

DOCUMENTO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

A los efectos del cumplimiento de lo establecido en el artículo 111 del Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, modificado por el Decreto 45/2009, se incluye este documento de Análisis y Diagnóstico, como complemento de la Memoria Informativa del Plan General.

1. CONDICIONANTES PREVIOS

Respecto a los motivos de la redacción del PGOU, manifestar que resultaba necesario dotar al municipio de un Planeamiento General que le permitiera un desarrollo urbanístico acorde a las diferentes figuras legales que se han ido estableciendo, tanto en lo referente a su regulación urbanística o instrumentos de ordenación del territorio de rango superior aprobados, como a las diferentes figuras ambientales que se han ido constituyendo, cuyas prescripciones se han tenido en cuenta en el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

En particular, desde el punto de vista urbanístico se ha considerado la siguiente normativa:

- Ley 10/1998, de 5 de diciembre, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León.
- Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Decreto 68/2006, de 5 de octubre por el que se modifica el Decreto 22/2004, de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.
- Ley 8/2007, de 28 de mayo, del suelo.
- Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo.
- Orden FOM /1602/2008, de 16 de septiembre, por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística 1/2008, para la aplicación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León tras la entrada en vigor de la Ley 4/2008.

La existencia de toda esta normativa urbanística vigente justificaría por si solo la necesidad de redactar un instrumento de Planeamiento General adecuado. Mediante el Plan General de Ordenación Urbana se pretende conseguir un documento adaptado a las características particulares del municipio, además de buscar soluciones a los problemas generados a lo largo de los años.

El municipio cuenta con ciertas expectativas de crecimiento, ya que existen varios sectores clasificados como suelos urbanizables por el anterior Plan General que se están desarrollando o tienen previsto su desarrollo. De igual forma el nuevo Plan General establece nuevos sectores de suelo urbanizable de diferentes categorías. Se trata de concentrar los usos industriales en el exterior del Casco Urbano, junto a un polígono ya constituido en la zona noroeste del término municipal, junto a la Autovía de la Plata. Por otro lado, se ha proyectado una zona de servicios directamente vinculada al acceso de la autovía para el desarrollo de suelo urbanizable de uso terciario. Por último se ha clasificado como suelo urbanizable de uso residencial zonas limítrofes al suelo urbano o a los suelos mencionados anteriormente por diversos motivos.

En contraposición, se han eliminado varios sectores que estaban clasificados como suelo urbanizable por el anterior Plan General puesto que suponen crecimientos dispersos y se encuentran en espacios de importancia natural, cuya protección es incompatible con la urbanización propuesta. Situados ambos sectores al sur del casco urbano en espacio perteneciente al Espacio Natural Protegido de Candelario.

También se modifica la clasificación de los sectores de suelo urbanizable situados en Fuentebuena y Valdesangil. Eliminando el primero de ellos y reduciendo a la mitad de su superficie el segundo, para mantener de una manera más clara el carácter rural de ambos núcleos.

Además de la situación concreta del municipio, debe tenerse en cuenta a la hora de redactar el Planeamiento general, toda la normativa sectorial que sea de aplicación: Medio Ambiente, Vías Pecuarias, Dominio Público Hidráulico, Carreteras del estado y Carreteras de la Junta de Castilla y León, Patrimonio, etc...

2. OBJETIVOS DE ORDENACION.

Los objetivos generales del Plan General de Ordenación Urbana, se dirigen hacia las siguientes metas:

- a) Crear una normativa adaptada a las demandas y necesidades reales del municipio; buscar un ámbito adecuado donde se pueda concentrar el crecimiento urbanístico previsto a medio y largo plazo, estudiando los problemas existentes para dar soluciones sencillas de acuerdo a la legalidad.
- b) Adaptar la normativa existente a la realidad tanto física del pueblo como al nuevo marco legal existente con la entrada en vigor de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, modificada por la Ley 4/2008, de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla. Proporcionar un instrumento de planeamiento adaptado a dicha realidad que permita la actuación urbanística ágil y sencilla, incorporando las transformaciones que ha sufrido el municipio en un documento de planeamiento actual.
- c) Consolidación de los usos dotacionales existentes en suelo urbano. De igual forma, análisis de la situación de los Servicios Urbanos existentes y mejora o ampliación en los casos en que sea necesario.
- d) Protección de las infraestructuras existentes y previstas, así como de sus respectivas áreas de influencia como establece la legislación sectorial respectiva.
- e) Asumir la situación y características del municipio en cuanto a sus limitaciones y a sus posibilidades de expansión demográfica y económica.
- f) Fomentar el proceso de regeneración del casco urbano existente, no solamente por la necesidad de actividad urbana en el casco y su relación con una actividad económica fructífera, sino por las limitaciones que el término municipal ofrece para su ampliación.
- g) Preservar y proteger los valores paisajísticos y productivos del territorio.
- h) Asumir aquellas situaciones con derechos consolidados derivados del desarrollo de actuaciones precedentes, salvo en aquellos casos en que su mantenimiento perturbe gravemente a la nueva ordenación que se propone.
- i) Prever suelo suficiente para acoger las nuevas demandas de vivienda.
- j) Crear un instrumento de planeamiento ágil, adaptado a la realidad física y social del municipio, así como a la nueva legislación autonómica en materia de Urbanismo.
- k) Buscar medidas que permitan a medio plazo la erradicación de aquellos usos industriales ya obsoletos de las inmediaciones del núcleo urbano, consolidando su localización en torno a la Autovía de la Plata, actualmente en construcción.

- l) Previsión de clasificación de terrenos susceptibles de ser desarrollados para usos residenciales en el entorno del Casco Urbano. Se trata de áreas residenciales de nueva formación que tendrán un uso vinculado al turismo.
- m) Protección de las riberas de los ríos y recuperación de los espacios naturales que contienen, para el uso y disfrute del conjunto de la población.
- n) Partiendo de la realidad existente, evitar crear un Plan General de Ordenación que provoque un rechazo o incumplimiento por ser inviable en su aplicación. Plantear una Normativa clara y sencilla que posibilite una fácil aplicación de las mismas y a la vez un orden y una calidad urbana.
- ñ) Clarificación de las ordenanzas que determinan las alturas máximas en el núcleo urbano evitando interpretaciones diversas que puedan dar lugar a situaciones no equitativas.
- o) Favorecer la supresión de barreras arquitectónicas
- p) Adaptar las infraestructuras del municipio a la nueva situación creada con la construcción de la autovía de la Vía de la Plata y la desaparición de un gran flujo circulatorio por el casco urbano.
- q) Realizar un planteamiento coherente de los sectores de suelo urbano no consolidado, de manera tal que su desarrollo sea efectivo y sin hipotecar su entorno.

Como objetivos concretos, que se detallan en la Memoria Vinculante, el Plan General plantea las siguientes propuestas:

1. Recuperación de la centralidad del casco urbano.
2. Recuperación del río y la industria anexa.
3. Impulso a nueva industria mediante la generación de suelo específico.
4. Incorporación al proceso urbanístico de todas las construcciones irregulares.
5. Protección de los valores naturales del término municipal.