

Índice

T.0. ANTECEDENTES

T.I. MARCO INFORMATIVO

Capítulo 1: Legislación aplicable
Capítulo 2: Instrumentos de Ordenación del Territorio.
Capítulo 3: Afecciones sectoriales.

T.II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO

Capítulo 1: Valores naturales y culturales
Capítulo 2: Infraestructuras territoriales.

T.III. CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS

T.IV. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

Capítulo 1: Estructura urbana y edificación.
Capítulo 2: Dotaciones urbanísticas
Capítulo 3: Vivienda: censo y necesidades

T.V. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE

T.VI. DIAGNÓSTICO

T.VII. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO

T.0. ANTECEDENTES.

La presente realización de las Normas Urbanísticas Municipales de Vitoria se realiza por iniciativa municipal, según acuerdo tomado por el Pleno del Ayuntamiento y de acuerdo a la línea de subvenciones y ayudas de la Excm. Diputación de Valladolid.

En la actualidad el municipio cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas definitivamente el 26 de febrero de 1.998, publicándose en el BOCyL con fecha de 2 de octubre de 1.998. Con anterioridad a este instrumento de planeamiento general el municipio disponía de una Delimitación de Suelo Urbano.

Se trata por tanto, de un planeamiento reciente pero adecuado a la normativa urbanística estatal del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992), y en consecuencia, no adaptada al nuevo marco normativo autonómico.

T.I. MARCO INFORMATIVO.

Capítulo 1. Legislación aplicable.

En el momento de recibir el encargo de las Normas Urbanísticas de Vitoria nos encontramos con una nueva Ley autonómica Ley 5/1.999 de Urbanismo de Castilla y León y su desarrollo reglamentario completo y una clarificación de las competencias básicas estatales tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997. Dicha sentencia anuló gran parte de los preceptos del entonces vigente Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992), recuperando su vigencia determinados preceptos de la Ley Sobre el Régimen del suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1346/76) así como los Reglamentos que la desarrollan.

Como consecuencia de dicha sentencia y ante las carencias jurídicas existentes se aprueba la Ley 6/98, de 13 de abril, Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones que establece las directrices básicas en cuanto al derecho de propiedad del suelo, único valor todavía legible a nivel estatal en cuanto al urbanismo se refiere.

Tras la Sentencia TC 61/97 son muchas las comunidades autónomas que ya han desarrollado sus propias Leyes Urbanísticas en aplicación de las competencias por ésta reconocidas. En Castilla y León se aprueba la Ley 5/99, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León que viene a rellenar los vacíos legales existentes hasta el momento. Esta Ley, si bien continuista con la del año 1992 presenta, sin embargo, novedades importantes en cuanto al planeamiento, gestión del suelo, etc., novedades que han de aplicarse a la presente Revisión de las Normas Urbanísticas.

Posteriormente se desarrolló el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (Decreto 22/2.004, de 29 de enero) estableciendo un campo normativo completo

para el marco urbanístico autonómico. Cabe mencionar que en el tiempo de vigencia tanto de la Ley como del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León se han producido modificaciones, si bien no sustanciales, que matizan y corrigen ciertos aspectos detectados en su aplicación.

En este marco legal con la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y la Ley 6/98 Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones como Legislación básica; así como con los Reglamentos que las desarrollan, en especial el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, Decreto 22/2.004 y posteriores modificaciones, se procede a la redacción de las Normas Urbanísticas de Vitoria.

Los objetivos básicos de esta revisión de las Normas vigentes consisten en adaptar su contenido tanto a la Ley de Urbanismo de Castilla y León como al Reglamento que la desarrolla, aprovechando esta situación para reconsiderar el modelo urbano y territorial del municipio.

