MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS POR EL PLANEAMIENTO.

1- ANTECEDENTES.

1- El presente documento se redacta para cumplir las estipulaciones de la legislación urbanística en la tramitación del expediente de Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Valencia del Ventoso.

2- Este trabajo tuvo su inicio con la adjudicación del Concurso Público realizado al efecto por la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura.

3- En este periodo de redacción se han realizado diferentes reuniones con el Ayuntamiento de Valencia del Ventoso. En la redacción de las presentes Normas Urbanísticas se ha seguido la estructura definida por los servicios técnicos de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio 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 Urbanístico 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 urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, y de los Art. 91, 92, 93, 94, y 97 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. así como éstas determinaciones se adecuan a las características físicas del territorio, a las infraestructuras, a las edificaciones y

al Pliego de Prescripciones Técnicas que rigen en el citado contrato de asistencia técnica.

2.I.- Definición de objetivos y establecimiento de un esquema de alternativas de ordenación.

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

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

2.I.I.- En cuanto a la gestión del Planeamiento.

I.- 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 Valencia del Ventoso 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.I.2.- En cuanto a la Política de suelo.

I.- En el caso de la población de Valencia del Ventoso no parece indicado proponerse como objetivo una política 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 podría 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 en el ámbito temporal de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias.

3.- En referencia a la definición de suelo apto para urbanizar, hay que indicar, que viene condicionado por las expectativas de necesidades concretas de la población de Valencia del Ventoso y de acuerdo con las indicaciones del Ayuntamiento se ha incluido este tipo de suelo.

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

5.- En las áreas de suelo urbano no consolidado se han definido nuevas alineaciones y rasantes de las edificaciones futuras.

2.I.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.

2.2- 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 Valencia del Ventoso se han señalado suficientes áreas de suelo calificado como zona verde o espacios públicos de forma que se supere el entandar de 5 m2. de suelo por habitante.

4- Al tratarse de una población con cierto interés histórico, se ha incluido un Catálogo de edificaciones con normas concretas de protección.

2.2.2- Suelo apto para urbanizar.

1- Se ha utilizado de acuerdo con las instrucciones del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso por al 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.- 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 Valencia del Ventoso 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 b) cuyo objeto es el de clasificar el suelo en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero, delimitando y fijando los usos globales y niveles de intensidad para el segundo y estableciendo normas de protección para el tercero.

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 características de interés. Se definen diferentes normativas de protección para la conservación y protección del medio rural.

2- En el estudio del territorio se detallan las características del mismo definiendo primeramente unas áreas de diagnóstico y valoración ecológico para poder llegar a una calificación adecuada del suelo no urbanizable.

Con los datos obtenidos del estudio de los diferentes componentes del medio, el territorio considerado se divide en zonas homogéneas tanto en sus características físicas como en su comportamiento o respuesta frente a las actividades humanas, a las que se denomina áreas de diagnóstico.

En función de ellas se valoran los méritos de conservación de cada punto del territorio, las amenazas de éste por actividades incompatibles con el mantenimiento de la calidad ambiental y el uso óptimo que puede hacerse de cada área teniendo en cuenta sus características intrínsecas y sus valores (*capacidad de acogida*).

En Valencia del Ventoso se han diferenciado las siguientes áreas de diagnóstico:

I MASAS ARBOLADAS DE RELATIVA CONSERVACIÓN

Masas arbóreas, dehesas arboladas de relativa conservación o bosques naturales aclarados, que no mantienen íntegras sus características primitivas.

Estas zonas requieren un nivel de uso restringido, no sólo para conservarlas, sino también para recuperarlas.

Ia.- Cauces y vegetación de ribera de los principales cursos de agua.

Se refiere este área a los ríos Ardila y Bodión que sirven de límite con los términos municipales vecinos; también se incluye el embalse situado en el río Ardila, al sur del casco urbano. Estos cursos de agua mantienen una vegetación de ribera constituida principalmente por adelfas y tamujas, con algunos tarais dispersos, que presentan un grado de conservación variable según las zonas, mientras que las aguas se conservan poco contaminadas. Por su parte, el embalse carece de vegetación en sus orillas.

