214 m.^{2}
   Número estimado aproximado de viviendas 25 viv.
   Espacios libres de dominio público a ceder 7.291 m.^{2}

TOTAL 10.026 m.^{2}

En el caso concreto de las unidades UE-1 a UE-9 y la UE-12 no se considera precisa cesión de espacios libres en su gestión y desarrollo.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 5 NOVIEMBRE 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 29/10/02

El número máximo de viviendas que soportan las zonas a incorporar al suelo urbano consolidada es de 268, por lo que las necesidades de espacios libres serían de 4.824 metros cuadrados, muy inferior a la prevista por estas Normas Subsidiarias.

Las dos zonas verdes más importantes, tanto existente como prevista, se sitúan al norte: el Parque Municipal y la zona de protección del Castillo. Este desequilibrio se compensa con las proyectadas en las unidades UE-10 y UE-11, lo que provoca que las previsiones de zonas verdes sean superiores a las realmente necesarias.

2.1.4 Unidades de ejecución.

Se han delimitado dentro del Suelo Urbano trece Unidades de Ejecución que deben cumplir algunos de 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, en algunos casos, especialmente apropiadas a este fin.

2.- "Redondear" el perímetro del suelo urbano, conectando entre sí los crecimientos a modo de brazos en torno a los caminos transformados en calles, y cerrando el núcleo con un vial perimetral, de modo que aquel siempre ofrezca fachada en su visión lejana, en lugar de traseras de edificación. Aspecto especialmente importante en Salvaleón dado lo agreste de su topografía.

3.- Obtener, mediante la gestión sistemática de aquellas unidades de ejecución en las que está previsto, terreno para el patrimonio municipal de suelo, por la cesión al Ayuntamiento, libre de cargas, del exceso de aprovechamiento lucrativo de estas unidades.

4.- Establece zonas de protección, como en el caso de la unidad de ejecución PE-1, para proteger las ruinas del Castillo, o de la UE-10, evitando un crecimiento excesivamente próximo al arroyo de los Linos.

5.- Ofertar suelo para otro tipo de asentamiento distinto al tradicional en las unidades con ordenanza residencial extensiva.

6.- Suplementar, en los casos previstos, 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

2.2.- SUELO NO URBANIZABLE.

2.2.1. Zonas objeto de protección.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 siguiente el Catálico. SECRETARIA

Salvaleón 04/05/02

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 y del Dominio Público (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 aquéllos suelos que, en atención a sus valores naturales o culturales, o bien por contener restos de interés histórico, artístico, 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:

Los cauces y riberas de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y corrientes de agua naturales o artificiales y en especial los cursos del arroyo de los Linos aguas debajo de su encauzamiento, los Prados, Valbellido, de la Pata de la Mora y de la Ribera del Fraile.

Las tierras situadas dentro de un radio de 200 metros en torno al Dolmen del Palacio y a cualesquiera otros restos arqueológicos que puedan ser descubiertos.

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

La categoría de suelos no urbanizables de protección ecológico ambiental y del dominio público está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa, de encinas, alcornoques y monte bajo, además de aquellas que constituyen el dominio público, ya sea de carreteras, vías pecuarias o hidráulico, según se refleja en la cartografía de las Normas Subsidiarias a escala 1:10.000.

El primer grupo 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 la zona de defensa de las vías pecuarias serán terrenos protegidos, además de las propias vías, los colindantes con las mismas a ambos lados en sendas franjas de 10 metros, medidos desde su deslinde.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 NOVIEMBRE 01.
Cantidad: SECRETARIA:
Salvaleón, 06/03/02

Dentro de la zona de defensa de las carreteras están clasificados como protegidos los terrenos colindantes con las carreteras EX-320 y de Salvaleón a Nogales, en los que se definen dos franjas de 35 metros (zona de afección), medidos desde la arista exterior de la explanación.

Dentro del domino público hidráulico son terrenos protegidos los comprendidos en sendas franjas de 100 metros lineales de anchura medidos horizontalmente a ambos lados del cauce (zona de policía).

La ejecución de cualquier construcciones, instalaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en las zonas de protección del dominio público descritas en los párrafos anteriores precisará, además de la licencia municipal en su caso, la expresa autorización de la Administración competente por razón del dominio público a proteger.

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.

Este tipo de suelos, que no requieren más protección que la establecida genéricamente por la legislación del suelo, está constituido por los terrenos cuyo uso característico es la producción agropecuaria, no considerándose adecuados para el desarrollo urbano.

2.3.- SUELO URBANIZABLE.

En Salvaleón, y a pesar de lo que dispone el artículo 10, en relación con el artículo 7, de la Ley 6/1.998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, no se ha clasificado ningún terreno como suelo urbanizable. Y ello porque analizando los datos demográficos y considerando el suelo vacante clasificado como urbano en Salvaleón, no parece necesario, ni deseable, que se produzcan crecimientos al margen de este suelo vacante.