Si bien el concepto de reconsideración no implica necesariamente la modificación de modelo, sino la realización de los cambios necesarios para que el mismo sea estable en el tiempo y flexible ante las previsibles variaciones socioeconómicas. Uno de los objetivos principales es que estas Normas puedan tener una duración indefinida, pues tanto el equipo redactor como la Corporación Municipal entienden que una de las garantías y la seguridad jurídica en el desarrollo es tener unas Normas “del juego” estables. En gran parte las Normas que se someten a tramitación son continuistas con el modelo preexistente. Se pretende simplificar tanto la gestión, como la aplicación del mismo, sin aumentar las previsiones en más de un 20% del suelo previsto en el actual instrumento.

Capítulo 2. Instrumentos de Ordenación del Territorio.

No existe ningún Proyecto ni Plan Regional que afecte al municipio de Vitoria. Tampoco se encuentra entre ninguna de las Directrices de Ordenación Territorial en tramitación ni en la protección de Espacios Naturales de la Red Natura 2000. No existe en las cercanías, ni en el entorno, Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) ni Zonas de Especial Protección de Aves (ZEPAS).

Capítulo 3. Afecciones sectoriales.

Las afecciones sectoriales son las usuales de cualquier municipio de similares características. El Término Municipal es especialmente pequeño y no posee gran complejidad en estos aspectos. En determinadas zonas existen las siguientes afecciones:

- Carretera autonómica de reciente trazado CL-601, actualmente en fase de desdoblamiento y del que existen tramos del antiguo trazado dentro del término.
- Vías provinciales VP-2302 de Vitoria a Montemayor y VP-2204 de Vitoria a Cuéllar por el Monasterio del Henar.

- Policía de riberas de Confederación Hidrográfica del Duero en los espacios anexos al cauce del arroyo del Henar.

T.II. ANÁLISIS DEL TERRITORIO.

Capítulo 1. Valores Naturales y culturales.

Sección 1ª. Introducción.

La redacción de unas Normas Urbanísticas para un municipio como Vitoria es algo que no puede hacerse sin tener en cuenta, tanto el marco socio-político donde se encuentra enclavado, como los elementos físicos que atraviesan y componen su término municipal.

El elemento físico más importante que atraviesa su término municipal de oeste este es el arroyo del Henar, que más tarde desemboca en el río Cega, junto con otros cauces menores, que gran parte del tiempo estival permanecen secos.

La proximidad con la población de Cuéllar constituye el principal factor de desarrollo del municipio, estableciendo desplazamientos de sus habitantes en la vida cotidiana.

Sección 2ª. El medio físico.

Vitoria se encuentra situado al sureste de la provincia de Valladolid a una altitud media de 874 m entre los paralelos 41º 26´ y 41º 29´ de latitud norte y 4º 21´ y 4º 24´ longitud oeste, formando parte de la comarca de las Tierras de Cuéllar.

El término municipal de Vitoria tiene una extensión de 11,3 Km². Limita al Norte y Noreste con el término de Torrecárcela, al Este con el término municipal de Cuéllar, al Sur con el término de San Cristóbal de Cuellar y al Oeste con el término de San Miguel del Arroyo, encontrándose próximo al núcleo urbano de Cuéllar.

Se determinan los siguientes aspectos más característicos:

a) Geología.

Puede decirse que casi la totalidad del término municipal de Vitoria corresponde a una geología Terciaria, Miocénica. Tan solo la ribera del arroyo del Henar puede incluirse en el Cuaternario, estando constituido por los aluviales bastante calíferos de arenas, arcillas y cantos rodados Holocénicos.

El Terciario se manifiesta en los páramos que ocupan casi toda la superficie municipal están constituidos, bajo el suelo agropédico, por calizas muy compactas, fosilíferas y alunas porosas por contener nódulos silíceos.

La zona norte ofrece el típico aspecto de los páramos cerrateños, salpicados de pinares de pequeña extensión y terrenos de cultivo principalmente, interrumpido por afloraciones rocosas. Las laderas ofrecen unos desniveles variables, limitando los valles por los que discurre el arroyo del Henar, en las que se encuentran pinos viejos y cultivos de regadío, cuando la pendiente lo permite.