Estas zonas presentan un alto valor ecológico, donde encuentran alimento, refugio y lugar de crianza numerosas especies faunísticas, principalmente de aves, como es el caso de las cigüeñas (blanca y negra), anátidas, garzas, cormoranes y limícolas. Dentro de los mamíferos destaca la presencia de la nutria, muy interesante porque su presencia es imprescindible para controlar la abundancia del cangrejo americano en nuestras aguas.

Para que no se destruyan sus valores ambientales, estas zonas necesitan aguas limpias y tranquilas. Por ello, se recomienda su preservación total, evitando cualquier actuación que altere las características del medio, la afluencia masiva de personas o la contaminación de las aguas. Para el caso concreto del embalse se recomienda la instalación de una vegetación periférica de adelfas, fresnos o espadañas que enriquecería la fauna presente en este lugar.

Estarían prohibidas las acampadas, las actividades deportivas, las repoblaciones forestales con especies alóctonas, la instalación de industrias, vertidos o escombreras en sus inmediaciones, las urbanizaciones, incluso las de baja densidad, así como la construcción de carreteras o los tendidos eléctricos.

Ib.- Dehesas de encinas no situadas al oeste del término.

Se corresponde este área con las dehesas de encinas menos aclaradas del término (Dehesa de los Llanos, de Santa María, Doña Elvira), donde el estrato arbóreo es más o menos denso y se encuentra relativamente bien conservado. Representan los reductos de los bosques primitivos, que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola, - eliminando en su mayor parte el matorral noble, que ha sido sustituido por matorrales degradados de retamas, escobas y cantuesos o por un pastizal.

Áreas de alto valor ecológico y paisajística, donde se encuentra una rica y variada fauna. Ninguna de las especies presente en el término está considerada como amenazada, pero algunas de ellas son bastante raras en Extremadura, como es el caso del águila calzada o del elanio azul, ambas nidificantes en el área.

Se recomienda la conservación de estas zonas, incluso repoblando con encinas las áreas donde el aclareo haya sido excesivo y favorecer así la regeneración del estrato arbóreo que asegure su persistencia a largo plazo (esta medida debe ir acompañada de la exclusión temporal del ganado).

La repoblación forestal con especies alóctonas, la implantación de cultivos de regadío, las urbanizaciones, la instalación de industrias o polígonos industriales, la construcción de embalses y la ubicación de escombreras o vertederos no estarían permitidas. También se descartarían las actividades deportivas impactantes: motocros, trial o campo a través con vehículos todo terreno.

Los usos más racionales de la dehesa son el ganadero, cinegético, forestal y agrícola de secano, dependiendo de las condiciones edáficas y topográficas.

2 ECOSISTEMAS DEGRADADOS O DE SUSTITUCIÓN

Se trata de lugares en los que, debido a las actividades humanas o accidentes naturales (incendios), ha habido una alteración intensa del medio natural, encontrándose en la

actualidad degradados o sustituidos por otro tipo de ecosistema.

En estas zonas existe un uso menos restringido que en el apartado anterior y dependiendo de los valores de las zonas.

2a.- Dehesas muy aclaradas del oeste del término.

Pertenecen a este área las dehesas de encina más aclaradas y peor conservadas del término (El Rodeo, ladera norte de la Sierra de la Madera, El Charquito), donde el estrato arbóreo ha sufrido una degradación muy intensa, eliminándose la mayor parte de los pies para crear zonas de pastos o labor. A esto hay que añadir que la mayor parte de los escasos ejemplares de encina que sobreviven se encuentran decrépitos y con podas abusivas. Estas zonas mantienen una fauna mucho menos rica y diversa que los encinares mencionados en el área anterior.

Zonas de mediano valor ecológico en las que se recomienda la regeneración del ecosistema, repoblando con encinas y controlando el pastoreo.

Las edificaciones aisladas, las carreteras, las líneas de conducción eléctrica y la construcción de embalses estarían permitidas, pero siempre con un estudio previo de impacto ambiental, sobre todo en las áreas de gran incidencia visual (Sierra de la Madera).

Por el contrario, las urbanizaciones de media o alta densidad, las repoblaciones forestales con especies alóctonas, la instalación de industrias o polígonos industriales y la ubicación de escombreras o vertederos no estarían permitidas.

2b.- Matorrales degradados (retamares o tomillares) procedentes de la regresión de los encinares.

Son zonas donde el bosque primitivo ha desaparecido por completo y ha sido sustituido por matorrales que representan diferentes etapas de degradación y de escasa productividad. Valor ecológico medio.