Es cierto que la construcción de la nueva variante de la carretera EX-320 genera una nueva tensión hacia el norte sobre el núcleo urbano, hasta el punto de que, en coherencia con el nuevo espíritu liberal en cuanto a la clasificación del suelo como urbanizable de la Ley 6/1998, sería lógico clasificar los terrenos comprendidos entre el actual núcleo y la variante como urbanizables.

No obstante, se ha preferido no facilitar la transformación de estos terrenos, sin que antes se produzca la ocupación de las bolsas interiores al núcleo que aún no se han incorporado al desarrollo urbano. Aún así, se ha regulado todo lo relativo al suelo urbanizable en las Normas Urbanísticas, en previsión de una modificación del planeamiento que clasifique como tal parte del suelo de Salvaleón.

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 NOVIEMBRE 02
Certifico: LA SECRETARIA
Salvaleón 26/10/02

2.4.- CATÁLOGO.

Forman parte del Patrimonio Histórico y Cultural de esta localidad, edificaciones monumentales de interés histórico como el Castillo, la Iglesia Parroquial de Santa Marta, la Ermita de la Virgen de Aguasantas, edificaciones de relevante interés etnológico como es la arquitectura vernácula (muy numerosa), lugares de interés etnológico como son las instalaciones industriales vinculadas a las formas de vida: los molinos, pilones, eras, etc, elementos distintivos como las chimeneas, construcciones populares, bienes muebles como los Retablos de Iglesia Parroquial de Santa Marta, la zona arqueológica del Dolmen del Palacio, etc.

La necesidad de redactar este instrumento de protección en el caso de Salvaleón se justifica sobre la base de la diversidad de elementos patrimoniales con los que cuentan. Esta circunstancia se pone de manifiesto en el análisis urbanistico de la localidad elaborado gracias al estudio de sus edificaciones, espacios públicos, construcciones, etc. incluidas en él. La protección, conservación, difusión, estímulo del Patrimonio Histórico y Cultural de Salvaleón, así como su transmisión a las generaciones venideras con el fin de preservar la tradición histórica, constituye uno de los objetivos marcados en la redacción de las presentes Normas Urbanísticas.

Nuestra intención es elaborar un instrumento de planeamiento que facilite la gestión de aquellos edificios que por su interés pueden constituirse en testimonio fehaciente de las formas de vida de nuestros antepasados. Para ello, asumiendo los preceptos recogidos en la actual Ley 2/1.999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, así como, lo dispuesto en los artículos 72.2.f. y 93 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, (T.R.L.S. 92), y en los artículos 86.2 y 87 del Reglamento de Planeamiento.

La protección y conservación de los bienes catalogados, objetivo marcado, se instrumenta: por un lado, en la clasificación de los bienes (identificación dentro de una determinada categoria y un determinado nivel de protección) y por otro, en la definición de un conjunto de condiciones de actuación y uso, que con carácter complementario de las establecidas en las Normas Subsidiarias de este Municipio o incluidas en el cuerpo de Normativa de Normas Subsidiarias, son de aplicación a cualquier intervención sobre los bienes identificados y catalogados en este documento.

El presente estudio marca los siguientes objetivos:
En primer lugar, describir y analizar los valores especificamente arquitectónicos del pueblo, su trama urbana, la morfología de sus parcelas y la tipología de sus inmuebles, que han originado su actual configuración. En segundo lugar, el reconocimiento, descripción, reseña, análisis y evaluación de los inmuebles nos acercará al entendimiento y lectura de su trama urbana, aportándonos la información que nos permitirá elaborar un Fichero-Catálogo de elementos de interés histórico-artístico-etnográfico.

El catálogo es un instrumento cuya intención es precisamente singularizar el tratamiento de protección a todo elemento arquitectónico o urbano de interés, identificando los bienes protegidos

Aprobado PROVISIONALMENTE por el pleno corporativo de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

y las características propias e individuales, Asimismo, es un instrumento de gestión, en tanto permite ordenar el registro de información individualizada sobre la edificación recogida en el mismo, anotando su evolución y las intenciones realizadas. Constituye un objeto cultural, en cuanto relaciona, clasifica y documenta un cierto número de bienes que poseen un interés cultural, y además, es un elemento fijo al definir por una vez todas las edificaciones y sus características protegibles.

Aprobado provisionalmente
por el pleno corporativo
de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

3. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

3.1 DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS TÉCNICAMENTE VIABLES Y JUSTIFICACIÓN DE LA ELEGIDA.

En la Memoria Justificativa del documento de Avance de Planeamiento se consideraban 2 alternativas de crecimiento de Salvaleón:

Alternativa 1 : Urbanizar hacia el norte del casco urbano, hacia la carretera que comunica dicho pueblo con Nogales, en una zona ocupada actualmente por olivares.