Los suelos en general son de textura blanco arcillosa con elementos gruesos calizos, con afloramientos abundantes de rocas en los páramos. Poseen materia orgánica suficiente, pH 8 de media con 35 % de caliza.

b) Topografía.

El nivel del término de Vitoria presenta una altitud de aproximadamente 874 m sobre el nivel del mar. Es un terreno cuyo relieve y topografía es prácticamente llano con la presencia de un fuerte corte provocado por el cauce del arroyo del Henar.

En la zona Norte, cerca del Pago de La Revilla, nos encontramos con el punto más alto de nuestro término que alcanza los 881 m. Las zonas denominadas El Prado y La Cercona, que se encuentra al sur del núcleo urbano, constituyen el punto de altitud más bajo, a 850 m.

c) Hidrología.

El arroyo del Henar pertenece a la cuenca del río Cega, eje hidrográfico de la comarca, y desemboca por su margen derecha en el municipio de San Miguel del Arroyo. En general no tiene gran caudal en el verano.

La topografía es bastante definida y el cauce, por tanto, también. El desagüe de la zona es rápido en general, pero la infiltración, en los páramos, es moderada, el drenaje interno medio y el desagüe también moderado, lo cual hace que la lluvia intensa provoque ciertos encharcamientos que tardan en desaparecer.

d) Vegetación y cultivos existentes.

Desde el punto de vista de su potencial agrícola se distinguen 2 zonas:

Regadío, se cultiva la remolacha y la patata principalmente, en una proporción general de la comarca de 60% de la primera, 30% de la segunda y un 10% de otros cultivos. En general escasea el agua de riego, tanto en los regadíos del páramo como en las riberas del arroyo. Las producciones de estos regadíos guardan una relación estrecha con la producción de los secanos correspondientes.

Secanos, no hay otro sistema de cultivo en seco que el de año y vez, pero con muy poco barbecho, al que las tierras se aprovechan repitiendo el cereal o sembrado con leguminosa.

El barbecho blanco ocupa anualmente, por término medio, el 9% de la superficie de la superficie cultivada, mientras que la superficie sembrada con leguminosas no llega al 3% de dicha superficie.

Existen zonas en la ribera del arroyo del Henar formados por prados roturados. Son suelos muy frescos que dan unas producciones muy buenas, superiores en aproximadamente un 10 % al resto del término y que admiten un cultivo más intenso. Se mantienen en seco porque, al ser del Ayuntamiento, se

han atomizado tanto las parcelas que no es rentable establecer un pozo aunque este sea de poca profundidad.

Esta actividad agrícola se complementa con unas pequeñas extensiones de masas forestales, como encontramos en la zona Norte del término, principalmente pinos (*Pinus*, *Pinea*, *Pinaster* y *Halepensis*) típicos de la formación Durilignosa (bosques esclerófilos). En el sur también podremos divisar alguna que otra masa pinarea, sin llegar a grandes concentraciones. Gracias a estas zonas arbóreas se da cobijo a ciertas comunidades de animales.

e) Climatología.

Temperaturas.

A través de los datos de las temperaturas mensuales medidas en el observatorio de Valladolid, el más cercano, podemos obtener las conclusiones siguientes:

- Existen fuertes saltos térmicos en el mismo día, con fuertes oscilaciones en casi todas las estaciones, salvo el otoño que es más equilibrado. El invierno es prolongado y frío. La primavera corta, con fuertes vientos e inestable.
- El clima es continental, inviernos largos y rigurosos, con riesgos de heladas abundantes y escasa nieve. Los veranos cortos, con fuertes contrastes entre el día y la noche.

