

**AYUNTAMIENTO DE VIANDAR DE LA
VERA (CÁCERES).**

**PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE VIANDAR DE LA VERA**

EQUIPO REDACTOR:



**D. JESÚS A. TORRECILLA PINERO
D. CARLOS URUEÑA FERNÁNDEZ**

**MEMORIA
JUSTIFICATIVA**

**FECHA:
NOVIEMBRE 2018**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO..... | 3 |
| 1.1 | ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE | 3 |
| 1.1.1 | SUELO URBANO..... | 3 |
| 1.1.2 | SUELO NO URBANIZABLE..... | 25 |
| 1.2 | ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO | 27 |
| 1.2.1 | Conexiones viarias, nivel peatonal y rodado:..... | 28 |
| 1.2.2 | Dotaciones | 32 |
| 1.2.3 | Consolidación de suelo urbano | 34 |
| 1.2.4 | Posibles problemas catastrales..... | 36 |
| 1.3 | PROPUESTA DE ACTUACIÓN..... | 37 |
| 1.3.1 | ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO | 37 |
| 1.3.2 | ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANO | 44 |
| 1.4 | OBJETIVO ESPECÍFICOS DE PLANEAMIENTO | 47 |
| 1.4.1 | OBJETO DEL PLAN..... | 47 |
| 2 | DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN..... | 49 |
| 2.1 | JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE. | 49 |
| 2.2 | EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES..... | 49 |
| | EFFECTOS SOBRE EL SUELO | 49 |
| | EFFECTOS SOBRE LA ATMÓSFERA..... | 50 |
| | EFFECTOS SOBRE EL AGUA | 51 |
| | EFFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN..... | 51 |
| | EFFECTOS SOBRE LA FAUNA | 52 |
| | EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE | 52 |
| | EFFECTOS SOBRE EL MEDIO HUMANO Y SOCIOECONÓMICO | 53 |
| | EFFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO ARQUITECTONICO, HISTORICO Y CULTURAL | 53 |

| | | |
|-------|---|----|
| | MEDIDAS PREVENTIVAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y ELIMINAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE: DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE | 53 |
| 2.3 | SUELO NO URBANIZABLE (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL OE) | 55 |
| 2.3.1 | DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP) (OE) | 55 |
| 2.3.2 | Suelo no urbanizable de Protección Natural. (SNUP-N) (O.E.) | 56 |
| 2.3.3 | Suelo no urbanizable de Protección Natural Hábitats. (SNUPN-H) (O.E.) | 60 |
| 2.3.4 | Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. (O.E.) | 60 |
| 2.3.5 | Suelo no urbanizable de Protección Ambiental. (SNUP-A) (O.E.) | 63 |
| 2.3.6 | Suelo no urbanizable de Protección Cultural. (SNUP-C) (O.E.) | 65 |
| 2.3.7 | Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras. (SNUP-I) (O.E.) | 65 |
| 2.4 | CLASIFICACIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL SUELO URBANO. | 71 |
| 2.4.1 | SUELO URBANO CONSOLIDADO. | 71 |
| | SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE)..... | 73 |
| 3 | CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA | 77 |
| 3.1 | RELACIÓN ENTRE SNUC/SNUP/TOTAL DEL TM..... | 77 |

1 ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

Para realizar el análisis de la problemática actual del municipio en lo que se refiere a su ordenación urbanística y a las formas de abordar dicha problemática se han realizado las siguientes actividades:

- Análisis sobre la documentación del planeamiento existente
- Análisis sobre la características físicas y socioeconómicas del municipio.
- Análisis sobre cartografía del grado de desarrollo del planeamiento
- Visita de campo para toma de datos y consultas a vecinos y a miembros de la corporación local
- Redacción de conclusiones y propuesta de actuación.

1.1 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

1.1.1 SUELO URBANO

El municipio de Viandar cuenta en la actualidad con unas normas subsidiarias, y anteriormente tuvo un proyecto de delimitación de suelo urbano que no se encuentra vigente en la actualidad. Además, el municipio se encuadra dentro del plan territorial de la Vera.

Las Normas Subsidiarias se aprobaron inicialmente el 19 de noviembre de 1998, sometiéndose al trámite de información pública y aprobándose definitivamente el 10 de octubre de 2000. Dicha aprobación fue publicada en DOE el 18 de enero de 2001.

Las normas subsidiarias planteaban la ampliación de suelo urbano de 11,5161 Has a 12,0561 Has. Se han realizado tres modificaciones definitivas a dichas normas.

Modificación. nº 1 NN.SS. alineaciones C/ Calvario y Avda. Constitución. 03/06/2004. Aprobación Definitiva.

Modificación nº3 NNSS. Grado de protección ficha nº16 del catálogo de las NN.SS., de edificio C/San Sebastián. 22/12/2008. Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva

Modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, consistente en la reclasificación de Suelo No Urbanizable a Suelo No Urbano No

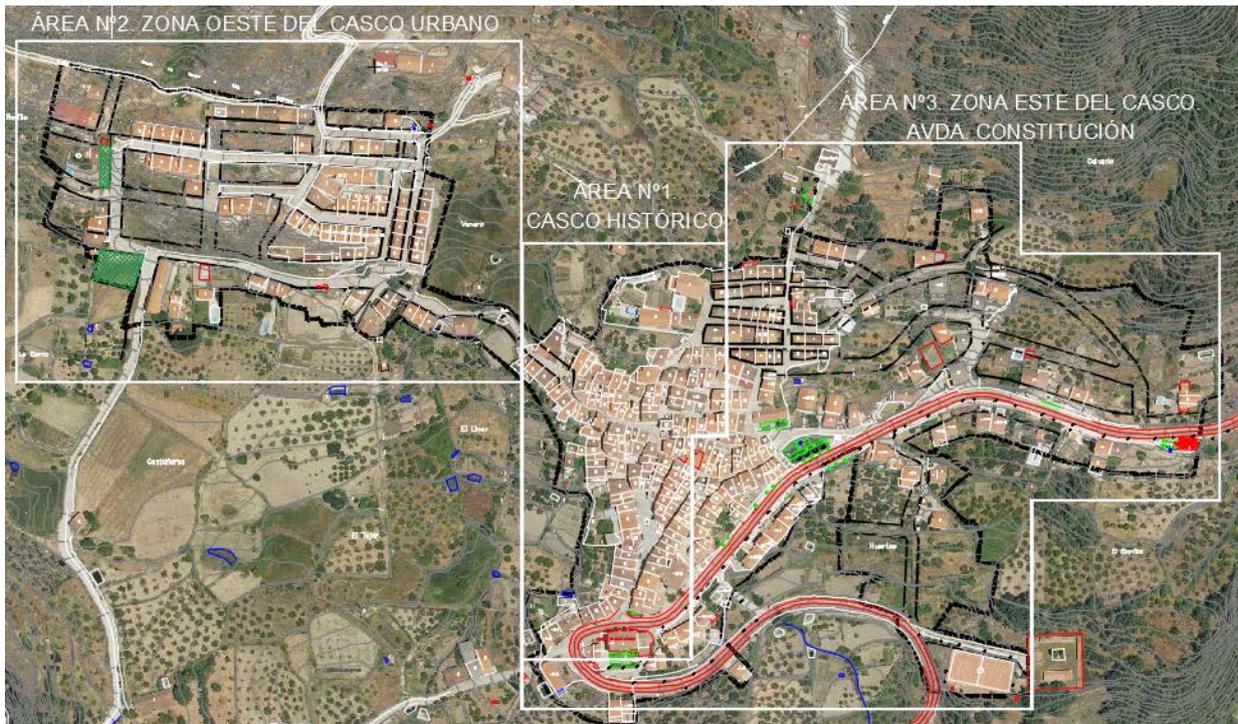
Consolidado (UE-2) de terrenos en Zona del Mastacón (Parcela 57, Polígono 1).
29/01/2015 Acuerdo de la CUOTEX: aprobación definitiva

El término municipal tiene una forma alargada, estando su zona más septentrional en la sierra de Gredos y encontrándose el núcleo urbano en el tercio más meridional



Ilustración 1 Término municipal. Clasificación del suelo

A la hora del estudio hemos dividido el casco urbano en tres áreas diferenciadas.



ÁREA Nº1. CASCO HISTÓRICO

El análisis de la evolución histórica y de la morfología urbana muestran que la estructura del Conjunto, claramente definida a partir de sus espacios públicos y entramado viario, así como por las características tipológicas del tejido edificado, ha permanecido prácticamente sin variaciones, habiéndose alterado puntualmente en la segunda mitad del siglo XX por operaciones aisladas de sustituciones edificatorias. No sucede igual en lo que se refiere a su contenido social y estructura funcional, que han ido modificándose paulatinamente.

Se configuran como objetivos del Plan General:

1º El mantenimiento de una estructura urbana heterogénea y multifuncional donde se produzca la mejor integración posible entre las realidades físicas, las funcionales y las sociales.

2º La conservación del equilibrio entre el paisaje urbano y el medio natural circundante, propiciando la integración y las relaciones funcionales entre el centro histórico y su entorno.

3º El control de los procesos de renovación edificatoria o los cambios de uso.

4º La identificación de los edificios que por su valor histórico o singular deban ser rescatados para usos y funciones más acordes con su categoría arquitectónica o su implantación urbana.

5º Dotar a ámbitos que tienen un gran potencial para configurarse como espacios públicos de relevante simbolismo de una ordenación que posibilite el desarrollo de esta función ya que este área centra prácticamente la totalidad de los Bienes Catalogados de la zona, se distingue con claridad su disposición en esta área, siendo por lo tanto un aspecto de notable importancia que nos ayuda a darle forma urbanística a su delimitación espacial.

La Iglesia parroquial de San Andrés Apóstol, la Plaza de España y la Plaza de Gabriel y Galán, ambas marcadas por su extensión e importancia como dotaciones municipales, conforman el eje longitudinal norte-sur sobre el cual se genera la vida y el desarrollo diario de las actividades de los vecinos.





La especial ubicación y configuración morfológica del casco histórico y las características físicas y funcionales de su red viaria generan una problemática cuya corrección debe configurarse como objetivo del Plan General: la contradicción entre los valores ambientales del Casco y la demanda de aparcamiento que exige la revitalización de las funciones residenciales y comerciales. Las reducidas dimensiones de su callejero imponen una coexistencia de tránsitos que puede mejorarse si se actúa controlando la circulación rodada y el aparcamiento para garantizar unas adecuadas condiciones ambientales y de uso de los espacios singulares del conjunto. Como objetivos principales pueden señalarse:

- Propuestas de peatonalización, y en su caso de tratamiento del espacio en fórmulas de coexistencia vehículo-peatón.
- Propuestas de mejoras de los accesos al centro del Conjunto mediante la definición de nuevos viarios o reestructuración de los existentes en áreas perimetrales al mismo.
- Propuestas de creación de aparcamientos para vehículos turísticos.

Estos dos últimos puntos los consideramos muy importantes ya que además de mejorar la vida de los residentes facilitaría la llegada de turistas.

Como se observa en las siguientes fotografías el ancho de las calles impide el aparcamiento e incluso en algunas de ellas, el tráfico rodado.

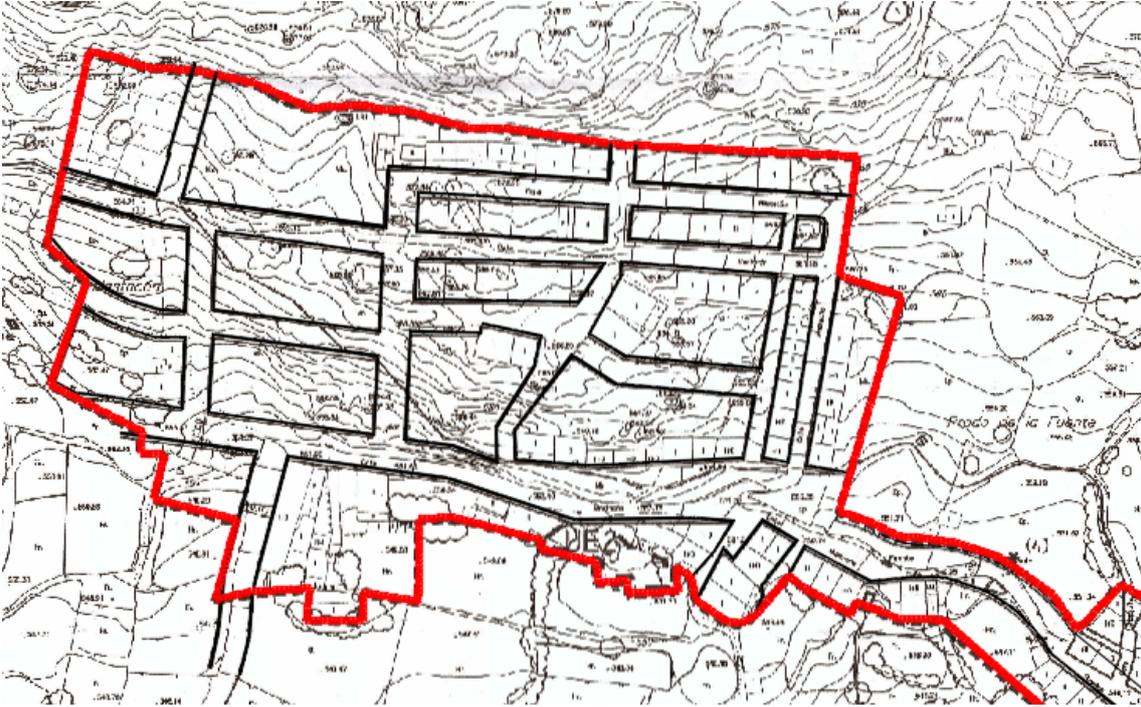


En general en el casco histórico la pavimentación de las calles es el adecuado. EN algunas calles como se ven en las fotografías combinan el pavimento de hormigón con adoquines de granito.

En el resto es solo de hormigón o de mezcla bituminosa, principalmente la Avenia de la Constitución que es la travesía de la CC-169.

ÁREA Nº2. ZONA OESTE DEL CASCO URBANO. ACCESO DESDE LA CALLE MASTACÓN

Esta nueva zona de extensión del casco urbano es una zona residencial casi en su totalidad. Prácticamente todos los nuevos crecimientos del municipio se han dado en esta área.



Normas subsidiarias. Alineaciones de la zona del Área nº2.



Normas subsidiarias. Alineaciones de la zona del Área nº2. Foto aérea actual

Antes de ser suelo urbano en las NNSS de 2001 este suelo tenía naves agrícolas y ganaderas y y cuadras para el refugio de animales. Aún quedan en la zona edificaciones de este tipo.

Como se puede ver en el reportaje fotografico de la zona que se muestra a continuación el terreno tiene grandes desniveles y además hay grandes canchales de granito lo que dificulta los movimientos de tierra para la construcción de los viales y de las explanadas para las viviendas.



Único acceso desde el casco urbano al área nº2. desde la calle Fuente-Mascarón



calle Mascarón



Calle la Piedra desde abajo



Calle la Piedra desde arriba



Lavadero rehabilitado donde en las NNSS había un vial





Vial que termina de forma abrupta y que en las NNSS continuaba hasta conexión con vial

En la imagen anterior se ve el acceso a esta área desde el casco antiguo. Como se puede apreciar, ambas estructuras urbanas funcionan de algún modo como dos núcleos independientes, lo que puede plantear problemas desde un punto de vista urbanístico, sobre todo si esta circunstancia no se tiene en cuenta en el desarrollo futuro, bien para corregirla o bien para potenciarla como una característica positiva del desarrollo municipal.