Las magnitudes de la explotación. - En función de la dinámica poblacional no cabe prever grandes necesidades de suelo e infraestructuras. Al tratarse de una zona escasa pendiente, las posibles actuaciones no precisarán de grandes movimientos de tierra. Al ser una zona contigua al casco urbano la ocupación de terrenos por infraestructuras (acometida de aguas, canalización de aguas residuales y todas las que se derivan de nueva urbanización serían también de escasa importancia. Hay que hacer un emisario nuevo de las aguas residuales hasta conectar con el arroyo de los Linos muy por debajo del casco urbano, ya que las aguas no vierten a la red general.

Desde el punto de vista ambiental esta alternativa no presenta grandes, inconvenientes y se considera la más viable al ocupar terrenos de menor pendiente y adyacentes al casco urbano, los riesgos de erosión son menores y el impacto paisajístico es menor. Las instalaciones de infraestructura urbana necesaria serían más fácilmente realizables y de un menor impacto. Consideramos que esta debería ser la alternativa compatible con la seguridad y la protección del medio ambiente, presentando una mejor capacidad de acogida y menores cargas críticas.

Alternativa 2 : Urbanizar los terrenos situados más al sur del casco urbano.

Las magnitudes de explotación . - La principal dificultad es que se trata de terrenos . La zona presenta además elevada pendiente con mayores dificultades técnicas en la realización de las obras (problemas en la conducción adecuada de las aguas de escorrentía, la estabilización de los terrenos y dotación de infraestructuras).

La alternativa 2 presenta grandes inconvenientes ambientales al tratarse un zona de elevada pendiente con los consiguientes riesgos de erosión en todas las obras que impliquen movimientos de tierras. El impacto paisajístico sería elevado al tratarse de una zona de gran visibilidad desde muchos puntos. Por la zona corre además un arroyo que debe ser tratado como zona a proteger. Esta alternativa debe desecharse por lo anteriormente expuesto al presentar el medio una menor capacidad de acogida y cargas críticas elevadas.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el pleno corporativo
de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico. SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02

Como ya se ha comentado en la justificación de la clasificación del suelo, tanto del urbano como del urbanizable, la dinámica poblacional en Salvaleón no requiere que se le dote de mayores cantidades de suelo, susceptible de ser transformado, al que ya posee.

Por tanto, el crecimiento del núcleo debe producirse por la transformación de las bolsas de suelo vacante, clasificado como urbano, que existían con anterioridad a la redacción de estas Normas Subsidiarias y sólo entonces será deseable un crecimiento hacia el norte, compatible, como vemos, desde el punto de vista ambiental.

3.2.- MEDIDAS CORRECTORAS.

Dentro de las previsiones realizadas en el presente documento convienen destacar algunas medidas correctoras que deben ser consideradas en las diversas actuaciones que se realicen en el futuro.

Se deberán vigilar todo tipo de vertidos a fin que estén libres de sustancias o productos que puedan formar depósitos putrescibles, tóxicos o peligrosos.

Se respetarán aquellas zonas que presenten una vegetación arbórea silvestre. Especial mención merece la presencia de quejigo andaluz (Quercus canariensis) en la carretera que lleva a Salvatierra de los Barros, al tratarse de las únicas citas de la especie en la región Extremeña.

Se evitará la creación de vertederos, utilizando los materiales sobrantes como relleno. Dichos rellenos deben ser nivelados para tomar la pendiente característica del entorno 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.

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.

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

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.

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.

Aprobado provisionalmente por el pleno corporativo de fecha 15 noviembre 01
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 06/02/02

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.

Se evitarán las actuaciones en zonas con pendientes superiores al 8% y en cursos de aguas (arroyos, rios...). Debe tenerse en cuenta que las pendientes en esta zona son en algunos casos muy acusadas.

Considerar las épocas apropiadas para cada actuación atendiendo a la protección de la fauna, según las directrices de la Dirección General de Medio Ambiente.

Conviene considerar la presencia de especies en peligro de extinción, como la cigüeña negra (Ciconia nigra) presente en el Término Municipal.

Previsión del impacto paisajistico, procurar la realización de las construcciones con diseños y materiales adecuados, realizar pantallas ópticas en los elementos disarmónicos existente que sean susceptibles (fábricas, almazaras...) La situación del pueblo en una ladera supone una gran visibilidad de cualquier actuación, lo cual debe ser tenido en cuenta a la hora de planificar las actuaciones de cara a su impacto paisajistico.

Eliminar las escombras de las cunetas y llevarlas a sitios controlados o adecuarlas, ajardinándolas, al igual que los basureros.