Temperaturas anuales periodo 1.990-2.000:

AÑO	MÁXIMA ABSOLUTA	MINIMA ABSOLUTA
1.990	39,5	- 8,0
1.991	40,0	- 7,0
1.992	38,5	- 8,0
1.993	40,0	- 10,0
1.994	38,0	- 9,0
1.995	43,5	- 7,0
1.996	37,5	- 7,0
1.997	36,5	- 6,0
1.998	40,0	- 7,5
1.999	39,5	- 7,0
2.000	40,0	- 8,0

Temperaturas año 2.002:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
máxima	15	20	25	28	31	38	38	37	30	26	21	15
mínima	-4	-4	-1	-2	0	4	6	7	1	1	0	-2

Precipitaciones, vientos y nieblas.

La variabilidad de un año a otro y dentro de la misma estación es la característica de las precipitaciones. En general son escasas y se suelen dar en forma de tormenta y grandes nubarrones en verano, lo que dificulta la evacuación de las aguas al ser éste un territorio muy homogéneo, de suave pendiente y arcilloso, resultando poco permeable y de difícil evacuación.

Nevadas: poco intensas y desaparecen rápidamente. En el periodo 1.990-2.000 se registraron 21 días de nieve. En el año 2.002 no nevó ningún día del año.

Granizo: es más abundante en la actualidad, precipitándose en los últimos días del mes de mayo y junio causando grandes pérdidas sobre las cosechas. En el periodo 1.990-2.000 hubo granizo 48 días. En el año 2.002, fueron 5 días.

El volumen pluviométrico es de 412,6 litros/año, siendo noviembre el índice más alto y julio el más bajo.

- Los vientos dominantes son de S-W a N-E.

DATOS período 1.990-2.000 (en días/año):

	1.990	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	TOTAL
LLUVIA	90	87	66	89	74	80	103	102	79	90	106	966
NIEVE	2	8	1	1	4	2	6	6	1	2	1	34
GRANIZO	6	4	1	3	4	3	3	3	3	12	6	48
TORMENTA	12	10	15	2	6	11	10	24	10	11	18	129
NIEBLA	33	14	31	47	26	10	14	17	20	33	30	275
ROCÍO	120	67	80	93	87	10	133	128	140	127	184	1.169
ESCARCHA	86	89	84	68	50	59	71	46	70	90	35	748
NIEVE cubrió	1	2	4	2	1	2	1	3	3	2	0	21

DATOS año 2.002 (en días/mes):

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC	TOT.
LLUVIA	12	4	11	8	13	3	3	6	10	13	20	15	118
NIEVE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GRANIZO	0	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	0	5
TORMENTA	0	0	0	0	3	0	2	5	3	1	0	0	14

NIEBLA	5	1	2	1	0	0	0	0	0	5	0	2	16
ROCÍO	15	19	18	24	24	8	4	11	16	16	19	19	193
ESCARCHA	12	8	4	4	4	0	0	0	3	2	4	8	49
NIEVE cubrió	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Lluvias anuales período 1.990-2.000:

AÑO	LITROS
1.990	366,5
1.991	305,1
1.992	321,8
1.993	370,7
1.994	319,5
1.995	436,3
1.996	441,2
1.997	659,2
1.998	361,9
1.999	394,5
2.000	502,7

Precipitaciones año 2.002:

	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SEP	OCT	NOV	DIC
litros	53,2	17,5	31,4	30,1	50,5	24,2	8,7	12,7	12,7	55,7	70,2	45,7

total litros /AÑO: 412,6

Capítulo 2. Infraestructuras territoriales.

Las carreteras existentes en el término municipal de Vitoria son las siguientes:

- Vitoria – Cuéllar por el monasterio del Henar (VP-2204) de ámbito provincial.
- Vitoria - Montemayor (VP-2302) de ámbito provincial.
- Madrid – León por Segovia (CL-601) de ámbito autonómico.