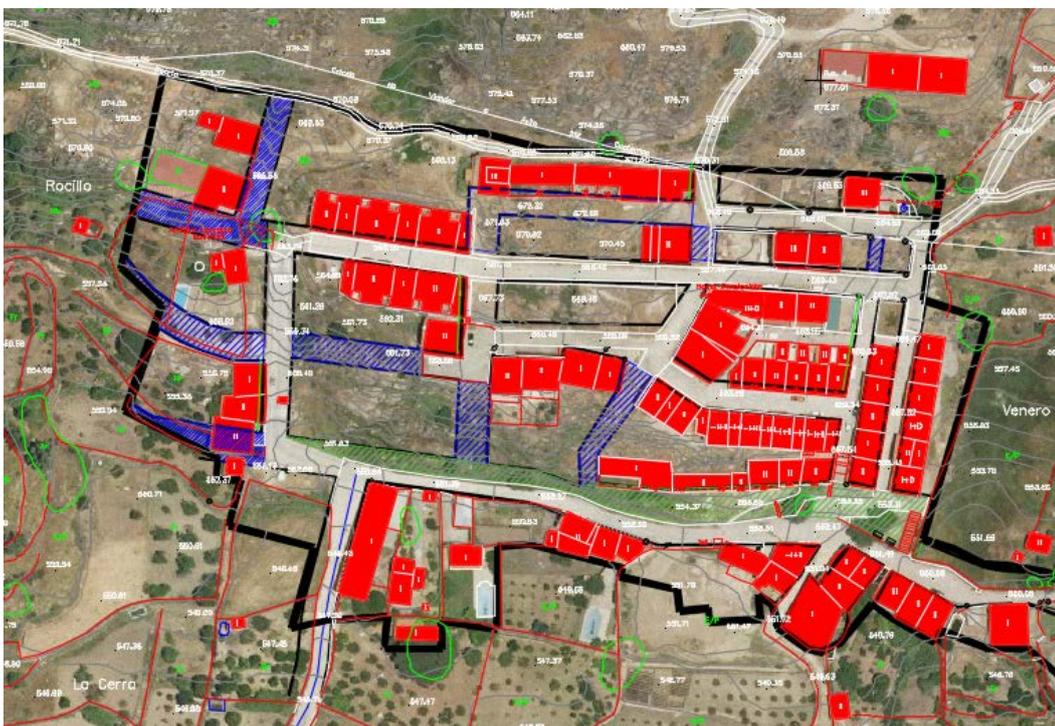
Principalmente las nuevas promociones de viviendas han estado enfocadas a viviendas para jóvenes con la ayuda de la Junta de Extremadura y viviendas unifamiliares, sobre todo segundas viviendas, que es un sector a tener muy en cuenta para el crecimiento tanto económico como urbanístico del municipio.

Aunque luego se analizará más profundamente, consideramos que el trazado de los viales así como sus anchuras proyectadas no son los más convenientes.

Sobran viales ya que las manzanas son muy estrechas dando las hileras de viviendas a vial por los dos frentes. Asimismo, los viales tienen anchos de hasta 10 metros que consideramos que no son necesarios para una población de apenas 250 habitantes

EL porcentaje de vial en esta zona es de más de 45% del total del terreno.

Sin embargo, como se ve en la foto aérea actual sobre la que hemos colocado los viales proyectados por el planeamiento actual observamos que gran parte de ellos no han sido desarrollados a día de hoy lo que nos da la posibilidad de evitar dicha incongruencia en un futuro mediante la abolición de viarios que no aporten una clara mejora a la totalidad de los vecinos de la zona y por consiguiente del núcleo urbano en su totalidad, es decir, revertir la situación, para atender a las necesidades reales de los mismos.



Se observan en azul los viales que no e han ejecutado y en verde los que se han ejecutado parcialmente.

Sirva como ejemplo que en donde había proyectado un vial se encuentra un lavadero reformado



Aunque no se haya desarrollo en términos urbanísticos todo el área de crecimiento en su totalidad, la edificación llevada a cabo por particulares o por la propia Junta de Extremadura se ha hecho en base a lo dispuesto por las NNSS vigentes

Un tema importante a ser tratado, es la conexión con el núcleo consolidado, con el origen del municipio, tanto rodado como peatonal.

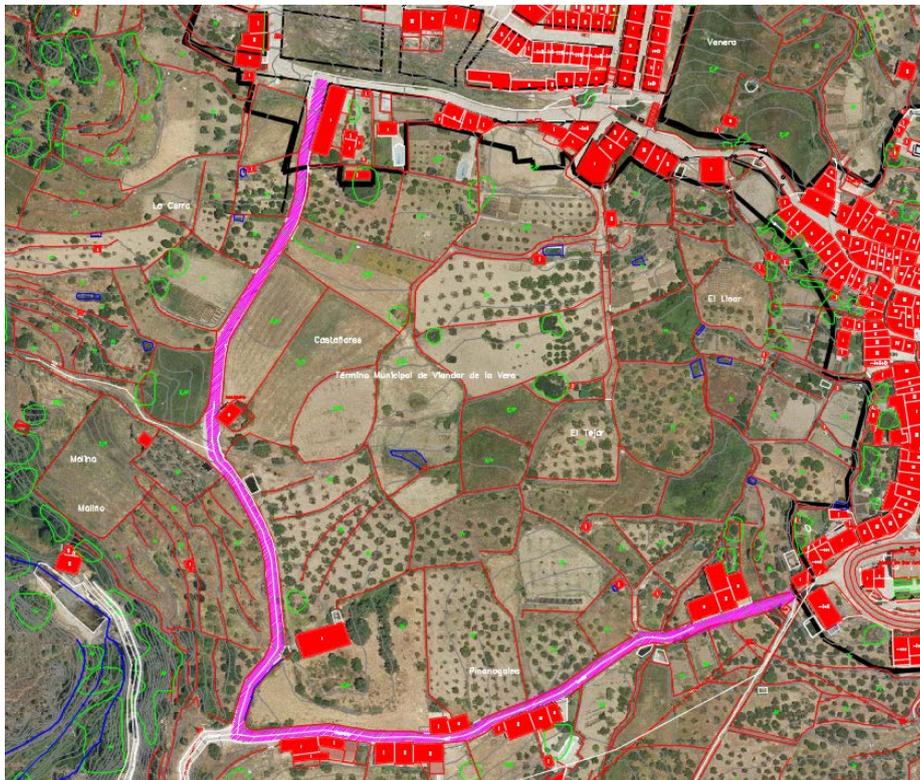
En las NNSS esta unión se promueve mediante la ampliación de un vial de 10 metros de ancho que conllevaría la modificación de un viario en perfecto estado de consolidación. Quizá sea excesivo el ancho de 10 metros teniendo en cuenta que además de este acceso, que actualmente es eminentemente peatonal, existe una conexión mediante tráfico rodado mediante un viario que hace las veces de circunvalación del centro más densificado, en torno al cual ya se generaron movimientos de edificación para el uso agrícola y ganadero en su mayoría. Este viario de unión real entre ambas zonas se conforma mediante la unión o continuación de la calle Nogales con la calleja que hace de unión en el eje nortesur con el Mastacón.





Sin embargo, consideramos que es necesaria la conexión con un vial en condiciones de poder soportar tráfico rodado con seguridad y comodidad además del tráfico peatonal.

Además la distancia que hay que recorrer es de unos 700 metros solo en la parte de la “circunvalación”.



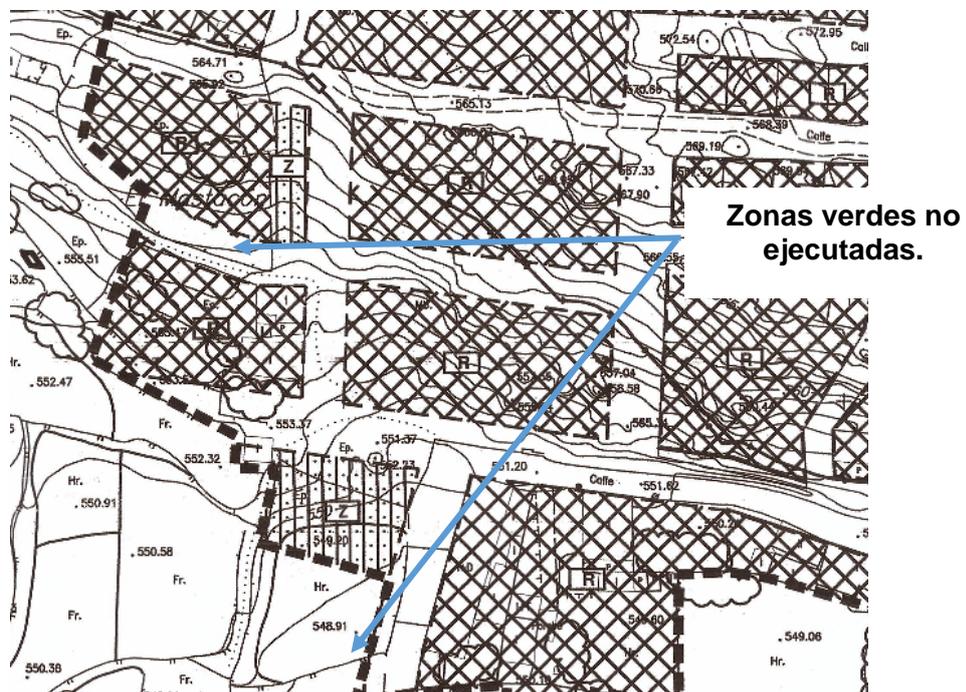
Por otro lado, creemos que los terrenos que hay a ambos lados del vial podrían ser terrenos adecuados para el posible crecimiento del municipio.

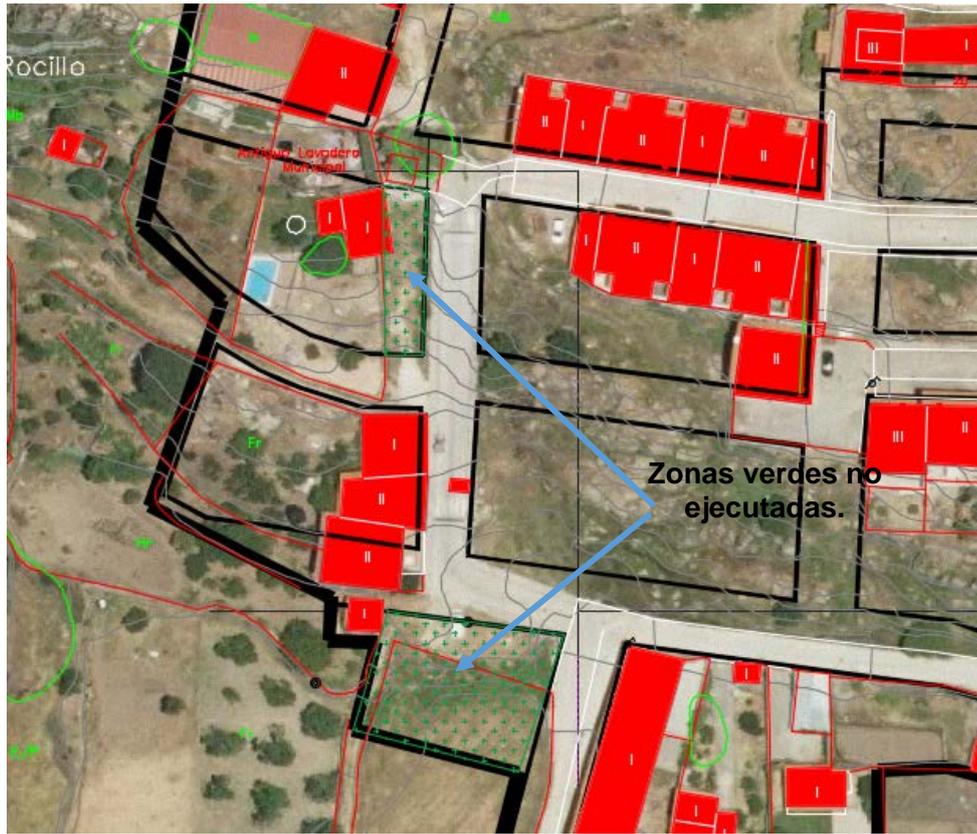
También hay que destacar la existencia de dos viales interiores no recogido por el planeamiento ni tratado mediante ninguna modificación puntual del mismo de dos viarios

interiores a espacios residenciales que hacen las veces de accesos traseros a las propias viviendas,.



En este área apenas hay manzanas dotacionales o equipamientos, tan solo algunas zonas verdes, como una zona de juegos para niños o una pequeña parcela triangular a la entrada del área y dos más proyectados pero no ejecutados por las propias NNSS, como sería de esperar las dotaciones públicas que atañen a la gran mayoría de habitantes se desarrollaran cercana a los mismos, no promoviendo la deslocalización de las mismas debido a un crecimiento residencial de suma cercanía al núcleo de carácter histórico.





Unidad de ejecución 2

| Unidad de ejecución 2 | | |
|-----------------------|--|-----------------|
| | FICHA UE-2 | |
| | FICHA UE2 | |
| | SUPERFICIE AMBITO (m2s) | 430,00 |
| | ORDENANZA | R (RESIDENCIAL) |
| | TIPOLOGÍA | MANZANA CERRADA |
| | INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (m2t) | 860,00 |
| | SUPERFICIAS A CEDER (PARA MONETIZAR) | ART. 74. LSOTEX |
| | CESION AL AYUNTAMIENTO (10%) | 86,00 |
| | RESERVA PARA DOTACIONES | |
| | 35/M2S/100M2T | 301,00 |
| | ESPACIOS VERDES: EL MAYOR VALOR ENTRE: | |
| | 1) 10% SUP. NETA | 43,00 |
| 2) 15M2/100M2T | 129,00 | |
| EQUIPAMIENTOS | 172,00 | |

ÁREA Nº3. ZONA ESTE DEL CASCO URBANO. -ZONA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

La Avenida de la Constitución es la travesía de la carretera CC-169 y a ambos lados de la calle aporta un gran número de dotaciones municipales, ya que se entiende que su acceso es de mayor facilidad, y podría de esta manera verse beneficiado no solo por parte de los vecinos, sino por personas ajenas al municipio, o no relacionadas directamente con el mismo.

Este eje también alberga enclaves de carácter histórico, los cuales yacen junto al mismo por jerarquía y accesibilidad en el tiempo.

A efectos prácticos podemos exponer los siguientes espacios o puntos de referencia:

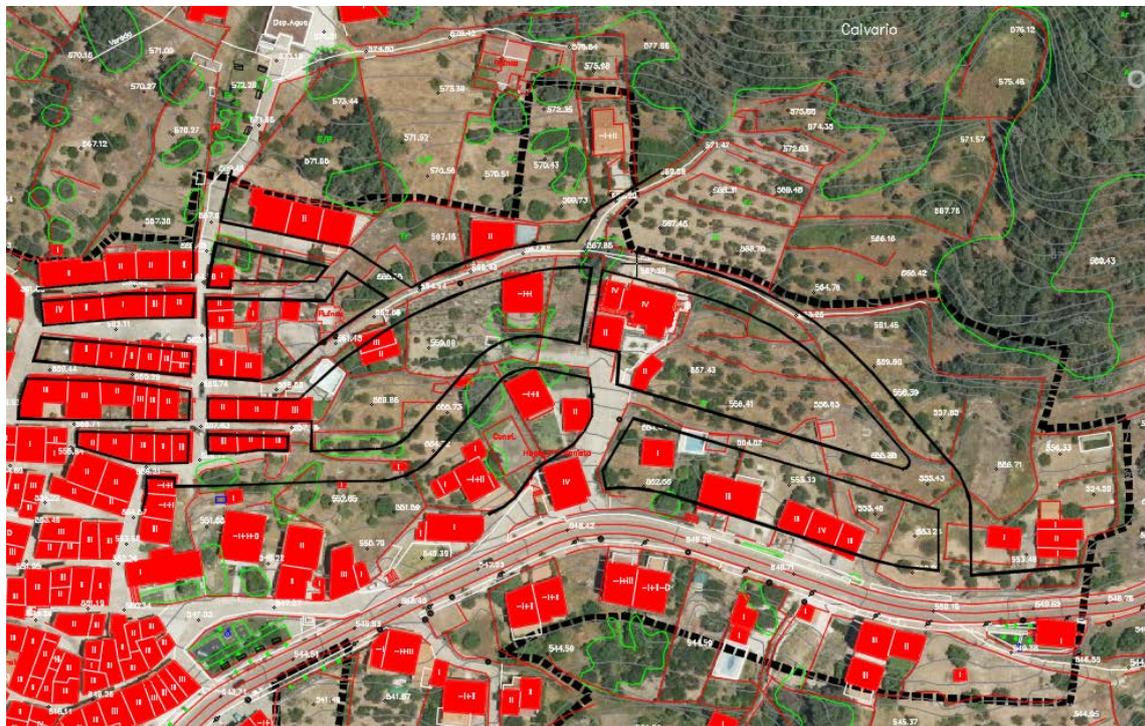
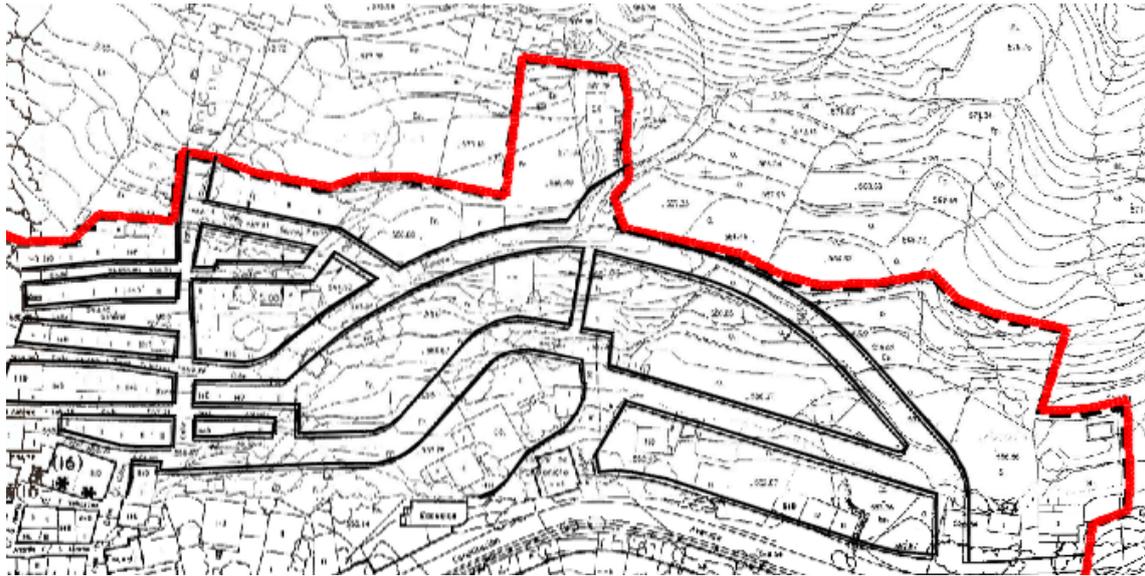
- Ermita de San Sebastián
- Ayuntamiento de Viandar de la Vera
- Escuelas
- Parque público
- Hogar del Pensionista
- Farmacia local
- Consultorio médico
- Para del autobús interurbano
- Pistas deportivas
- Comercio