3.3.- PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.

3.3.1. Contenido

El programa de seguimiento y vigilancia ambiental se fundamenta en las directrices emanadas del articulo II (Sección Segunda del Capitulo II) del Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental (B.O.E. nº 210 de 2 de septiembre de 1.989).

Como complemento del Estudio de Impacto Ambiental proponemos un programa que permita el seguimiento y control de los impactos medioambientales de las actuaciones previstas en las Normas Subsidiarias. Su finalidad es comprobar la severidad y distribución de los impactos negativos previstos y de aquellos no previstos que pudieran presentarse, para establecer nuevas medidas correctoras.

Durante la ejecución y una vez terminada la obra se deberá llevar a cabo la vigilancia de los cauces, sobre todo en los paso de agua y en las cuencas afectadas por movimientos de tierra.

Aprobado provisionalmente
por el pleno corporativo
de fecha 27/DICIEMBRE/01
Certifico SECRETARIA
Salvaleón 04/03/02

Observando que no se haya alterado la conductividad hidráulica, así como el posible inicio de procesos erosivos causados por la modificación de los mismos.

Igualmente se deberá prohibir cualquier tipo de vertido (materiales de construcción, productos de desecho,..) fuera de las zonas destinadas a este fin.

En los movimientos de tierra se procurará extraer y almacenar por separado las capas superiores del suelo, a fin de esparcirlas como última capa de rellenos. Si el almacenamiento se prolonga, se darán los tratamientos necesarios para conservar su fertilidad (siembras, aireación, etc.)

En aquellas zonas en las que se hayan realizado ajardinamientos se efectuará el seguimiento de la vegetación instaurada, a fin de mantener en condiciones adecuadas dichas plantaciones.

3.3.2. Seguimiento y control.

Tanto durante la fase de construcción, como una vez finalizadas las obras, deberá vigilarse que los posibles vertidos cumplan las condiciones mencionadas en le apartado de medidas preventivas y correctoras.

3.4.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

3.4.1. Antecedentes.

Se elabora el impacto ambiental de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Salvaleón.

En cumplimento de la normativa nacional y regional que afecta a este tipo de normas, hemos procedido a realizar el correspondiente Estudio Previo de Impacto Ambiental, de forma que puedan establecerse los impactos de las distintas alternativas, seleccionando aquellas de menor impacto, aportando las medidas que permitan una ejecución dentro de valores admisibles de incidencia sobre el medio, y un adecuado tratamiento del entorno que se vea afectado en el Término Municipal.

3.4.2. Estudio del medio físico.

Para una ejecución correcta del IEA, se realiza un estudio descriptivo del medio físico basado en la cartografía disponible (suelos, cultivos, geología, hidrología,...), datos de censos del INE, diversos estudios de ordenación del territorio, información obtenida en las diversas prospecciones de la zona y toda la documentación disponible sobre la distribución de los vertebrados en el área.

Aprobado Provisionalmente por el pleno corporativo de fecha 15 noviembre de
Certifico: SECRETARIA
Salvaleón 08/07/02

Este estudio del medio ha permitido establecer y valorar las incidencias de las alternativas sobre los aspectos ambientales susceptibles de ser afectados, incluyendo clima, paisaje, vegetación, fauna, geología, suelo y medio humano, poblacional, socioeconómico y patrimonial.

3.4.3. Evaluación de impacto ambiental.

Una vez descrito el medio se ha procedido a ala valoración de los impactos previstos.

De la valoración resultan como factores más relevantes causantes de impactos, la perdida de suelo fértil, el ruido, la formación de polvo y la producción de escombros.

Los elementos ambientales más relevantes que sufren impactos son el paisaje y el suelo.

3.4.4. Medidas correctoras, seguimiento y control.

Una vez identificados y valorados los impactos, se han expuesto una serie de medidas correctoras que aminoren el impacto producido por las obras, procurando una integración armónica.

Se han aportado las medidas preventivas que permitan aminorar los impactos producidos durante las fase de construcción, reflejándose como recomendaciones dentro de las medidas correctoras (sobre ruidos, contaminación del agua y el aire, y control de los vertidos). También se proponen las medidas en forma de actuaciones concretas en determinados puntos.

Para garantizar la relación de las medias propuestas se adjunta un plan de vigilancia ambiental y seguimiento de las medidas correctoras.

3.5.- EQUIPO REDACTOR.

El equipo de la presente Evaluación de Impacto Ambiental está constituido por los biólogos D. Guillermo González Bornay y D. Juan José Pérez González.

Aprobado PROVISIONALMENTE
por el pleno corporativo
de fecha 15 NOVIEMBRE 01
Certifico. LA SECRETARIA
Salvaleón 06/03/02