La carretera de ámbito autonómico CL-601 comunica el municipio con la población de Cuéllar, como referencia más próxima de núcleo urbano de mediana

entidad, suponiendo el eje principal de los desplazamientos de la población en la vida cotidiana. Esta infraestructura también sirve de conexión a entidades urbanas de carácter provincial y autonómico como son las ciudades de Segovia, al sureste y Valladolid, al noroeste. Ambas ciudades distan de Vitoria aproximadamente unos 60 Km.

T.III. CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS.

En general se puede apreciar que la actividad económica del municipio se basa en la agricultura. El sector de la construcción, como se aprecia por el reducido número de licencias de obras y el escaso desarrollo que han tenido las normas vigentes, se limita a pequeñas actuaciones de reforma y a unos pocos edificios de nueva planta, que sin embargo, están aumentando en los últimos años, sobre todo en el interior del casco urbano.

a) Actividad industrial.

Es bastante escasa la actividad industrial y los aportes económicos que revierten en el término. Actualmente se encuentran ubicadas 2 actividades dedicadas a la construcción y 1 de extracción y envasado de piñones, con un índice de actividad industrial total de 0,23.

b) Actividad comercial y turística.

El número de establecimientos comerciales al por menor, dentro del sector de la alimentación son cuatro (elaboración y envasado de miel,...), y pertenecientes a otros ámbitos el número disminuye a tres (talleres artesanos de forja, taller artesano de cuero,...) Tan sólo existe un establecimiento comercial mayorista. El índice de actividad comercial se estima en 0,28.

En cuanto al desarrollo turístico, Vitoria cuenta con una casa rural y cuatro establecimientos comerciales. El índice de actividad turística se estima en 1,08.

T.IV. ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA.

Capítulo 1. Estructura urbana y edificación.

Sección 1ª. Antecedentes históricos.

El término municipal de Vitoria es uno de los más pequeños de la provincia, encontrándose dentro de la Ruta del Caballero. El casco urbano se sitúa en el borde del páramo calcáreo y se asoma un valle fluvial por el que discurre el arroyo de El Henar que nace en el vecino término de Cuéllar.

Sección 2ª. El casco tradicional.

Ya en el pueblo se conserva el trazado antiguo del mismo con una plaza excéntrica que se asoma al valle por dos de sus calles y que se cierra con las casas más antiguas, todas ellas de piedra de la zona. La Iglesia, que fue derribada a principios de los años 60, conserva de su estructura original la torre en piedra de mampostería y la portada encaramada con arcos de medio punto y capiteles con motivos vegetales. Los tejados del municipio de teja árabe colocada a la segoviana asombra a los visitantes de otras zonas.

Vitoria presenta un casco urbano original claramente definido y bastante concentrado, con calles estrechas y sinuosas. Las carreteras de VP-2302 (Vitoria – Montemayor) y VP-2204 (Vitoria – Cuéllar por el monasterio del Henar) atraviesan el casco de oeste a este y de norte a sur respectivamente, cruzándose dentro del mismo y conformando una trama urbana consolidada en los espacios intersticiales que originan manzanas de una geometría irregular muy acusada y un viario asentado sobre la estructura de caminos histórica.

El crecimiento del núcleo urbano se ha desarrollado a lo largo de los siglos en torno a estas dos vías de circulación principal, a la situación de la Iglesia y la plaza mayor anexa a ella, utilizando para ello una estructura parcelaria de reducidas dimensiones, muy concentrada, de forma irregular con fachada principal y algunos con corrales a calles posteriores, de modo muy similar a la mayoría de municipios castellanos de estas dimensiones. Cuanto más nos alejamos de este origen inicial las parcelas van ganando tamaño y el viario se va regularizando, ensanchándose en la mayoría de los casos, pero siempre manteniendo un crecimiento unitario y compacto.

Ya en épocas recientes se asentó fuera de esta lógica el barrio del “Chisto”, alejado del casco tradicional unos 700 m y que ha originado un crecimiento desligado del resto de la estructura urbana ya establecida. Se trata de una pequeña trama más moderna, con calles paralelas, pero que no mantiene una lógica funcional unitaria.