Por ello este espacio es considerado el de mayor actividad del núcleo urbano, y en comparación con el resto de las zonas del núcleo, el de mayor transición diaria de operaciones relacionadas con la ciudadanía





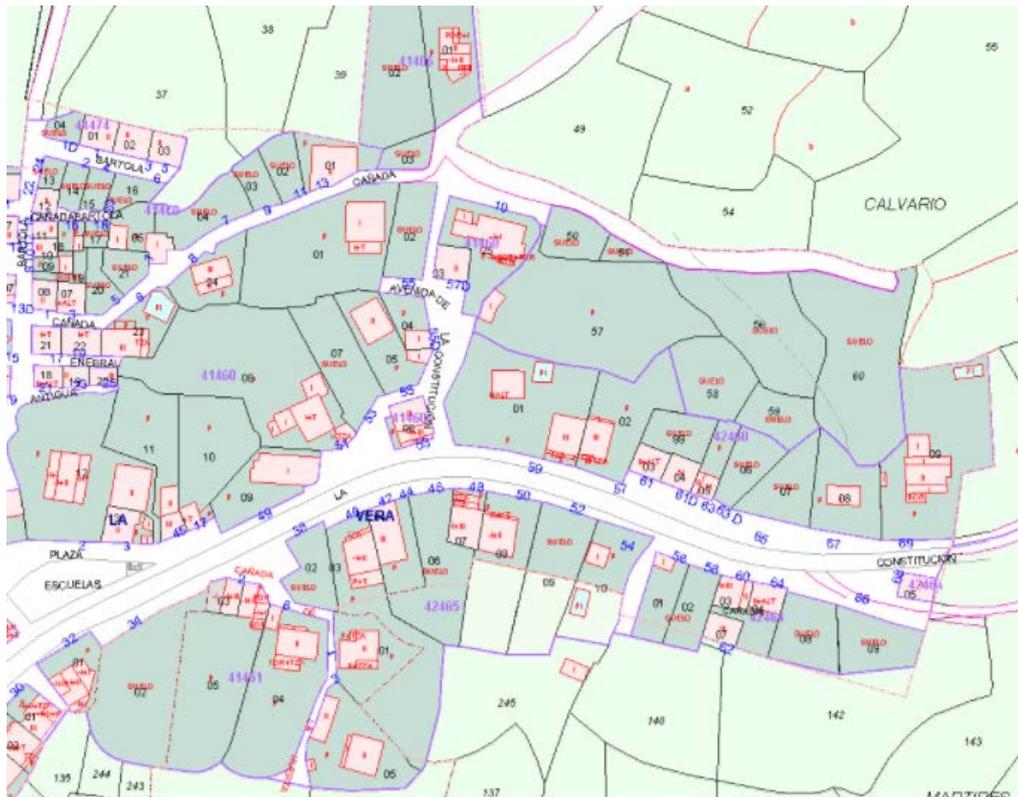
Al norte de la Avenida de la Constitución se incluyó como Suelo Urbano unos terrenos que no estaban todavía desarrollados pero que se proyectaban como un crecimiento natural a continuación del centro histórico. Es un área que permite el desarrollo urbanístico del núcleo urbano mediante la oferta de suelo para poder desarrollar edificaciones atendiendo a las necesidades o deseos de los vecinos de la zona. **Sin embargo, apenas ha tenido desarrollo y como se puede ver en las imágenes siguientes prácticamente ningún vial proyectado se ha desarrollado desde que ese redactaron las NNSS.**



Si se observa la imagen del catastro se verá que las parcelas son de un tamaño óptimo para que los propietarios pudiesen promover dichas urbanizaciones para la construcción de viviendas unifamiliares con parcela independiente principalmente vivienda aislada ya que apenas hay oferta de ese tipo de vivienda. Como ya comentaremos más adelante creemos que ese tipo de vivienda es una de las soluciones para este municipio ya que puede tener mucha demanda debido a los siguientes motivos:

Al aumento de segundas residencias de los propios habitantes de Viandar y sus familiares que emigraron a otras poblaciones.

Al aumento del turismo procedente de grandes ciudades. Es el punto más importante que tiene toda la comarca para su mejora de calidad de vida. La mejora sustancial en las comunicaciones hace de Viandar un posible receptor de turismo rural y de zona de residencia veraniega para familias principalmente de Cáceres pero también de Madrid, Salamanca, Valladolid, Badajoz...



Por lo tanto, se entiende como una zona que se proyectó en las NNSS como posible enclave urbanístico para el disfrute de sus propietarios en materia de edificación, pero que actualmente no se ha llevado a cabo el desarrollo consolidado de su urbanización

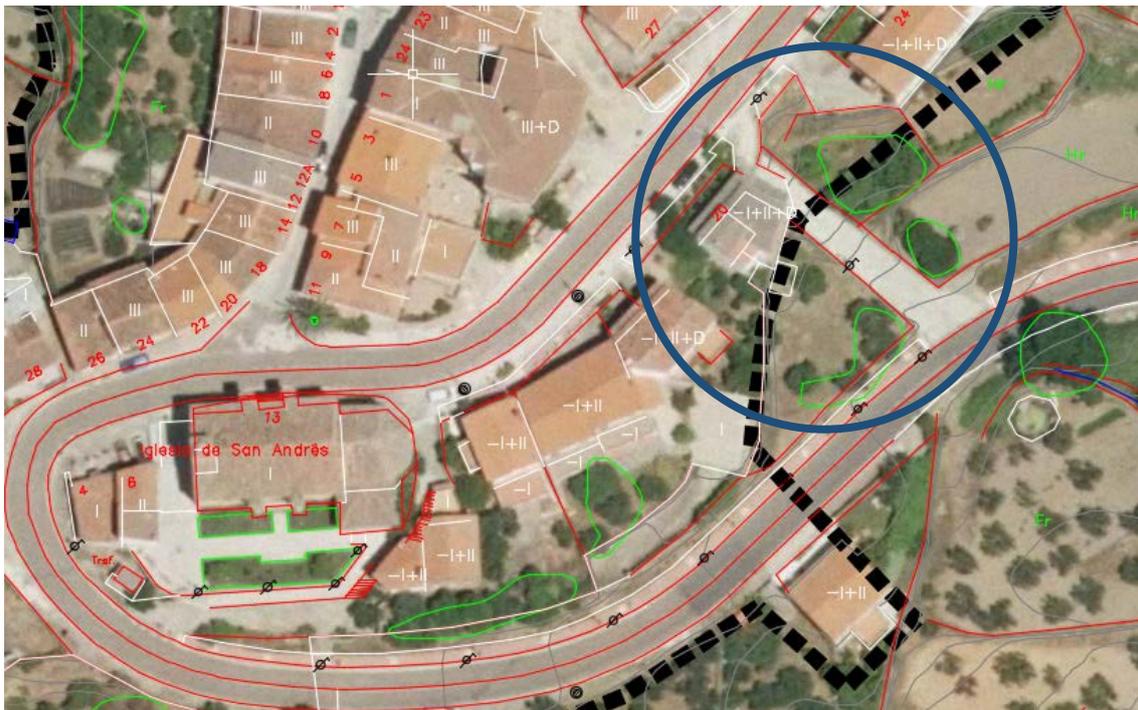
VIALES

Como hemos comentado anteriormente y observamos en la imagen siguiente apenas se han desarrollado los vial proyectados.

Además el trazado de los viarios propuestos por el planeamiento vigente no respeta en su totalidad la preexistencia de las edificaciones existentes en el momento de la redacción,

llevando una vez más a cabo la idea de viales de gran envergadura para su desarrollo, lo que imposibilita en ocasiones su congruencia con la jerarquía natural de lo ya existente.

Al igual que en el Área nº1, en ésta también se ha ejecutado, entendemos que por parte del Ayuntamiento, un vial de acceso peatonal en la Avenida de la Constitución que permite no tener que recorrer toda la curva de la calle en la zona de la iglesia. Parece un vial interesante pero tendremos que ver sobre qué terreno se ha ejecutado ya que eso es suelo urbano consolidado.



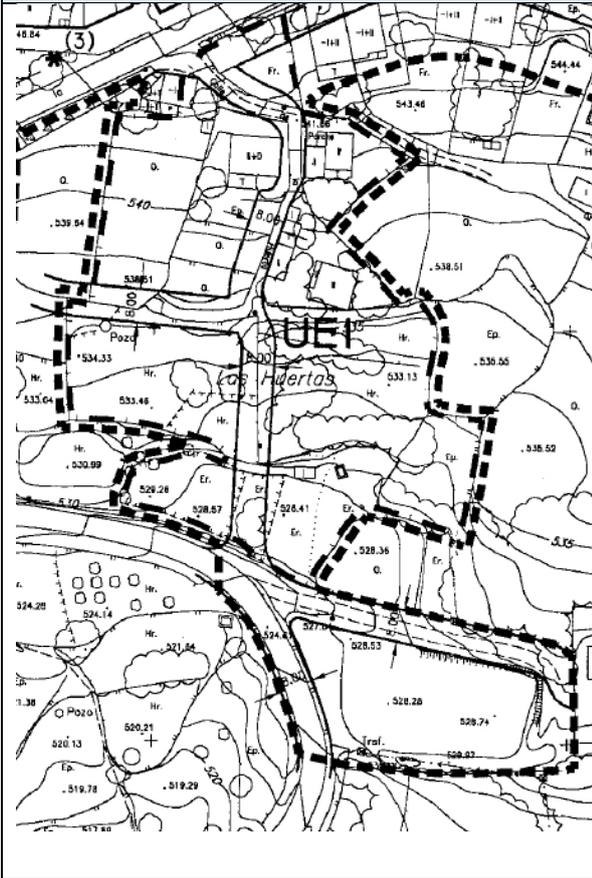
Unidad de Ejecución nº1

En esta área está incluida la Unidad de Ejecución nº1, al sur de la Avenida de la Constitución. Se accede a ella a través de la calle de la huerta.

Esta Unidad no se ha desarrollado. Las edificaciones existentes tienen un alto grado de consolidación y los viales existentes no permiten la conexión con el resto de la Unidad de Ejecución.

Esta unidad quería incluir dentro del casco urbano al cementerio y a las pistas deportivas. Sin embargo los viales proyectados de 8 metros de anchura sufrían un estrangulamiento al llegar a suelo urbano consolidado, vial de unos 3 metros de anchura encajado entre viviendas, que no permite, en nuestra opinión, que pueda llevarse a cabo.

Unidad de ejecución 1



| | UNIDAD DE EJECUCIÓN 1 |
|----------------------------|-----------------------|
| Superficie uso Residencial | 6.870 m2. |
| Superficie viales | 1.230 m2. |
| SUPERFICIE TOTAL | 8.100m2. |



Conexión de la unidad de ejecución con la avenida a través la calle de la huerta



Se puede observar el ancho del vial y las construcciones a los lados.



1.1.2 **SUELO NO URBANIZABLE**

Dentro del Capítulo 7 de **CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE** define las siguientes categorías y tipos:

- **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.(Clave 72)**

Comprende los suelos no urbanizables que, por su especial valor actual o potencialidades futuras relativas a consideraciones ecológicas, paisajísticas y/o productivas, se preservan completamente de todo proceso de edificación, con el objeto de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

Dentro de esta Clave se contempla un tipo de suelo:

Ecosistemas íntegros o poco degradados: son aquellos suelos que por sus importantes valores ecológicos les corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

| | |
|-----------------------------|---|
| DENOMINACION | SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. |
| SUP. MIN. DE PARCELA | Será de 25.000 m ² para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS, |

| | |
|--------------------------------|---|
| | autorizándose las parcelaciones anteriores que puedan justificarse documentalmente de forma objetiva |
| ALINEACIONES Y RASANTES | No se fijan |
| USOS DE LA EDIFICACIÓN. | Se autoriza la vivienda familiar o temporal dentro del suelo no urbanizable de especial protección en ecosistemas íntegros o poco degradados. Deberán tener uso complementario al de ganadería extensiva o análoga, no superar una superficie de 120 m ² . y deberán adaptarse al entorno. En el caso de edificios existentes deberán respetarse los elementos tradicionales de interés |
| ALTURA MAXIMA | La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección. |
| RETRANQUEOS | Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 500 m. |

• **SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO Y FORESTAL.(Clave 73).**

Comprende aquellos suelos no urbanizables cuyo valor agropecuario exige que sea este el uso principal, aunque se pueda autorizar la implantación de viviendas aisladas.

- Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero en formaciones de relativa conservación.
- Areas de cultivo en terrazas o formando mosaico de parcelas de pequeña extensión.

| DENOMINACION | SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE INTERÉS AGROPECUARIO Y FORESTAL |
|------------------------------|--|
| SUP. MIN. DE PARCELA | Será de 25.000 m ² para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS, autorizándose las parcelaciones anteriores que puedan justificarse documentalmente de forma objetiva |
| FRENTE MINIMO | 10,00 m |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,2 m ³ /m ² . excepto para viviendas con carácter no agropecuario en las que se aplicará 0,09 m ³ /m ² |
| ALTURA MAXIMA | La máxima altura permitida será de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura |

| | |
|--------------------|--|
| | únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección. |
| RETRANQUEOS | Se establece una distancia mínima entre cuerpos de edificación de 25 metros y un retranqueo mínimo a límite de parcela de 10 m., para la construcción de nueva planta |

• **SUELO NO URBANIZABLE LIBRE. (Clave 74)**

Comprende suelos no urbanizables en los que se permiten edificaciones aisladas para usos varios sin que exista posibilidad de configuración de un núcleo de población. Se autorizan actividades e instalaciones de carácter y finalidad agraria, pudiéndose construir igualmente las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como viviendas aisladas.

| DENOMINACION | SUELO NO URBANIZABLE LIBRE. |
|------------------------------|--|
| SUP. MIN. DE PARCELA | Será de 25.000 m ² para las parcelaciones realizadas con posterioridad a la aprobación de estas NN.SS, autorizándose las parcelaciones anteriores que puedan justificarse documentalmente de forma objetiva |
| FRENTE MINIMO | 10,00 m |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA | 0,1 m ³ /m ² . Se autoriza la vivienda familiar o temporal en edificación aislada, con un máximo de 1 vivienda por parcela. El volumen edificable para este uso residencial será como máximo 0,033 m ² /m ² . |
| ALTURA MAXIMA | Se fija una altura máxima de dos plantas y 7 metros en edificación aislada. Podrá rebasarse esta altura únicamente con aquellos elementos técnicos al servicio de la explotación agraria (silos, maquinaria, etc.) siempre que se autorice y no sea incompatible con los valores sujetos a protección. |
| RETRANQUEOS | No se fijan |

1.2 ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO

Como hemos comentado anteriormente para poder realizar el análisis de la problemática actual del municipio en lo que se refiere a su ordenación urbanística y a las formas de abordar dicha problemática se han realizado las siguientes actividades:

- Análisis sobre la documentación del planeamiento existente

- Análisis sobre cartografía del grado de desarrollo del planeamiento
- Visita de campo para toma de datos y consultas a vecinos y a miembros de la corporación local
- Redacción de conclusiones y propuesta de actuación.