Se recomienda la regeneración del ecosistema, repoblando con encinas.

No existen restricciones de uso, pudiéndose utilizar como asentamiento de urbanizaciones, tanto de media como de alta densidad, industrias, vertederos y repoblaciones forestales, pero siempre con un estudio previo de impacto ambiental.

3 ZONAS DE APROVECHAMIENTO AGRÍCOLA O GANADERO

Se trata de agrosistemas de secano de mediana productividad y pastos de terófitos de aprovechamiento ganadero.

Zonas de medio o bajo valor ecológico, con pocas restricciones de uso.

3a.- Zonas de labor y áreas de pastizal sin arbolado.

Se incluyen aquí zonas de pastos dispersas por todo el término municipal, que representan la etapa más degradada de los bosques primitivos, y los cultivos

cerealistas situados principalmente en la zona central del área. Zonas de productividad media y bajo valor ecológico.

Debido a su escaso valor ecológico y a su mediana productividad se pueden establecer en ellas, pero con limitaciones, edificaciones ganaderas, urbanizaciones y repoblaciones forestales alóctonas. La instalación de industrias, líneas de conducción eléctrica, embalses, escombreras, carreteras y las actividades deportivas impactantes (motocross, trial o campo a través con vehículos todo terreno) deben tener un estudio previo de impacto ambiental.

3b.- Cultivos de olivos y/o viñas.

Muy abundantes en el término, se presentan en extensas zonas alrededor del núcleo urbano. Áreas de mediana productividad y valor ecológico medio.

No se recomiendan las actividades deportivas impactantes, las repoblaciones forestales con especies alóctonas ni la instalación en ellas de industrias, vertederos o escombreras.

La urbanización está permitida, pero con limitaciones o con un estudio previo de impacto ambiental. También pueden transformarse en cultivos cerealistas o de regadío.

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.

1.- Suelo no urbanizable de protección.

- Cauces y vegetación de ribera de los ríos Ardila y Bodión.
- Dehesas de encinas no situadas al oeste del término.

2.- Suelo no urbanizable común.

En los planos de ordenación se han desglosado las zonas 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 presenta un cierto interés en algunos elementos individualizados, por lo que se ha realizado un Catalogo de edificaciones con fichas individualizadas de cada edificio de interés y unas normas particulares 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 dentro de el Catálogo de Edificaciones las incluidas 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 suponen una superficie total de 7.770 m2.

2- Los espacios libres y zonas verdes previstos en estas normas tienen una superficie total de 5.000 m2.

3.- La superficie total resultante de espacios libres y zonas verdes será de 12.770 m2.

4.- La superficie mínima necesaria es:

2445 hab. x 5 m2/hab. = 12.225 m2

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

7.- JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE ZONAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

1- Se proponen zonas como suelo apto para ser urbanizadas en base a las indicaciones del Ayuntamiento y a las posibilidades de desarrollo de la población.

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 características 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 las características de las áreas existentes:

1- Suelo no urbanizable de protección.

- Cauces y vegetación de ribera de los ríos Ardila y Bodión.

- Dehesas de encinas no situadas al oeste del término.

2.- Suelo no urbanizable común.

En los planos de ordenación se han desglosado las zonas 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 Valencia del Ventoso dispone de edificaciones de cierto carácter por lo que se ha realizado un Catálogo de edificaciones que recoge todas las edificaciones de interés de las zonas del casco Histórico.

2.- Se incorpora al documento de el Catálogo de Edificaciones las incluidas 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.

II.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

1.- Se han realizado las zonificaciones de clasificación de suelo adaptando las indicaciones del Ayuntamiento de Valencia del Ventoso y necesidades de la población. Se han mantenido como suelo urbano la mayor parte del realmente consolidado, ampliándolo en la medida que ha sido necesario, definiendo nuevas alineaciones. Dentro del suelo urbano se han definido zonas de dotaciones y de zona verde. La superficie actualmente incluida como suelo urbano es de 48,741 Has. la zona urbana prevista tiene una superficie de 65,617 Has.

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

3.- La ampliación del suelo urbano se localiza en las zonas parcialmente edificadas situadas en el borde de la población al norte de la misma.

Mérida, Marzo de 2002
EL ARQUITECTO

Fdo: Francisco Barbudo Gironza