La mayoría de las edificaciones son de una planta, Las cuadras, graneros y cobertizos tienen una planta, siendo su aspecto exterior muy cuidado. Se aprecia la existencia de una tipología edificatoria que se repite en las viviendas generando una

cierta uniformidad en las calles del pueblo. Hay algunos edificios de dos plantas, que son viviendas de reciente construcción o bien edificios singulares del núcleo urbano.

Dentro del casco tradicional se han producido varias operaciones de renovación. Por un lado se han levantado casas nuevas, principalmente viviendas unifamiliares promovidas por sus propietarios, que han derribado la casa vieja de sus padres o algún granero o cuadra y han construido una nueva vivienda. Por otro lado se han realizado obras de rehabilitación interior, de mayor o menor envergadura, dentro de las viviendas antiguas. Estas obras se suelen hacer por fases que duran de dos a cinco años y, en realidad, constituyen una rehabilitación total del edificio.

A pesar de estas operaciones de renovación, aún sigue habiendo algunas viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de salubridad y habitabilidad, evidentemente las más humildes, con habitaciones interiores, techos bajos y humedades, al estar el suelo más bajo que la calle y los muros en contacto directo con el terreno. Se pretende que, con el tiempo, se produzca una renovación total.

Capítulo 2. Dotaciones urbanísticas.

Viloria cuenta con una población censada de 411 habitantes (año 2.006). Esta población está una fase de estancamiento, mientras que la población estival - sin embargo- ha aumentado en los últimos años.

En esta situación y contando con el crecimiento planteado por estas Normas se analiza a continuación si el municipio cuenta con las suficientes dotaciones urbanísticas capaces de satisfacer las demandas de la población.

Las dotaciones urbanísticas que define el artículo 38 de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León incluyen las vías públicas, los servicios urbanos, los espacios libres públicos y los equipamientos.

Sección 1ª. Vías públicas.

Podemos determinar que las vías públicas existentes son adecuadas a las demandas de población que habitan en Viloria. En general se puede decir que el estado de conservación es regular, con aceras de escasa dimensiones que no cumplen las condiciones mínimas de accesibilidad, multitud de parcelas pasantes y una mala optimización de los metros de vial por fachadas y edificaciones servidas. En los nuevos crecimientos se procura que los nuevos viales mejoren y optimicen estas condiciones.

Sin embargo, es cierto que todavía quedan varias calles sin pavimentar. Esta carencia afecta a varias viviendas y ha de ser resuelta.

Sección 2ª. Servicios urbanos.

En cuanto a los servicios urbanos debe señalarse que, en la actualidad, está cubierta la práctica totalidad del municipio, si bien muchos de estos servicios tienen

gran antigüedad y se están sustituyendo de forma progresiva a lo largo de los últimos años.

a) Abastecimiento.

El abastecimiento de agua se realiza desde un depósito de agua elevado que alimenta mediante conducciones de fibrocemento al núcleo, con unos diámetros de 80 a 100 mm, siendo su distribución por gravedad, que se abastecía desde un pozo propiedad municipal. En el año 2.005 el municipio se ha incorporado a la Mancomunidad de "La Churrería" (que se abastece de los manantiales de la villa de Fuentidueña) que le abastece regularmente. El punto de toma de la concesión, de referencia C-20376-SG, se sitúa en la provincia de Segovia. En dicha concesión (otorgada con fecha 22 de septiembre de 1.997) se autorizó un caudal medio equivalente de 57 l/s. Además de Vitoria, la Mancomunidad de "La Churrería" abastece a las localidades de Adrados, Aldeasoña, Bahabón, Calabazas de Fuentidueña, Campaspero, Camporredondo, Canalejas de Peñafiel, Cogeces del Monte, Consuelos de Fuentidueña, Fompedraza, Frumales, Fuentesauco de Fuentidueña, Hontalbilla, Langayo, Manzanillo, Membibre de la Hoz, Montemayor de Pililla, Olombrada, La Parrilla, Peñafiel, Perosillo, San Miguel del Arroyo, Santibáñez de Valcorba, Torre de Peñafiel, Torrecárcela y Traspinedo, en total abastece a 14.894 habitantes. Según lo establecido por el Plan Hidrológico de cuenca corresponde una dotación de 340 litros por habitante y por día, por tanto supone un gasto de 5,86 l/s. C