1.2.1 Conexiones viarias, nivel peatonal y rodado:

En el punto de 2.2 ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE hemos analizado entre otros elementos el estado de los viarios, sus conexiones entre las distintas áreas que a nuestro modo de ver se puede dividir el casco urbano y el nivel de ejecución de los viales proyectados en el planeamiento.

Como es lógico es fundamental que las comunicaciones entre las distintas áreas de un entramado urbanístico sean óptimas para la viabilidad del conjunto en cuanto a su actividad diaria, si bien es cierto que en el casco histórico depende mucho de la forma de las calles que suelen ser sinuosas y estrechas.

Tomando el viario como eje principal de este apartado, se podría esclarecer su viabilidad y grado de optimización mediante el estudio de tres aspectos destacados:

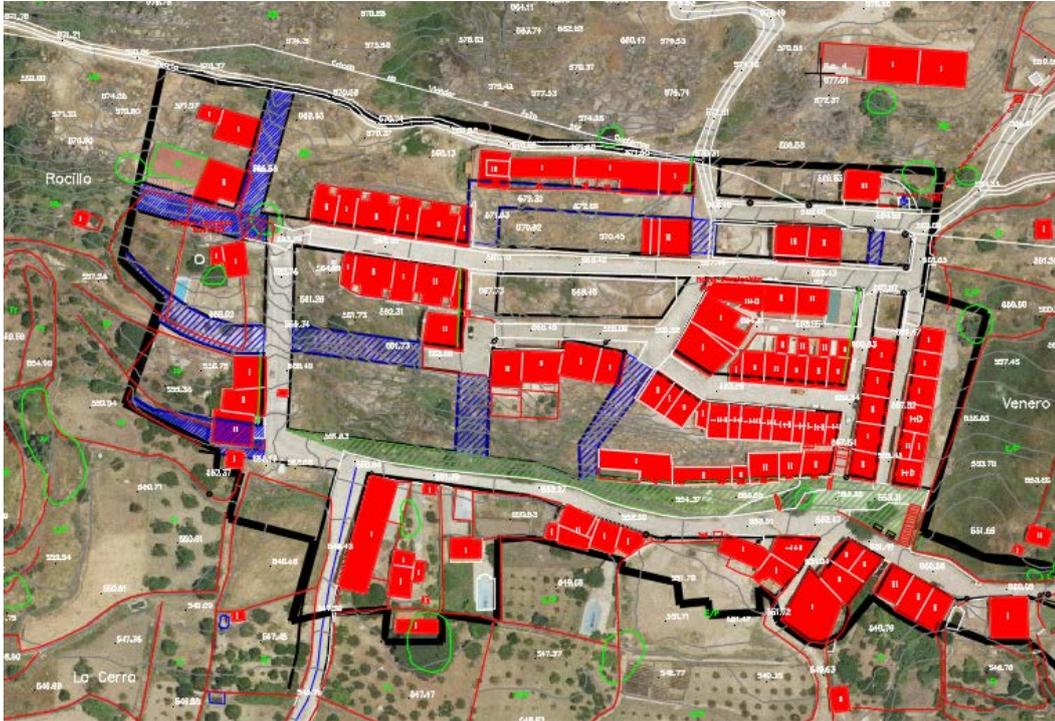
- Nivel de ejecución o consolidación
- Lógica urbanística como parte de una totalidad
- Interacción con las necesidades del ciudadano
- Diseño contextualizado

En la actualidad, quizás el punto más atractivo para llevar a cabo una interpretación de la viabilidad, coherencia y pragmatismo de las NNSS vigentes pudiera ser la consecución o no de la ejecución final del viario según las mismas, aportando este dato el nivel de desarrollo según lo establecido en ellas y lo coherente de su diseño con el contexto en el que se promueve.

ÁREA Nº2. ZONA OESTE DEL CASCO URBANO. ACCESO DESDE LA CALLE MASTACÓN

Podemos observar que el área nº2 “zona oeste” es el área en el que se ha llevado a cabo un mayor desarrollo de los viarios dispuestos para su ejecución, ya que el 50% de los mismos son practicables en la actualidad, haciendo viable una comunicación interna de elevada satisfacción para los habitantes de la zona. anchura no aportara mejoras en la comunicación interna.

Sin embargo, como observamos en la imagen inferior, no se ha desarrollado más del 40% de los viales proyectados si bien es cierto que eso nos permite analizar si son necesarios o no, y si su ejecución va a solucionar alguno de los problemas existentes.



El viario que a día de hoy no ha sido desarrollado pudiera ser debido a la dificultad de su trazado, a las fuertes pendientes, a la existencia de canchales de granito y a que con la edificación existente se ha visto que no es estrictamente necesario desarrollarlo.



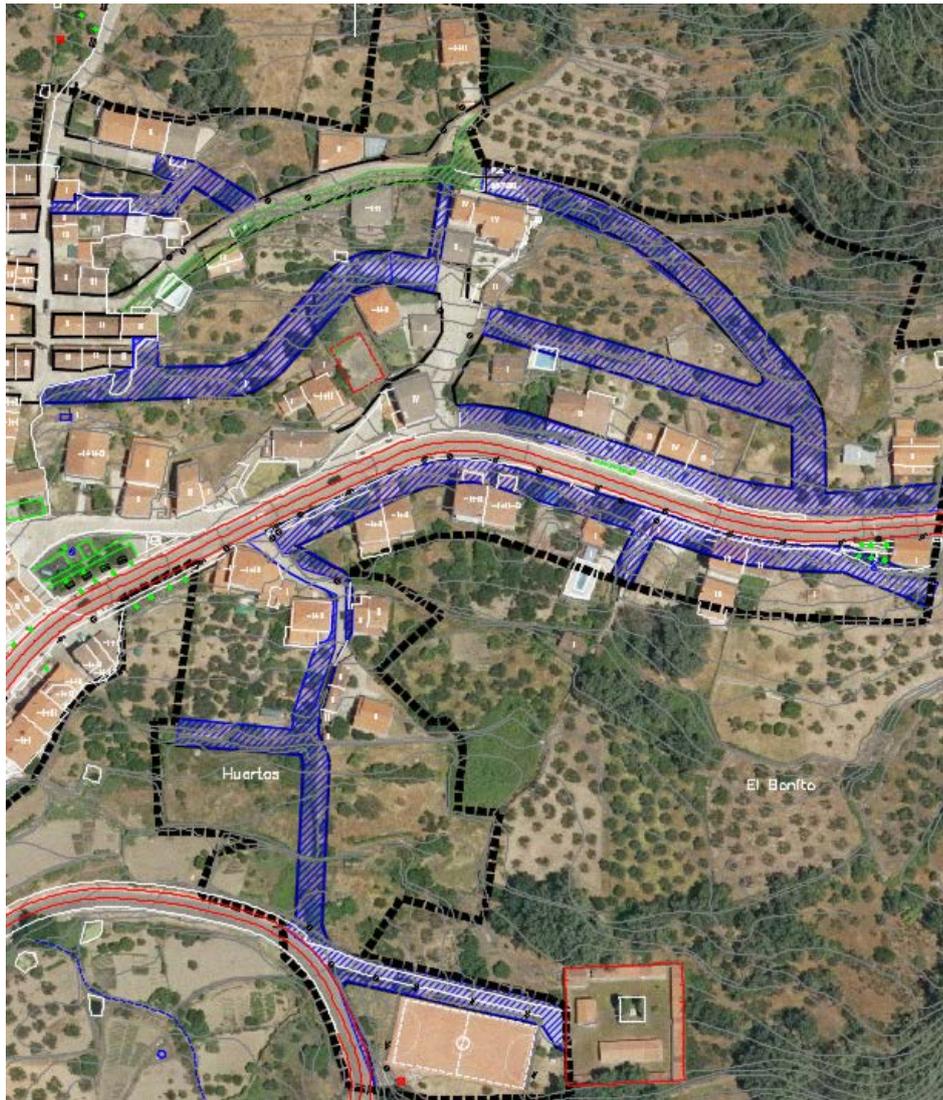
Vial que termina forma abrupta y que da servicio solo a la vivienda construida. LA segunda fotografía muestra el lugar donde está proyectado un vial para conectar la calle de los Olivos con la calle Mastacón

Creemos que sí que habría que ejecutar el vial de unión con el casco histórico y redefinir y anular algunos de los viales que no se han ejecutado.

ÁREA Nº3. ZONA ESTE DEL CASCO URBANO. -ZONA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN

Esta zona supone una expansión del casco urbano a ambos lados de la carretera lo que, como se ha comentado en la exposición inicial, es un rasgo característico de los pueblos de ladera y supone un crecimiento armónico de la población. Sin embargo, la planificación no concuerda con el desarrollo que se presentan en el municipio, lo que cuestiona su viabilidad.

Efectivamente, en esta zona se han construido edificios residenciales, y junto con esto prácticamente no se ha desarrollado viario (ni siquiera el previsto en NNSS). Esto hace que sea necesario emplear el viario preexistente, sin que se hayan producido las necesarias cesiones para sistemas generales. Este viario propuesto interfiere con edificaciones ya construidas, por lo que es preciso estudiar su necesidad y, en caso de que estas infraestructuras sean imprescindibles, replantearlas a fin de armonizar el desarrollo futuro con el existente



En azul viales proyectados en las NNSS que no se han ejecutado. En verde los que están ejecutados parcialmente.

Como se puede observar en la imagen anterior hay viales que no tienen sentido ejecutarlos como los viarios paralelos a la carretera, ya que son innecesarios y contraproducentes, pues va a morir a un fondo de saco. Propondremos atenernos a la realidad edificada.

Hay un vial proyectado de 3 metros de ancho que tampoco consideramos necesario. J a este vial se han construido dos viviendas que utilizan de acceso el vial sin salida perpendicular a la avenida de la Constitución.

Tampoco consideramos que los viales proyectados de la Unidad de Ejecución nº1 de 8 metros de anchura los más idóneos para los terrenos que se encuentran en la unidad de ejecución y como el acceso a las pistas deportivas y al cementerio ya que al llegar a suelo consolidado se reducen hasta los 3 o 4 metros y tiene un trazado muy irregular

Las conexiones propuestas para la conexión con el casco histórico no se estiman coherentes, ya que estaríamos dando como única salida a los vehículos el interior de un centro de alta densidad y con unas calles muy estrechas. En esta zona se ha planificado la continuidad de una vía de pequeña anchura (3 metros) con otra de mayor capacidad (10 metros). Salvo una justificación muy clara, que deberá ser estudiada durante la redacción del plan, esta continuidad carece de sentido, dado que es una fuente de problemas, al no permitir un flujo continuo y uniforme de tráfico, lo que puede condicionar el desarrollo de actividades en las vías afectadas y plantear problemas de seguridad vial, aparcamiento no regulado,

Una solución podría ser la de ampliar el ancho del vial junto al Hogar del Pensionista (una de las dotaciones más longevas del municipio) que sirva como eje vertebrador entre el este y el oeste de esta área.

Consideramos que si se respetan los viales de la derecha superior d



1.2.2 Dotaciones

Los espacios dotacionales existentes a día de hoy se consideran en su mayoría necesarios y hacen frente a una actividad casi diaria de los propios ciudadanos, ofreciendo servicios básicos para su realización y bienestar personal. Sin embargo, se encuentran algunas anomalías en el desarrollo de estos espacios. El espacio dotacional deportivo se encuentra desvinculado del resto del desarrollo urbano, en especial de la UE1. En la actualidad el acceso debe hacerse o bien en vehículo, o bien de forma peatonal por una vía que no está adaptada para el tráfico de peatones, aunque disponga de acerado



De la misma forma podemos ponderar el emplazamiento del cementerio, espacio que se encuentra conectado por un viario consolidado con todos los servicios necesarios para ser considerado suelo urbano consolidado, pero que en la actualidad se encuentra fuera de ordenación y de lo estimado como suelo urbano por el propio municipio.

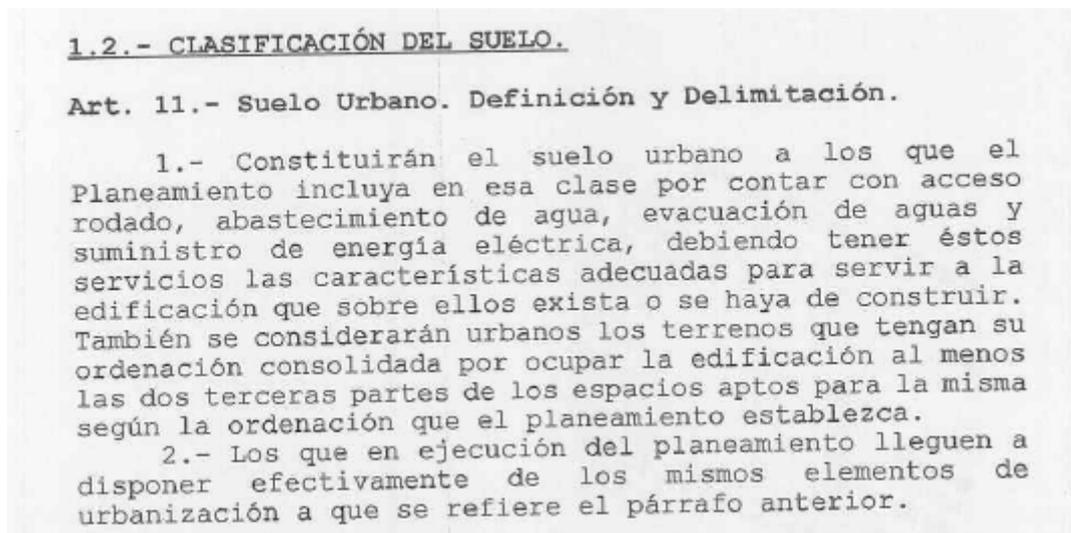


1.2.3 Consolidación de suelo urbano

En las NNSS no distinguen entre suelo urbano consolidado y Suelo Urbanizable. Clasifica como suelo urbano aquel suelo que con la ejecución del Planeamiento lleguen a disponer de todas las características propias del suelo urbano consolidado.

Sin embargo, como hemos visto anteriormente gran parte del suelo considerado urbano no se ha desarrollado.

Por tanto en el PGM sí habrá que considerar la distinción entre suelo urbano consolidado y no consolidado.



Las anteriores Normas Urbanísticas, como hemos dicho, solo diferenciaban entre Suelo Urbano y Suelo NO Urbano.

Posteriormente con la Lsotex el Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de esta Ley, mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, **categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado:**

1. Integran el **suelo urbano consolidado** los terrenos que el Plan General Municipal adscriba a esta clase de suelo por:
 - a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales; todo ello en los términos que, en su caso, precisen los Criterios de Ordenación Urbanística.

- b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior y delimitado en la forma que, en su caso, precisen los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Deberá atribuirse la condición de **suelo urbano no consolidado**, a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

- a) Sean sometidos a operaciones de reforma interior o actuaciones de renovación urbana que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora integradas en su entorno y cuyo desarrollo deba llevarse a cabo por el procedimiento establecido en el apartado 3 del artículo 10.
- b) Su urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprenda todos los servicios precisos o no tengan la proporción adecuada, respectivamente, o unos u otras no cumplan los requerimientos establecidos por los Criterios de Ordenación Urbanística.
- c) Se atribuya a parcelas concretas un aprovechamiento objetivo superior al preexistente, definido en los términos del apartado 3.4 de la disposición preliminar, bien por asignación de mayor edificabilidad o por cambio de uso de mayor rentabilidad económica, cuya materialización requiera la delimitación previa de unidades de actuación discontinuas y la aplicación de las técnicas de las transferencias de aprovechamiento o de las compensaciones monetarias sustitutivas.

Por tanto muchos terrenos no son terrenos que estén en **Suelo Urbano Consolidado**. Esos terrenos se han excluido del suelo urbano debido a la dificultad para llevar a cabo las actuaciones necesarias su transformación

Por tanto hay que recordar que para considerar en el PGM suelo urbano consolidado todas las parcelas urbanas en estado de consolidación deben poseer un viario con todos los servicios asociados y comentados con anterioridad que permitan un acceso a la propia parcela, así como la posibilidad de edificar en ella mediante la oferta de luz, agua y saneamiento, tal como indica la ley del suelo, puesto que los implicados estarían pagando los impuestos asociados a estos servicios.

La mayor parte del municipio posee un desarrollo urbano consolidado, un viario asociado a los servicios de alumbrado público y que a su vez dispone de la red de abastecimiento y saneamiento indispensables para la evolución o crecimiento urbanístico de la zona, pero debemos destacar de igual manera la falta de alumbrado público en caso de existir deficiencia alguna en los límites o desarrollo de las zonas de nueva expansión.

De ahí podemos retomar la incongruencia de parcelas urbanas tomadas como suelos consolidados pero sin acceso a los servicios que ello conlleva.

1.2.4 Posibles problemas catastrales

El incumplimiento del desarrollo urbanístico proyectado por el anterior plan o la imposibilidad de su ejecución atendiendo a diversos motivos, representado el mismo en las vigentes Normas Subsidiarias, nos lleva a una situación estandarizada en la región de la Vera, que no es otra que la recalificación de suelos en busca de una expansión urbanística en tiempos de bonanza que nunca se ha llegado a consolidar.

Esta recalificación, en muchos casos llevada a cabo sin contar con los propietarios incluidos en esta acción urbanística, aumenta notablemente el precio asociado a sus bienes, lo que tiene una incidencia directa en el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Esta plusvalía en su valor no sería del todo cierta en el caso de que los mismos propietarios no pudieran llegar a construir o al menos desarrollar urbanísticamente el área en la cual se asocia su propiedad. Con ello nos vemos en la situación habitual de parcelas aledañas a lo edificado en el núcleo urbano, pero que por el contrario están siendo utilizadas como meros huertos de pequeña repercusión, pero con altos impuestos por considerarse suelo apto para urbanizar, suelo urbano (aunque no se haya desarrollado la Unidad de Ejecución a la que pertenecen, en ocasiones por la gran cantidad de propietarios que deben ponerse de acuerdo para llevar a cabo dicha acción).

Si a esta situación se le suma la despoblación progresiva de los núcleos rurales de la parte norte de Extremadura, haciendo especial hincapié en los municipios de menor extensión ya que sufren un movimiento económico de menor cuantía para su propia dinamización, nos encontramos en una situación de claro estancamiento urbanístico, frente al cual se deben proponer mejoras personificadas en las necesidades de cada vecino, atendiendo a sus criterios y proyecciones personales, junto con la visual de la totalidad que nos aporta el

ayuntamiento, para de esta forma preservar la vida y fomentar su evolución urbanística dentro del contexto real de la situación en la actualidad.

Esta situación se ha plasmado fielmente en el desarrollo de la Unidad de Ejecución 2, atendiendo a la petición particular de un vecino para el desarrollo de su parcela de carácter rústico en un principio pero colindante con el suelo urbano consolidado, pudiendo de esta manera ofrecer una solución puntual a la necesidad específica del propietario.

1.3 PROPUESTA DE ACTUACIÓN

Los problemas anteriormente descritos presentan soluciones sencillas de plasmar en un Plan, pero que pueden ser abordadas, con éxito, de diferentes maneras. El que se elija una u otra dependerá no ya de un criterio meramente técnico, sino de la participación ciudadana, como medio para incorporar al Plan las necesidades reales de los habitantes del municipio, que son los que precisan del Plan.

Por ello se pretende fomentar la participación de todos los agentes relacionados directamente o indirectamente con esta herramienta de planeamiento, como son el ayuntamiento, los propietarios de parcelas de carácter rústico y los vecinos que se encuentran en el suelo consolidado o cercano al mismo.

La realidad actual de municipios con características formales y espaciales semejantes a las de Viandar de la Vera suelen presentar una clara discordancia entre lo estimado por el planeamiento vigente y las necesidades inmediatas o proyecciones de sus habitantes, pues la contribución denominada IBI en suelos utilizados como huertos es una constante en estas situaciones.

Se pretende para ello llevar a cabo la recolección de todas las alegaciones tanto particulares como de carácter público, buscando el poder llegar a proyectar un planeamiento basado en la lógica y criterios comunes para promocionar una viabilidad fiable en los próximos 30-40 años de vigencia.

1.3.1 ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO

Consideramos que para el municipio la mejor forma de realizar el PGM es la gestión simplificada mediante la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo de Extremadura,

en municipios de baja cuantía vecinal, ya que entendemos como inviables cesiones que hagan frente a las cesiones de Viviendas de Protección Oficial, entre otros aspectos, para el cumplimiento de la actual ley del suelo.

Los Municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado. El Plan General Municipal de los Municipios con una población superior a 5.000 habitantes en los que se integren pedanías o entidades locales menores podrá acogerse al régimen previsto en la presente disposición para la ordenación y ejecución de todas o algunas de éstas.

Se regirá por las siguientes reglas:

1.^a La distinción entre las determinaciones de ordenación estructural y detallada se establecerá con el grado de definición adecuado a las características del municipio, no siendo necesario delimitar áreas de reparto, y constituyendo cada unidad de actuación el ámbito mínimo de equidistribución.

2.^a El suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable deberán presentar su ordenación detallada completa.

3.^a Para el suelo urbano:

3.1. No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 1 y 2.2.a del artículo 74.

3.3. En suelo urbano ya consolidado por la edificación y urbanización en los términos establecidos en el apartado 1-a) del artículo 9, no será necesaria la previsión de nuevas reservas dotacionales adicionales a las preexistentes o ya previstas por el planeamiento vigente.

3.4. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, la reserva de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, será como mínimo del 10 % de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrá concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes.

En las actuaciones de baja densidad edificatoria podrá optarse por estas reservas, o por las establecidas en el artículo 74.2.2.b), si de aquellas resultase una superficie inferior al mínimo anterior.

4.^a Para el suelo urbanizable:

4.1. Respecto del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, motivadamente, podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4.2. En la atribución de la edificabilidad global a cada unidad de actuación se observarán los requisitos establecidos en el apartado 2.2.a del artículo 74.

4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 3.4.

5.^a La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

6.^a En municipios con población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho que opten por este régimen simplificado, no se exigirá la correspondiente entrega a la Administración de la superficie prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b), mientras que para los municipios con población comprendida entre 2.000 y 5.000 habitantes esta entrega será del 5%. Cuando se trate de municipios que hubieren acogido este régimen para todas o algunas de sus pedanías o entidades locales menores, la referencia a la población se entiende realizada a la de dichas pedanías o entidades locales menores, siempre que las mismas no superen los 5.000 habitantes.

7.^a La superficie total de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en suelo urbano no consolidado y del urbanizable, en su conjunto, no podrá superar el 50 % de la correspondiente al suelo urbano consolidado. Este límite podrá excepcionarse, en cualquier momento tras la primera aprobación del Plan, mediante resolución del Consejero con competencias en materia urbanística y de ordenación territorial, cuando se pretenda la reclasificación de suelo a los efectos de instalar polígonos de uso industrial o terciario, de carácter aislado, o urbanizaciones residenciales de carácter autónomo a las que hacen referencia las disposiciones adicionales cuarta y quinta de la presente ley.

8.^a Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a

Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.

Para poder aplicar la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo y optar por el Planeamiento de gestión simplificada, se tendría que limitar el porcentaje de suelo urbano no consolidado y urbanizable con respecto al consolidado a un valor por debajo del 50%, lo cual ya se está cumpliendo desde la redacción de las NNSS en el año 2001 ya que los espacios de nuevo desarrollo se tomaron en su momento como áreas totalmente consolidadas, por lo que nos podremos seguir beneficiando de dicha disposición para la aplicación de unas normas urbanísticas más acordes con la realidad del lugar

Puntos clave:

- Consolidar todo el suelo a medio urbanizar.
- Estudiar la unión del área Oeste con el resto del Casco Urbano.
- Apostar por un crecimiento muy moderado y poder aplicar la disposición adicional tercera de la Ley del Suelo para poder, entre otras cosas, monetizar cesiones.
- Área oeste: terminar la completa urbanización mediante sencillas obras públicas ordinarias.
- Rediseñar los viarios previstos, para que no impliquen la demolición de viviendas que ya existían antes de las propias Normas Subsidiarias vigentes.
- Suprimir los nuevos viarios previstos que no aporten mejora de la accesibilidad ni del aprovechamiento urbanístico.
- Rediseñar la UE-1. Estudiar la posibilidad de incluir como suelo urbano consolidado alguna de las edificaciones existentes o al menos separarlas del terreno que está más al sur. Para este terreno donde se encuentra el cementerio y las pistas deportivas buscar otro acceso de conexión con el suelo urbano consolidado..

- Mediante la participación ciudadana incluir a los propietarios y a los residentes en las decisiones que les afectan sobre el PGM.

Los planos que se aportan a la presente memoria metodológica son una propuesta inicial, que deberá consensuarse y refinarse con el ayuntamiento y con la participación ciudadana que se ha mencionado.

Si desde el Ayuntamiento cree que es necesario suelo industrial existe actualmente en el límite del Término Municipal de Viandar de la Vera con el de Talaveruela de la Vera, nos encontramos con el desarrollo de un espacio industrial que no aparece como suelo urbano ni urbanizable.

Se tendría en cuenta esa localización para desarrollar un sector industrial.





En la propuesta presentada tenemos los siguientes parámetros:

| TIPO DE SUELO | SUPERFICIE |
|---|-----------------------------|
| SUELO URBANO | 98.443 m² |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE | 36.485 m² |
| SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL | ----- m ² |
| COEFICIENTE ENTRE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO CONSOLIDADO E URBANIZABLE | 37 % |

El total del suelo urbano en las Normas Subsidiarias asciende a: 127.568,25m².

La superficie de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de las Normas Subsidiarias alcanza un total de: 8.100,00m².

El suelo urbano clasificado como consolidado en las Normas Subsidiarias representa una superficie de: 119.355,25m².

El porcentaje del suelo urbano no consolidado con respecto al suelo urbano consolidado supone en la actualidad el 6,7%.

Sin embargo, estos datos no se pueden mantener, puesto que las parcelas con nuevos viarios previstos que no se habían incluido en unidades de ejecución en el planeamiento anterior deben pasar ahora a suelo urbano no consolidado. Así pues, deberá pasar a suelo urbano no consolidado el terreno que se relaciona a continuación, y se representa en el plano de la propuesta:

Por tanto, clasificando correctamente el suelo tendríamos el siguiente porcentaje:

El suelo urbano no consolidado representaría una superficie de: 36.485 m².

Por tanto, el consolidado bajaría hasta 98.443 m².

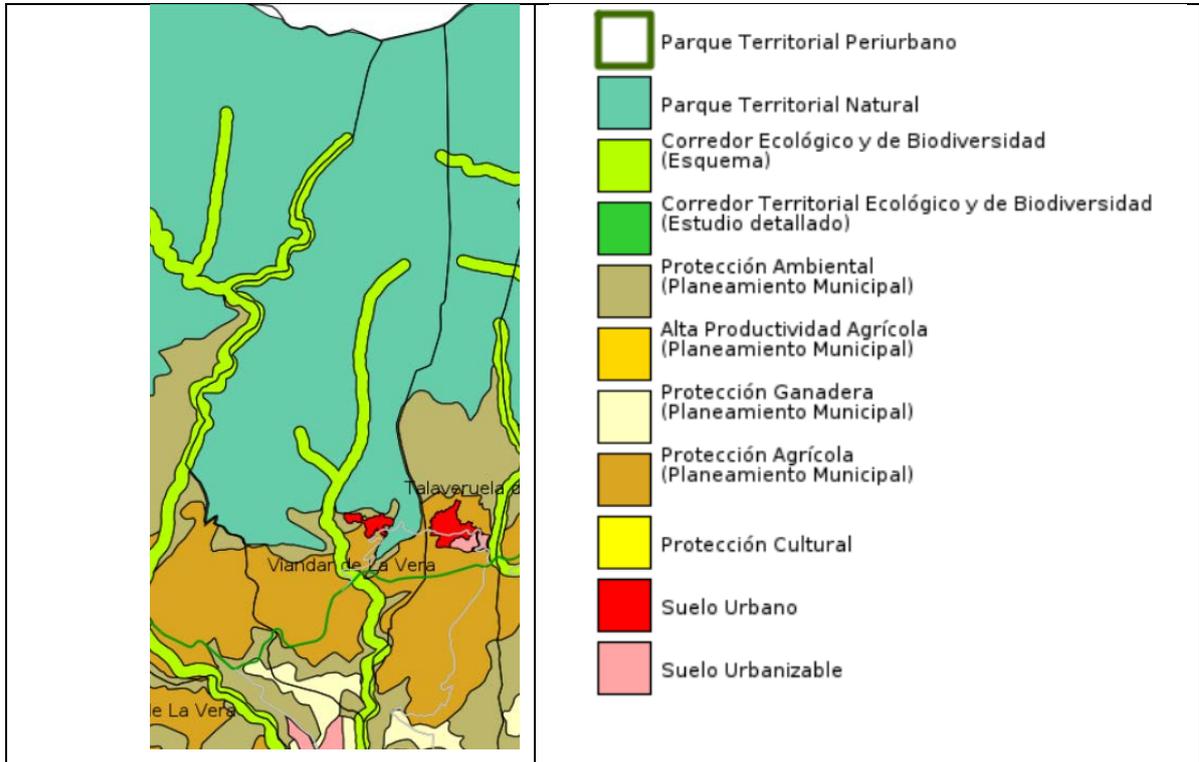
El porcentaje del suelo urbano no consolidado con respecto al suelo urbano consolidado sería entonces del 37%.

Este parámetro es muy importante, como se verá, para proponer un tipo de Plan General Ordinario o Simplificado, en aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo de Extremadura vigente de 2001.

Por tanto tenemos todavía suficiente bolsa de suelo para hacer más unidades de actuación o sectores urbanizables.

1.3.2 ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANO

Adecuación al Plan Territorial de la Vera



El Plan Territorial de la Vera define la ordenación del suelo no urbanizable, sin llegar a establecer la clasificación del suelo, por ser este un ámbito competencial del Plan General. No obstante, los criterios de ordenación se tendrán en cuenta y se trasladarán directamente salvo que existiera una figura de ordenación medioambiental o sectorial de mayor exigencia que nos obligara a modificar las delimitaciones que establece el Plan Territorial.

Analizando la incidencia en el término municipal, tenemos cuatro figuras de protección del Plan Territorial, cuyo tratamiento explicamos a continuación.

Parque Territorial Natural:

Los ámbitos de Parque Territorial Natural son los espacios naturales definidos en el plano o6 "Ordenación del suelo no urbanizable" del Plan Territorial, con la finalidad de proteger los ecosistemas que, por su rareza, fragilidad, importancia o singularidad, merecen una valoración especial. Se dan las siguientes situaciones en el término municipal:

En toda la parte norte del término municipal, contiene en su delimitación la parte la ZEC Sierra de Gredos y Río Tiétar que recae en el término. En la zona coincidente con la ZEC prevalecerá la clasificación como SNUPN ZEC, según se establece en los respectivos Planes de Gestión, con su zonificación, pues es una figura prevalente, más restrictiva y más específica.

Además, el Parque Territorial Natural se extiende por la vertiente sur de Gredos hacia cotas más bajas que la propia ZEC, llegando hasta el límite con el núcleo urbano. Donde coincida con los hábitat de interés comunitario lo clasificaremos como SNUPN-hábitat, porque entendemos que al ser de interés comunitario (Unión Europea), se trata de una figura de mayor rango; no obstante, mantendremos el régimen que resulte más restrictivo, para la protección del medio ambiente.

Protección Ganadera:

Esta figura del Plan Territorial comprende aquellos suelos no urbanizables que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con la explotación ganadera de los mismos por su valor como pastos naturales. En el término municipal de Viandar de la Vera esta figura no se superpone con hábitat naturales, por lo que se traslada directamente su delimitación al Plan General.

Ámbito de “Protección Agrícola” (NAD)

Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno y representadas en el plano o6 “Ordenación del suelo no urbanizable”.

1. Se declaran usos propios todos aquellos que sean compatibles con la conservación de los valores que se pretende proteger y/o mejorar.
2. Se declaran usos excepcionales Permitidos el uso Agroindustrial y el uso Agropecuario.
3. Se declaran usos excepcionales Autorizables el uso Infraestructuras; el uso Equipamiento de construcciones e infraestructuras directamente vinculadas con la explotación agropecuaria en la que se asientan siempre que se encuentren dentro de las Áreas de Transición representadas en el plano o3 “Modelo Territorial de Actividades Económicas” y que la parcela supere las 1,5 hectáreas de superficie total; y, únicamente se autorizará el uso Residencial de construcciones e infraestructuras directamente vinculadas con la explotación agropecuaria en la que se asienten, siempre que la parcela mínima de secano recogida en la legislación vigente.

4. Se declaran usos excepcionales Incompatibles todos los demás.

Quedan definidas bajo la figura de protección agrícola, aquellas áreas en las que destaca la fertilidad del terreno. En el término municipal de Viandar de la Vera esta figura no se superpone con hábitat naturales, por lo que se traslada directamente su delimitación al Plan General, salvo algunas zonas residuales, que se estudiarán con más detalle en la fase de redacción.

Protección Ambiental:

Quedan definidos dentro de esta protección todos los suelos no urbanizables que por su valor actual relativo a consideraciones ecológicas, paisajísticas o productivas merecen preservarse además de conservar, proteger y mejorar sus condiciones naturales.

Donde coincida Red Natura 2000 o con los hábitat de interés comunitario lo clasificaremos como SNUPN, porque entendemos que al ser de interés comunitario (Unión Europea), se trata de una figura de mayor rango; no obstante, mantendremos el régimen que resulte más restrictivo, para la protección del medio ambiente.

Se ha de hacer ahora una clarificación en cuanto a la terminología:

En el Plan General se incluirá dentro de la protección estructural con el nombre genérico de protección agropecuaria, porque el nombre *ambiental* no se aviene a la definición que del mismo hace la Ley del Suelo de Extremadura, según el artículo 11 de la misma:

2. El Plan General Municipal deberá diferenciar, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulta de lo dispuesto en la letra d) del apartado 1 anterior.

3. Dentro de la categoría de suelo no urbanizable protegido, el Plan General Municipal deberá, a su vez, distinguir entre:

3.1 Suelo no urbanizable de protección ambiental, natural, paisajística, cultural o de entorno, por razón de los valores, naturales o culturales, que en ellos se hagan presentes, al que deberá adscribir en todo caso:

a. Los bienes de dominio público natural y sus zonas de protección, en la variedad específica de protección ambiental.

1.4 OBJETIVO ESPECÍFICOS DE PLANEAMIENTO

1.4.1 OBJETO DEL PLAN

El presente Avance del Plan define la ordenación de la totalidad del municipio, distingue la ordenación estructural de la detallada y prevé mecanismos para la ejecución del planeamiento.

Teniendo en cuenta las características del ámbito a ordenar, sobre todo en cuanto a población, previsiones demográficas y extensión del término, se ha optado por criterios de máxima simplicidad y mínimo contenido necesario sin menoscabar la operatividad del Plan.

El Plan busca solucionar los siguientes problemas:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatible las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento.
- Posibilitar el paso de suelo rural a urbanizado, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impidiendo la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.
- Se consolida el modelo de ocupación existente. Esto implica una delimitación ajustada de las zonas urbanas y urbanizables.
- Se potencia la protección del territorio del término no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto natural como ambiental.
- Planificación de las ampliaciones y mejoras de las redes y servicios de infraestructuras en respuesta a las necesidades del conjunto del núcleo.
- Proteger y conservar el patrimonio edificado y los espacios singulares.
- Catalogación de los edificios, conjuntos o espacios y elementos de interés.
- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen las distintas actuaciones previstas.

- En este Plan se recogerán las regulaciones oportunas para legislar el fenómeno de las parcelaciones ilegales y de las construcciones futuras de urbanizaciones y espacios productivos, evitando la ocupación desordenada de suelos y la dispersión edificatoria, muy negativa en la funcionalidad de las actividades urbanas y despilfarradora de los recursos naturales y productivos del territorio. Para ello los nuevos suelos que se clasifiquen como urbanizables deberán ser colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes y en caso de que no sea posible deberán ubicarse en zonas no afectadas por espacios naturales protegidos por la legislación ambiental o espacios protegidos por su interés territorial.

Las determinaciones del planeamiento en el suelo urbano buscan compaginar la mejora de las condiciones del núcleo urbano y de la calidad de vida de sus habitantes, con el mantenimiento de los valores históricos y ambientales del medio rural en que se asientan.

El Plan General deberá abarcar, además de los anteriores, los siguientes objetivos sobre suelo urbano:

- Regulación normativa de los aspectos tipológicos, constructivos, volumétricos y estéticos para las nuevas construcciones que se puedan dar en el interior del casco de manera que se mantengan los aspectos morfológicos y estructurales que lo caracterizan como casco histórico.
- Establecimiento de las condiciones normativas de las zonas contiguas al casco histórico.
- Tratamiento de las zonas residenciales unifamiliares.
- Regulación de los usos e intensidades que son admisibles dentro de las zonas residenciales.
- Favorecer la ocupación de los solares vacantes en el interior del núcleo urbano.
- Establecer las condiciones de protección que garanticen la conservación de los edificios y espacios urbanos de interés arquitectónico o cultural.

2 DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

2.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS NECESIDADES DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

Las necesidades de nuevo suelo para desarrollar se concretan en los siguientes motivos:

1. Por la demanda de suelo para edificaciones de distinto tipo, de las que actualmente existen en Viandar de la Vera. La vivienda demandada en la actualidad es la vivienda unifamiliar con parcela independiente principalmente vivienda aislada o pareada.
2. Al aumento de segundas residencias de los propios habitantes y sus familiares que emigraron a otras poblaciones.
3. Las potencialidades turísticas de la zona sobre todo con el aumento del turismo procedente de grandes ciudades. Es el punto más importante que tiene toda la comarca para su mejora de calidad de vida. La mejora sustancial en las comunicaciones hace de las nuevas urbanizaciones de Viandar de la Vera un posible receptor de turismo rural y de zona de residencia veraniega para familias principalmente de Cáceres pero también de Madrid, Salamanca, Badajoz...
4. En cuanto al suelo Industrial es necesario un sector ya que actualmente no existe ninguna zona específica para el desarrollo industrial.

2.2 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

EFECTOS SOBRE EL SUELO

Es el mayor impacto ecológico que se produce como consecuencia del desarrollo del Plan. Supone una afección irreversible sobre el recurso suelo dado que su ocupación supone la pérdida de suelo así como la modificación de los procesos edafológicos por compactación y sobre las condiciones geomorfológicas en aquellos terrenos que se verán ocupados por los nuevos desarrollos.

Se producirá afección al suelo y a la geomorfología por el incremento de suelo urbano aunque dadas las dimensiones de algunas de ellas y el grado de desarrollo de los Sectores

más grandes y la topografía actual, la necesidad de movimientos de tierra no revestirá dimensiones significativas.

En cuanto a los Usos del Suelo, el cambio previsto modificará los ecosistemas del entorno. Se perderá superficie útil de terrenos destinados principalmente a pasto.

También hay que tener en cuenta que la aplicación del Avance Plan General Municipal provocará una ligera pérdida de terrenos de uso sobre todo agrícola, para su transformación para uso residencial. La superficie afectada es pequeña, dada las dimensiones y características demográficas del municipio.

De esta manera, la superficie dedicada a producción agrícola o ganadera será ligeramente menor, de forma permanente, pues no puede darse el proceso inverso: transformación de suelo urbano en suelo agrícola o ganadero.

La pérdida de productividad es consecuencia directa de la pérdida de superficie cuando áreas de vegetación se transforman en zonas verdes artificiales

EFFECTOS SOBRE LA ATMÓSFERA.

La afección del plan sobre la atmósfera puede producirse en dos fases diferentes de su desarrollo: Por un lado la fase de construcción se producirán emisiones de polvo y de partículas contaminantes o precursoras de contaminación originadas principalmente por las siguientes acciones:

- Movimiento de tierras.
- Demoliciones.
- Funcionamiento de la maquinaria.
- Mantenimiento de la maquinaria

En las operaciones de movimiento de tierras se emiten grandes cantidades de polvo a la atmósfera. El polvo es considerado un contaminante en tanto en cuanto disminuye la transparencia del medio y, en consecuencia, la visibilidad. Asimismo es el soporte al que pueden adherirse sustancias contaminantes como CO, NOx, SO2, hidrocarburos no quemados y compuestos de plomo, procedentes del proceso de combustión que tiene lugar en los motores de los vehículos y de la maquinaria. Cuando por diversas circunstancias el polvo se deposita en superficie, los efectos sobre el desarrollo de las plantas son los

derivados de la obstrucción de las estomas y de la reducción y/o ataque de la superficie fotosintética.

Una vez ejecutadas las unidades de actuación pueden producirse también efectos significativos sobre la atmósfera, principalmente los siguientes:

- Emisiones de ruidos debido a la circulación de vehículos
- Emisiones de gases por la instalación de nuevas industrias o por la calefacción de las nuevas viviendas residenciales.
- Contaminación lumínica y acústica provocada por los nuevos desarrollos y la instalación de industrias y empresas.

EFFECTOS SOBRE EL AGUA

Los vertidos de aguas residuales suponen un problema tanto de las áreas consolidadas como de los nuevos desarrollos. Este impacto es uno de los principales impactos inducidos por el desarrollo urbanístico y ha de valorarse como prioritario por su repercusión sobre las aguas sobre la calidad de las aguas superficiales y freáticas y por tanto, por su incidencia en el equilibrio ecológico del medio natural del municipio.

Viandar de la Vera trata sus aguas residuales al disponer de EDAR.

Todos los nuevos crecimientos junto al núcleo urbano se conectarán al sistema de colectores existentes.

Las edificaciones de las urbanizaciones clandestinas están actualmente vertiendo sus aguas residuales sin ningún control. Estas edificaciones más separadas del núcleo urbano siempre que no se puedan conectar al sistema de colectores general, se las dotará de un sistema de depuración acorde a su tamaño y a los requisitos ambientales.

El arroyo que discurre junto al núcleo urbano atravesará un sector residencial programado e implicará un impacto tanto por riesgo de inundación como por afección al dominio público hidráulico que habrá que estudiar.

EFFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

El principal impacto sobre la vegetación se produce por destrucción directa de ésta así como por la ocupación del suelo que impide su crecimiento. La destrucción de la vegetación incrementa el riesgo de la erosión principalmente en zonas de elevada pendiente.

Los nuevos crecimientos propuestos en el nuevo Plan General Municipal afectarán a superficies que no tienen vegetación protegida. Las actuaciones se llevarán a cabo sobre suelos degradados o bien transformados previamente por el hombre.

En cuanto a la flora no se prevén afecciones a especies recogidas en los catálogos regionales y nacionales de especies amenazadas, en las nuevas zonas urbanizables previstas en el Plan General de Ordenación.

EFFECTOS SOBRE LA FAUNA

La ordenación propuesta dado que contempla las actuaciones en torno al núcleo urbano y zonas que en gran parte están ya antropizadas, minimiza la posible afección a zonas con presencia de especies catalogadas como amenazadas.

Los primeros crecimientos edificatorios a ejecutar en el desarrollo del Plan, deberían corresponder en buena lógica a suelos urbanos no consolidados que ya hayan sido utilizados con anterioridad por el hombre. De esta manera puede conseguirse continuidad y compacidad en la trama urbana.

A consecuencia del incremento futuro de la trama urbana, aparecerán nuevos viales, además de los caminos rurales y agrícolas ya existentes, lo que supone aumento de probabilidades de atropello de micromamíferos o invertebrados. De todas formas, la intensidad de tráfico es baja, por lo que no supone un problema relevante.

Las áreas de mayor valor faunístico quedan protegidas bajo las distintas categorías de Protección en Suelo No Urbanizable, principalmente al Suelo No Urbanizable Protección Natural.

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

De cualquier manera, es inevitable la transformación del paisaje, al aparecer áreas urbanas y volúmenes edificatorios donde antes no los había. Para minimizar el impacto, se planteará en el PGM tipologías constructivas semejantes al existente en el municipio y las nuevas edificaciones no tendrán más altura que las actuales.

Además se llevará a cabo todas las actuaciones para posibilitar el paso de suelo rural a urbanizado, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impidiendo

la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural dando prioridad a la ocupación del suelo urbano vacante más cercano al núcleo urbano, completando el desarrollo de los suelos urbanos existentes.

Para cumplir el objetivo de minimizar la afección, el PGM establecerá para cada nueva área urbanizable, un aprovechamiento máximo, altura de edificación máxima, número máximo de viviendas y características de acceso.

EFFECTOS SOBRE EL MEDIO HUMANO Y SOCIOECONÓMICO

La estructura del casco urbano podrá verse mejorada mediante la incorporación de nuevas zonas verdes, el aumento de plazas de aparcamiento, la mejora de las infraestructuras y de los servicios públicos.

También se llevará a cabo la ordenación y la reparcelación de las urbanizaciones clandestinas y esto permitirá dotarlas del equipamiento básico necesario para el bienestar de los habitantes de la zona.

EFFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO Y CULTURAL

La aplicación del PGM y sus áreas urbanizables no suponen afección sobre el Patrimonio Arquitectónico de interés del municipio, la iglesia y los edificios de interés, los cuales se encuentran en suelo urbano.

En ningún caso podrían ejecutarse obras dentro de suelo urbano que dañasen este Patrimonio. Su impacto en este sentido es positivo, ya que se trata de instrumento que protege y pone en valor los edificios de interés cultural y arquitectónico.

MEDIDAS PREVENTIVAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y ELIMINAR LOS EFECTOS NEGATIVOS EN EL MEDIO AMBIENTE: DESARROLLO TERRITORIAL SOSTENIBLE

Dada la peculiaridad de la figura del planeamiento urbanístico general se ha de optar por un planteamiento medioambiental que incorpore las consideraciones de corrección y minimización de impacto en la propia definición de las distintas propuestas de ordenación, crecimiento, infraestructuras.

Así el impacto ambiental negativo del Plan General se minimiza en la fase de ejecución del mismo, con medidas integradas en su contenido y que son propias del planeamiento urbanístico incluso antes de elaborarse el estudio de evaluación de impacto ambiental.

En el presente trabajo, se ha analizado en primer lugar la realidad medioambiental del término municipal, contrastada con los estudios y trabajos de campo realizados. Más tarde, se ha valorado los efectos negativos y afecciones que tendrán lugar por la aplicación del Plan General Municipal.

Se proponen en este capítulo una serie de medidas que minimizan o eliminan las afecciones medioambientales:

- Optimización del tejido urbano, tratándose de completar en primer lugar aquellos espacios urbanos que no estén consolidados antes de ocupar terrenos urbanizables. El desarrollo de las nuevas zonas urbanizables debe estar justificado por no existir oferta suficiente en suelo urbano para absorber la demanda del desarrollo pretendido., o como es el caso que nos ocupa, cuando se pretenda generar un valor añadido en el municipio como la creación de espacios destinados a absorber la demanda de segunda residencia, estacional, intermitente u ocasional.
- Uso de suelo ya transformado (residual o de uso agrícola) como futuro suelo urbanizable.
- Protección del Patrimonio Arquitectónico, Histórico y Cultural, introduciendo en el plan instrumentos para la recuperación, el mantenimiento y conservación de los mismos.
- Creación en los nuevos sectores de infraestructuras energéticas, de abastecimiento y saneamiento más eficaces y sostenibles: nuevas redes de saneamiento, uso de materiales adecuados, evitar las pérdidas en la red de abastecimiento, etc.
- En las zonas verdes programadas como consecuencia de alguna actuación urbanística se plantarán especies autóctonas, en ningún caso especies invasoras.
- Debe programarse el soterramiento progresivo de las instalaciones aéreas que existen en el suelo urbano, a medida que se realicen renovación de viales o de servicios urbanos.
- El crecimiento edificatorio debe estar compensado, de modo que se destine también superficie para zona verde, de forma homogénea.
- Debe optimizarse el proceso constructivo y urbanizador, de manera que se utilicen recursos y materiales sostenibles.
- La tipología constructiva y colores de las edificaciones de nueva planta debe

adaptarse a los ya existentes en el municipio.

- Finalizada la ejecución de cualquier tipo de obra deberán recuperarse todos los suelos que hayan sido degradados, zonas de ocupación temporal, etc.
- Debe realizarse un mantenimiento periódico de las riberas del cauce, con retirada de especies vegetales, muertas, materiales arrastrados en las avenidas, etc
- Se deben regular las condiciones técnicas de las luminarias, con el fin de mejorar su eficacia y rendimiento energético. Debe estudiarse el tipo, la intensidad y distancia de luminarias para evitar contaminación lumínica.

2.3 SUELO NO URBANIZABLE (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL OE)

El Avance del Plan General Municipal diferencia, en la clase de suelo no urbanizable, las siguientes categorías: suelo no urbanizable protegido (SNUP) y suelo no urbanizable común (SNUC).

2.3.1 DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (SNUP) (OE)

En la clasificación de Suelo No Urbanizable Protegido se considera necesario diferenciar la variedad específica de protección tal y como indica el Decreto 7/2007, de 23 de Febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura estableciendo los siguientes tipos:

Aquellos en los que se hagan presentes valores naturales o culturales, en la variedad específica de protección ambiental, natural, paisajística, cultural, arqueológica o de entorno que en cada caso proceda, y, en todo caso, los siguientes:

- SNU PROTECCIÓN NATURAL
- SNU PROTECCIÓN NATURAL HÁBITATS. (SNUPN-H)
- SNU PROTECCIÓN ESTRUCTURAL AGRÍCOLA Y GANADERA. (SNUPE-1)
- SNU PROTECCIÓN ESTRUCTURAL VÍAS PECUARIAS (SNUPE-2)
- SNU PROTECCIÓN AMBIENTAL PLAN TERRITORIAL
- SNU PROTECCIÓN AMBIENTAL
- SNU PROTECCIÓN CULTURAL
- SNU PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

2.3.2 Suelo no urbanizable de Protección Natural. (SNUP-N) (O.E.)

El criterio imperante para esta categoría radica en la protección de los recursos ecológicos. Estos en su conjunto, constituyen valores patrimoniales fundamentales del medio físico, ya sean por su caracterización e implantación o por la facilidad de alteración de los ecosistemas que lo configuran.

Los terrenos que deban ser objeto de un régimen especial de protección por estar incluidos en la Red de Áreas Protegidas de Extremadura, siempre que los correspondientes instrumentos de planificación que los declaren o regulen establezcan expresamente su incompatibilidad para ser objeto de transformación urbanística, en la variedad específica de protección natural.

Se adscriben a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Natural los terrenos que pertenecen a la Red Natura 2000:

- a) La ZEC “Río Tiétar” ES4320031 es lineal y se extiende por buena parte de la red fluvial del río Tiétar en Extremadura, prolongándose hasta el embalse de Torrejón-Tiétar en Monfragüe. Incluye una excelente representación de vegetación ribereña, así como por otras formaciones arbóreas y arbustivas circundantes, asociadas tanto al río Tiétar, como a sus afluentes. Son de destacar también la comunidad de odonatos, asociados fundamentalmente a las gargantas que descienden de Gredos, la presencia de desmán ibérico en algunas de las cabeceras de las gargantas, la comunidad de murciélagos, tanto cavernícolas, como forestales presentes en el entorno y que usan asiduamente el espacio, y la presencia de numerosas colonias de topillo de cabra repartidas a lo largo de todo el territorio. Su disposición y grado de conservación facilita función como corredor ecológico entre Gredos-valle del Jerte y Monfragüe.
- b) La ZEPA “Río y pinares del Tiétar” ES0000427 está asociada al río Tiétar y gran parte de sus tributarios, entre el límite autonómico hasta la ZEPA “Monfragüe y las dehesas del entorno”, que incluye gran parte de los pinares asociados a los terrenos arenosos de las terrazas del río Tiétar. Alberga una interesante comunidad de aves forestales asociada fundamentalmente a los pinares, así como una comunidad de aves rupícolas asociadas a los cantiles de las gargantas que descienden de la Sierra de Gredos. Su disposición y grado de conservación facilita la función como corredor ecológico entre Gredos-valle del Jerte y Monfragüe.

También se adscriben a esta categoría los terrenos incluidos por el Plan Territorial en el “Parque Territorial Natural Sierra de Gredos” con protección de Parque Territorio Natural.

Las zonas anteriores forman parte de la RED NATURA 2000, dicha red pertenece a los espacios naturales de Extremadura, según el capítulo II de La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura (D.O.E. nº 153, de 30 de diciembre de 2006).

Las zonas ZEC forman parte de la RED NATURA 2000, dicha red pertenece a los espacios naturales de Extremadura, según el capítulo II de La Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la naturaleza y espacios naturales de Extremadura (D.O.E. nº 153, de 30 de diciembre de 2006).

Según el artículo 45 de la Ley 9/2006 se establecen el régimen de usos:

1. A los efectos de lo previsto en la presente Ley, los usos en un espacio natural protegido tendrán la consideración de permitidos, incompatibles y autorizables.

2. Serán permitidos los usos o actividades que por su propia naturaleza sean compatibles con los objetivos de protección de cada categoría de espacio; incompatibles los que supongan un peligro presente o futuro, directo o indirecto, para el espacio natural o cualquiera de sus elementos o características; y autorizables aquellos que bajo determinadas condiciones pueden ser tolerados por el medio natural sin un deterioro apreciable de sus valores.

3. La valoración de compatibilidad de los usos y actividades de un Espacio Natural Protegido se realizará por la Dirección General de Medio Ambiente con el informe previo emitido por el órgano al que corresponda la gestión y administración del espacio.

4. Los instrumentos de planeamiento de los Espacios Naturales Protegidos deberán concretar el régimen de usos de acuerdo con la zonificación que establezcan conforme a lo previsto en esta Ley.

Según el artículo 46 de la Ley 9/2006 se establecen los usos permitidos:

Serán permitidos, entre otros, los usos o actividades agrícolas, ganaderos y forestales, así como todos aquellos que por su propia naturaleza sean compatibles con la finalidad de protección de cada espacio natural, y todos aquellos no incluidos en los grupos considerados como incompatibles y autorizables que se establezcan en el instrumento de planeamiento correspondiente a cada espacio.

Según el artículo 47 de la Ley 9/2006 se establecen los usos incompatibles:

1. Tendrán la consideración de incompatibles los usos y actividades no acordes con las finalidades de protección de cada Espacio Natural establecidos en el instrumento de planeamiento correspondiente. Sin perjuicio de aquellos que con carácter específico puedan establecerse en dichos instrumentos de planeamiento, tendrán la consideración general de usos y actividades incompatibles los siguientes:
 - a. Hacer fuego fuera de la época y lugar autorizados.
 - b. Vertido o abandono de objetos y residuos fuera de los lugares autorizados, así como su quema no autorizada.
 - c. Vertidos líquidos o sólidos que puedan degradar o contaminar el dominio público hidráulico.
 - d. Persecución, caza y captura de animales de especies no incluidas en la relación de las que pueden ser objeto de caza y pesca, excepto para estudios científicos debidamente autorizados, así como la comercialización de ejemplares vivos o muertos, de sus despojos y fragmentos, de aquellas especies no incluidas en la relación de animales cinegéticos y piscícolas comercializables.
 - e. La emisión de ruidos, destellos luminosos u otras formas de energía que perturben la tranquilidad de las especies.
 - f. La alteración de las condiciones naturales del espacio protegido y de los recursos que determinaron su declaración como tal.
 - g. La colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial dentro del ámbito de protección.
 - h. La alteración o destrucción de las señales de los Espacios Naturales Protegidos.
 - i. La acampada o pernocta fuera de los lugares señalados al efecto.
 - j. La destrucción, mutilación, corte o arranque, así como la recolección de material biológico perteneciente a alguna de las especies vegetales incluidas en el Catálogo de Especies Amenazadas, salvo que así lo exija la protección del propio espacio o de las especies amenazadas, contando siempre con las autorizaciones competentes.
 - k. La extracción de áridos e instalación de canteras.

l. La rectificación de cauces.

m. Las actividades constructoras con excepción de las instalaciones e infraestructuras vinculadas a la investigación y educación ambiental y las vinculadas a los aprovechamientos agrarios que puedan desarrollarlo en suelo no urbanizable, que deberán contar con las autorizaciones sectoriales pertinentes.

n. La utilización de vehículos todos terrenos, así como de otros a motor que puedan dañar la integridad del espacio natural, fuera de los lugares autorizados.

ñ. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna y flora silvestres.

o. Cualquier otro incompatible con los fines de la declaración de protección, de acuerdo con lo previsto en los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, en los instrumentos de planeamiento o en las restantes normas de aplicación.

2. Con independencia de la existencia o no de cualesquiera de los instrumentos de gestión contemplados en la presente Ley, el órgano competente en materia medioambiental podrá autorizar, motivadamente, actividades o usos concretos que, aún estando comprendidos en el apartado anterior, no alteren sustancialmente las características generales y los valores de los recursos naturales que determinaron la declaración del Espacio Natural Protegido de que se trate.

Según el artículo 47 de la Ley 9/2006 se establecen los usos autorizables:

1. Son usos autorizables en Espacios Naturales Protegidos los sometidos por esta Ley, por los instrumentos de planeamiento o por normas sectoriales específicas a autorización, licencia o concesión administrativa.

2. En todo caso, para este tipo de usos se requerirá la autorización emitida al efecto por la Dirección General de Medio Ambiente, tramitándose la solicitud presentada con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Transcurridos seis meses desde la fecha en que la solicitud hubiera sido presentada sin que la Dirección General de Medio Ambiente notifique su resolución al solicitante, se entenderá que el sentido del silencio administrativo es negativo.

A la solicitud se acompañará documentación suficiente para evaluar la afección de la actividad sobre el área protegida. La autorización emitida por la Dirección General de Medio

Ambiente se formula sin perjuicio de cuantas otras autorizaciones, licencias o concesiones administrativas fueran necesarias.

Según lo expuesto en los apartados 3 y 4, del artículo 5 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestres, cualquier plan o proyecto se evaluará las repercusiones en el lugar y quedará supeditado a la administración competente la aprobación de los mismos, tras haberlo sometido a información pública.

2.3.3 Suelo no urbanizable de Protección Natural Hábitats. (SNUPN-H) (O.E.)

Se adscriben a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Natural las zonas catalogadas como Hábitats por la Directiva 92/43/CEE así como otras zonas de interés ambiental por su importancia para la biodiversidad, terrenos forestales pertenecientes a Montes de Utilidad Pública y hábitats de especies de amenazadas.

2.3.4 Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Estructural. (O.E)

Suelo no urbanizable de protección estructural, sea hidrológica, agrícola, ganadera, forestal, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos.

Se trata de aquellos suelos cuyas características los hagan idóneos para asegurar la protección estructural del territorio por razón bien de su destino a las actividades propias del sector primario, ya sean hidrológicas, agrícolas, ganaderas, forestales, bien de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, en la variedad específica de protección estructural, en todo caso, la variabilidad tras el estudio territorial del TM de Viandar de la Vera.

Esta categoría la constituyen los suelos que históricamente han constituido la base económica de la población, es decir el sustrato del sector primario en Viandar de la Vera., se tratan en general de terrenos destinados a cultivos en secano, así como aquellos otros terrenos reservados a pastos para pastoreo de ganadería extensiva.

Se distinguen dos tipos dentro del suelo no urbanizable Estructural:

SNUPE-1: AGRÍCOLA Y GANADERA:

Esta figura comprende aquellos suelos no urbanizables que destacan por la fertilidad del terreno o por su valor como pastos naturales que exigen ser preservados de edificaciones y usos no relacionados directamente con el destino agrícola de los mismos o con la explotación ganadera.

SNUPE-2: VÍAS PECUARIAS:

Se adscribe a esta categoría de suelo, el terreno ocupado por las vías pecuarias y tendrá la consideración de Suelo no Urbanizable protegido, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.

Las Vías Pecuarias son las rutas e itinerarios por donde discurre o venido discurriendo tradicionalmente el ganado trashumante, son bienes de naturaleza pública y en consecuencia inalienables, imprescriptibles e inembargables. Se regulan por lo establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias y el Decreto 143/1996 Reglamento de Vías Pecuarias en la comunidad Autónoma de Extremadura.

En el término municipal de discurren las siguientes vía pecuarias:

- DESCANSADERO Y ABREVADERO DE LA GARGANTA DE RIO MORO Y ARROYO DE LA HIGUERA.-
- COLADA DE VIANDAR A AVILA POR CUATERNOS
- COLADA DEL CAMINO DEL LOSAR
- COLADA DEL CONTADERO
- COLADA DESDE EL CERRO DE LA CAMPANA AL RÍO MORO O COLADA DE ARROYO HIGUERA
- VEREDA DE CASTILLA DESDE VIANDAR

Con respecto a vías pecuarias:

Según el Artículo 1º de la Ley 3/1995, de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, los ganados trashumantes pueden pastar, abreviar y pernoctar libremente en las vías pecuarias, así como los reposaderos y descansaderos a ellas anejos cuando estén efectuando la trashumancia. Los usos de las vías pecuarias engloban no sólo el tradicional para tránsito del ganado que le es propio, sino también aquellos que sean compatibles o complementarios con la actividad pecuaria

Según el DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura se consideran usos compatibles y complementarios:

ARTICULO 42.º - Definición y condiciones de los usos compatibles

1.–Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse

en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía pecuaria.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Estructuras Agrarias podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y en los periodos de crecimiento de las hierbas de uso por el mismo en su tránsito, así como en aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

En este último caso indicado, el de circulación de vehículos motorizados, se solicitará al menos con 30 días de anticipación, por el responsable o responsables de la organización el oportuno permiso o autorización indicando día o días de circulación, itinerario, número y tipo de vehículos.

2.–Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. Dichas plantaciones quedarán como parte integrante de la vía pecuaria, de manera que su posible aprovechamiento, queda regulado en el presente Reglamento según lo dispuesto en el artículo 40.

ARTICULO 43.º - Definición de usos complementarios

1.–Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

2.–Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente podrá establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:

- a) los vallados transversales;
- b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
- c) las actividades extractivas;

- d) los vertidos de cualquier clase;
- e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
- f) el tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;
- g) la caza en todas sus formas, y
- h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

2.3.5 Suelo no urbanizable de Protección Ambiental. (SNUP-A) (O.E.)

Contienen todos los suelos que se encuentran dentro cauces fluviales con suficiente entidad, rango y envergadura los cuales se consideran de dominio público conforme al Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, así como al Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986), y se marca sobre el territorio la zona de policía de dichos cauces con una afección de 100 metros en cada margen de los cauces, denominados en dicha legislación como zona de policía de cauces. Con lo cual sobre este tipo de suelo se cumplirá todo lo establecido en dicha normativa sectorial.

Se adscribe a la categoría de Suelo No urbanizable de Protección Ambiental tanto la franja de terreno a ambos márgenes del cauce con una anchura de 100 m., medidos horizontalmente desde la delimitación de cauce público. Dentro de esta franja de terreno a ambos márgenes se distinguen a su vez dos franjas, que delimitará la zona de dominio público hidráulico con una anchura de 5 m. desde medidos horizontalmente desde la delimitación del cauce y una zona de policía que comprende el terreno desde la arista exterior del dominio público hasta los 100 m.

En el término municipal de Viandar de la Vera se encuentran, entre otros, los siguientes cauces públicos:

- Garganta de Cuartos
- Río Moro

Con respecto a cauces:

En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento del

Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por el Real Decreto 606/2003 de mayo.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá por finalidad posibilitar el paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, para el salvamento de personas y bienes, y para el ejercicio de la pesca fluvial, así como permitir el varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad.

Los propietarios de terrenos situados en las zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso; pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente del organismo de cuenca que sólo la otorgará en casos muy justificados- y la pertinente licencia municipal, acorde con lo establecido en estas normas urbanísticas. Las autorizaciones para la plantación de especies arbóreas requerirán la autorización del organismo de cuenca.

En la zona de policía, de acuerdo con la norma sectorial citada quedarán sujetos a la autorización previa del organismo de cuenca las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda causar la degradación o el deterioro del dominio público hidráulico. La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, deberá contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca, que el caso de Viandar de la Vera es la Confederación Hidrográfica del Tajo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2.3.6 Suelo no urbanizable de Protección Cultural. (SNUP-C) (O.E.)

El suelo no urbanizable de Protección Cultural incluye aquellos suelos que deben ser protegidos ya sean yacimientos arqueológicos u otros enclaves de interés cultural presentes en el municipio y que han de ser protegidos por el presente Plan General para la conservación de cara a facilitar el mejor y mayor conocimiento de los mismos a través de las necesarias excavaciones arqueológicas o investigaciones científicas.

Así tendríamos:

Suelo No Urbanizable de Protección Cultural por su importancia arqueológica, adscribiéndose los terrenos comprendidos dentro de un círculo de 200 m. de radio alrededor de cada uno los Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal, inscritos en el Catálogo de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

Los yacimientos conocidos y los que se descubran en un futuro, así como sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Cultural, y no se permitirá ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, (excepto las intervenciones arqueológicas autorizadas por la Dirección General de Patrimonio Cultural, y reguladas por la Ley /1999 de 29 de Marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997 de 1 de julio, por el que se regula la actividad arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y la Ley 3/2011, de 17 de febrero, de modificación parcial de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura), subsoluciones superiores a 30 centímetros de profundidad, vertidos incontrolados de residuos de cualquier naturaleza, ni alteración de sus características.

2.3.7 Suelo no urbanizable de Protección de Infraestructuras. (SNUP-I) **(O.E.)**

Se adscriben a esta categoría de suelo las zonas de influencia de las carreteras que atraviesan el término municipal.

Las carreteras que discurren por el término municipal de Viandar son:

- Ex-203, que discurre de suroeste a noreste por toda la Mancomunidad como eje vertebrador, alcanzando a la mayoría de los municipios veratos. La carretera EX-203

comunica a los pueblos de la Vera con uno de los principales núcleos económicos y de población regional (Plasencia).

- CC-170, de titularidad de la Diputación de Cáceres, la cual comunica el núcleo urbano con el de Talaveruela de la Vera y ambos municipios con la EX - 203. Todo ello al sur del núcleo y hacia el sur del término municipal.

Serán de obligado cumplimiento tanto la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura como el Real Decreto 1812/1994 de 2 de Septiembre por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Según el artículo 22 y siguientes, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, se establecen las siguientes zonas de influencia:

- Zona de dominio público.
- Zona de servidumbre.
- Zona de afección.

Con respecto a carreteras:

1. Zona de dominio público.

Según el artículo 23, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de dominio público:

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vías, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será, en todo caso, de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

2. Zona de servidumbre.

Según el artículo 24, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre la zona de servidumbre:

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el capítulo V de esta Ley.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

3. Zona de afección.

Por ser más restrictivo el Real Decreto de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, se aplicará la definición y distancias de dicho Real Decreto en vez del Reglamento de Carreteras.

Según el artículo 82 del Reglamento General de Carretera, la zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terrenos a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en

autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas (artículo 23.1).

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley de Carreteras y 123 de este Reglamento (artículo 23.2).

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación o mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley (artículo 23.3).

La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación o variación de la carretera, en un futuro no superior a diez años (artículo 23.4).

4. Línea límite de edificación.

Según el artículo 26, de la ley 7/95, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, sobre línea límite de edificación:

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

Con carácter general, en las travesías, la Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero de este artículo, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente

También se manifiesta que el Art. 29 de esta Ley establece que *“las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran salvo lo que se dispone en el Capítulo V de esta Ley”*

También se adscribirá al Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras una franja de terreno de anchura 30 m a ambos lados del eje de la línea eléctrica, lo que supone una franja de terreno de 60 m de anchura. Dicha protección se establece en aplicación de la ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas en alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

TABLA DE RÉGIMEN DE USOS EXCEPCIONALES

| | PARQUE TERRITORIAL NATURAL | CORREDOR TERRITORIAL ECOLÓGICO Y DE BIODIVERSIDAD | PARQUE TERRITORIAL PERIURBANO DE CONSERVACIÓN Y DE OCIO | PROTECCIÓN AMBIENTAL | PROTECCIÓN CULTURAL | PROTECCIÓN GANADERA | ALTA PRODUCTIVIDAD AGRÍCOLA | PROTECCIÓN AGRÍCOLA |
|-------------------------|----------------------------|---|---|----------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
| Residencial | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable |
| Dotacional | Autorizable | Incompatible | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable |
| Terciario | Incompatible | Incompatible | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable |
| Actividades extractivas | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Incompatible |
| Agroindustrial | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Autorizable | Incompatible | Autorizable | Permitido | Permitido |
| Industrial | Incompatible | Incompatible | Incompatible | Autorizable | Incompatible | Autorizable | Autorizable | Autorizable |
| Agropecuario | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Incompatible | Permitido | Permitido | Permitido |
| Infraestructuras | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable | Autorizable |

NOTA: Los usos autorizables se podrán implantar con los condicionantes establecidos en el artículo que regula la protección correspondiente.

2.4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO CORRESPONDIENTE AL SUELO URBANO.

En relación a la clasificación del suelo urbano y su régimen urbanístico se estará a lo dispuesto en el Título I “El Régimen urbanístico del suelo”, clasificándose en:

- Suelo Urbano, distinguiendo entre sus dos categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.

2.4.1 SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se han adscrito a la categoría de Suelo Urbano Consolidado (SUC) los terrenos que cumplen las condiciones de Suelo Urbano del Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007, y además no están incluidos en los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, (Artículo 4 del Reglamento)

Además de las parcelas catastrales definidas como urbanas consolidadas residenciales por el Planeamiento Vigente por formar parte del núcleo de población, estar urbanizadas y tener acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales se han incluido otros terrenos que cumplen el Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

MODIFICACIONES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Además de las parcelas catastrales definidas como urbanas consolidadas residenciales por el Planeamiento Vigente por formar parte del núcleo de población, estar urbanizadas y tener acceso rodado por vía municipal, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales se han incluido otros terrenos que cumplen el Artículo 3 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura de 2007.

Las modificaciones realizadas en el Suelo Urbano han sido las de clasificar como suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable a las unidades de actuación que, aunque están aprobadas, no se han ejecutado.

Las NNSV vigentes no diferencian entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo urbano NO Consolidado.

En el capítulo de modificaciones también incluimos las modificaciones del se expone las pequeñas modificaciones que se han llevado a cabo en límite del suelo urbano que consisten en reajustar el límite actualmente vigente. Estas modificaciones afectan únicamente a la clasificación del suelo. Según las condiciones previas de los terrenos y el tipo de los reajustes que se realiza las zonas afectadas pueden clasificarse:

1. Terrenos que se incluyen en suelo urbano por estar ya consolidados por la edificación y urbanización.
2. Terrenos que se excluyen de suelo urbano consolidado y pasan a suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya que en las NNSS no existía distinción entre Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano no Consolidado.

SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (OE).

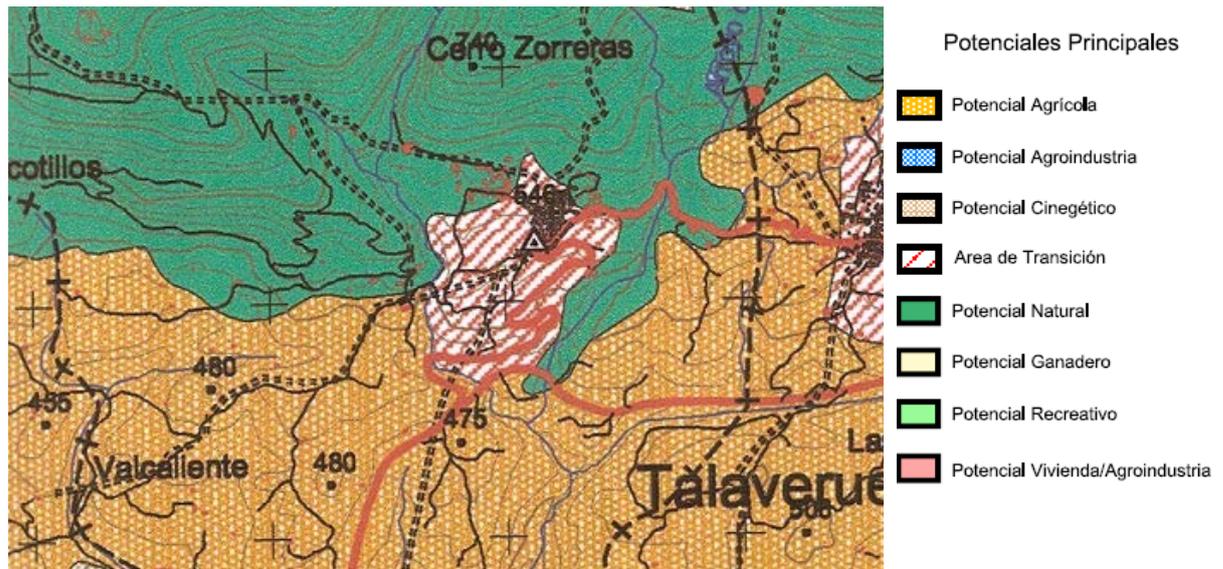
Para la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de las unidades de actuación y de los sistemas generales se ha tenido en cuenta la dinámica de crecimiento previsible, así como los condicionantes técnicos, físicos e infraestructurales para el desarrollo del Plan General de Viandar de la Vera así como del Plan Territorial, siguiendo las Directrices de la ordenación detalladas en el capítulo correspondiente de esta memoria.

El Plan Territorial considera Áreas de Transición como las zonas habilitadas para los futuros crecimientos de los núcleos de población. Estas Áreas de Transición son, según el Plan Territorial, a los núcleos de población y sus zonas adyacentes cuando poseen un carácter de zonas de transición urbana-rural, habiéndose delimitado con un criterio de máximos. Incluyen en muchos casos las pequeñas huertas y cultivos de frutales existentes en las cercanías de los núcleos y, a menudo, se presentan cultivos abancalados, siendo este paisaje una de las estampas típicas de la comarca.

A medida que las Áreas de Transición se encuentran más próximas al núcleo, éstas son las más adecuadas para soportar los usos de vivienda o de equipamientos turísticos. Un uso de vivienda concebido como extensión urbana contigua a los núcleos, con densidades de entre 20 y 35 viviendas por hectárea, acogiendo vivienda para población residente o urbanizaciones bien diseñadas que satisfagan la demanda de segunda residencia de la comarca; y siempre sin intención de ocupar toda el área: precisamente desvirtuaría el propio potencial del área tanto el hecho de tratar de extenderse por toda ella, como el de producir la unión de distintos núcleos, o el de convertir la EX 203 en una vía de carácter urbano.

Los criterios para el señalamiento de las áreas de transición son:

- Áreas sin vegetación de valor y con cierto grado de antropización.
- Pendientes inferiores al 15%.
- Congruencia con el planeamiento de ordenación urbanística existente.
- Evitar la unión de núcleos, con el fin de preservar su identidad y no permitir que la EX-203 adquiera el carácter de vía urbana, en vez de ser la “vía verde” que el Plan pretende.



Por tanto el crecimiento de Suelo Urbano No consolidado y Suelo Urbanizable en la medida de lo posible se desarrollará dentro de estas zonas marcadas.

En la propuesta de ordenación se han respetado las Unidades de Actuación existentes en las NNSS vigentes aunque se han modificado para que sean de menor tamaño y así sea más fácil su ejecución. Se han añadido otras ZONAS Y UN Sector industrial que a juicio del Ayuntamiento son las zonas por dónde va a crecer el casco urbano con mayor seguridad.

Todo el suelo urbano no consolidado está incluido dentro de la zona que el Plan Territorial considera Área de Transición y has sido diseñadas de tal manera que las distintas unidades tengan la posibilidad de desarrollarse sin depender de las demás. Por tanto se han delimitado de forma que la ejecución de una Unidad de Actuación no es condición para la ejecución de las vecinas.

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO.

En el Suelo Urbano Consolidado no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, en términos de aprovechamiento objetivo.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE.

No se han delimitado unidades de actuación de uso residencial en suelo urbano no consolidado.

Todo el suelo urbano no consolidado residencial resulta fácilmente integrable en suelo urbano al estar parcialmente urbanizado, incluso alguna zona rodeado de suelo consolidado y contar con acceso inmediato a las redes de servicios urbanos.

El criterio a la hora de replantear los nuevos crecimientos en suelo urbano ha sido, por un lado, atender a la verdadera naturaleza del suelo en cuanto a existencia de servicios urbanos y consolidación de la edificación, y por otro, buscar la idoneidad del emplazamiento para completar la trama urbana (caso de las unidades de actuación en SUNC) o para favorecer la implantación de nuevos asentamientos (caso de los sectores en suelo urbanizable). Las unidades previstas en las vigentes NNSS se han retocado en algunos casos buscando una coherencia en cuanto al grado de consolidación, el fondo edificable y las previsiones objetivas de crecimiento.

SISTEMA ELEGIDO DE EJECUCIÓN SIMPLIFICADO. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICOS EN PEQUEÑOS MUNICIPIOS

Los Municipios con una población igual o inferior a 5.000 habitantes de derecho podrán optar por un planeamiento general y un sistema de ejecución del mismo simplificado. El Plan General Municipal de los Municipios con una población superior a 5.000 habitantes en los que se integren pedanías o entidades locales menores podrá acogerse al régimen previsto en la presente disposición para la ordenación y ejecución de todas o algunas de éstas.

Las principales medidas a las que se pueden acoger son las siguientes:

3.^a Para el suelo urbano:

3.1. No será obligatorio realizar reservas de suelo para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

3.4. En el suelo urbano no consolidado sujeto a unidades de actuación, la reserva de suelo para dotaciones públicas excluido viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, será como mínimo del 10 % de la superficie de la unidad de actuación correspondiente y se podrá concentrar en el uso público que el Municipio determine, incluidas las zonas verdes

4.^a Para el suelo urbanizable:

4.1. Respecto del estándar de vivienda sometida a algún régimen de protección pública, motivadamente, podrá eximirse su cumplimiento mediante resolución del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

4.3. Las reservas de suelo para dotaciones públicas, excluido el viario, de entrega obligatoria y gratuita a la Administración, se ajustarán a lo dispuesto en el apartado 3.4.

5.^a La ejecución de la ordenación urbanística tanto del suelo urbano, consolidado o no, como del urbanizable, podrá llevarse a cabo por el sistema de Obras Públicas Ordinarias.

6.^a En municipios con población igual o inferior a 2.000 habitantes de derecho que opten por este régimen simplificado, no se exigirá la correspondiente entrega a la Administración de la superficie prevista en los artículos 31.2.b) y 32.2.A.2.b)

8.^a Siempre que, mediante acuerdo motivado, se justifique adecuadamente su conveniencia, las reservas de suelo para dotaciones públicas que correspondan tanto a Unidades de Actuación Urbanizadoras como a las Unidades de Actuación a ejecutar mediante el sistema de Obras Públicas Ordinarias podrán bien situarse fuera del ámbito de unas u otras, bien sustituirse por su valor en metálico conforme a los criterios de valoración legalmente establecidos. La cantidad correspondiente se sufragará, en su caso, por los propietarios siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 155 apartado 3. Los Ayuntamientos estarán obligados a destinar los fondos así obtenidos a la adquisición de los suelos precisos para las dotaciones públicas necesarias.

3 CUANTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1 RELACIÓN ENTRE SNUC/SNUP/TOTAL DEL TM.

| TIPO DE SUELO | SUPERFICIE |
|-------------------------------------|----------------------------|
| SUELO NO URBANIZABLE COMÚN | 0 m ² |
| SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO | 27.967.258. m ² |
| SUELO TOTAL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL | 28.025.250 m ² |

SUELO URBANO, SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZBLE.

En la propuesta presentada tenemos los siguientes parámetros:

| TIPO DE SUELO | SUPERFICIE |
|---|------------------|
| SUELO URBANO | 98.443 m2 |
| SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE | 36.485 m2 |
| SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL | 9.850 m2 |
| COEFICIENTE ENTRE SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO NO CONSOLIDADO E URBANIZABLE | 41 % |

El total del suelo urbano en las Normas Subsidiarias asciende a: 127.568,25m2.

La superficie de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado de las Normas Subsidiarias alcanza un total de: 8.100,00m2.

El suelo urbano clasificado como consolidado en las Normas Subsidiarias representa una superficie de: 119.355,25m2.

El porcentaje del suelo urbano no consolidado con respecto al suelo urbano consolidado supone en la actualidad el 6,7%.

Sin embargo, estos datos no se pueden mantener, puesto que las parcelas con nuevos viarios previstos que no se habían incluido en unidades de ejecución en el planeamiento anterior deben pasar ahora a suelo urbano no consolidado. Así pues, deberá pasar a suelo urbano no consolidado el terreno que se relaciona a continuación, y se representa en el plano de la propuesta:

Por tanto, clasificando correctamente el suelo tendríamos el siguiente porcentaje:

El suelo urbano no consolidado representaría una superficie de: 36.485 m².

Por tanto, el consolidado bajaría hasta 98.443 m².

El porcentaje del suelo urbano no consolidado con respecto al suelo urbano consolidado sería entonces del 37%.

Este parámetro es muy importante, como se verá, para proponer un tipo de Plan General Ordinario o Simplificado, en aplicación de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo de Extremadura vigente de 2001.

Por tanto tenemos todavía suficiente bolsa de suelo para hacer más unidades de actuación o sectores urbanizables.

Para poder utilizar la Disposición Adicional 3^o hay que comprobar el cumplimiento de que superficie total del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable, no podrá superar el 50% de la correspondiente al suelo urbano consolidado.

En nuestro caso es posible utilizar la DA3^o.

Consideramos que la utilización de la DA3^o es muy beneficiosa para el municipio ya que permite desarrollar las unidades de actuación con unas ventajas muy importantes en relación al planeamiento normal.

En Cáceres, NOVIEMBRE de 2018

Autores del AVANCE

Carlos Urueña Fernández

Jesús Torrecilla Pinero

I.C.C.P.

I.C.C.P.