En los Planes Provinciales del año 2.006 se ha previsto la ampliación y reforma de la infraestructura de abastecimiento.

Se puede afirmar que la capacidad del depósito existente es suficiente para garantizar el consumo actual, que en la época estival es algo mayor que en invierno.

La red carece de hidrantes para la protección contra incendios y de bocas de riego para el mantenimiento de los jardines municipales, considerándose escasa por este motivo, aunque la dificultad de los arreglos de las averías ocasionados por la escasez de llaves ya han sido solucionados al completarse y cerrarse la malla con sus correspondientes llaves de corte.

b) Saneamiento.

El municipio no cuenta con un sistema de depuración de sus aguas residuales. Se realiza el vertido a un regato que llega a cielo abierto al arroyo del Henar. Hoy en día se realiza mediante un emisario que conduce los vertidos hasta el arroyo, lo cual, debido al escaso caudal que arroja en prácticamente todas las estaciones, resulta totalmente inadecuado e insalubre. También es necesario hacer constar la falta de tratamiento de este vertido considerándose necesaria la construcción de al menos, algún sistema de depuración previa al vertido.

En cuanto a la red general de saneamiento se debe señalar que parte de ella se ha quedado obsoleta, si bien se está mejorando a medida que se avanza en la urbanización de las calles.

Las tuberías de saneamiento son de escasa dimensión y bastante superficiales, debido en parte al sistema de autoconstrucción y la economía de medios de las urbanizaciones previas.

c) Energía eléctrica.

Existe una empresa municipal que transforma la electricidad de media a baja y distribuye a todo el término.

La red se considera adecuada y suficiente para la población existente y prevista, al llegar hasta las naves mas alejadas del casco urbano. El suministro se realiza a través de 2 transformadores aéreos, situados uno en la zona central del casco en la parcela del depósito de aguas y otro en la zona sur cercano a la Plaza del Templete.

Aunque existen problemas de funcionamiento y puntas de consumo, no se aprecia malestar por su funcionamiento.

c) Alumbrado.

La red de alumbrado es relativamente reciente, completándose a medida que aumenta el crecimiento. Posee un trazado aéreo en su gran mayoría. Los puntos de luz se sitúan, dependiendo de la calle, en postes, palometas o fachadas.

d) Telecomunicaciones.

La red de telefonía es relativamente reciente y bastante completa con una central automatizada de teléfonos que cubre a 150 usuarios.

Sección 3ª. Espacios libres Públicos.

Los espacios libres públicos ya se han incluido en el cómputo de calles y plazas expresado anteriormente, considerándose escasos, si bien muy usuales en este tipo de pueblos. Se proponen dos grandes espacios libres públicos de nueva creación, uno situado en el Plan Parcial residencial y el otro en suelo rústico en la zona de conexión con la vega. Deberá procurarse que los espacios libres públicos tengan una cierta entidad y sirvan de conexión con el espacio rústico cercano.

Sección 4ª. Equipamiento.

Por lo que se refiere a los equipamientos al servicio de toda la población en general, se consideran suficientes, sobre todo en cuanto a los edificios e instalaciones con las que cuenta el municipio, si bien cabe destacar que no todos los edificios están totalmente aprovechados por falta de dotación estatal y autonómica.

En definitiva, las superficies de equipamiento público con que cuenta el municipio se consideran adecuadas a las necesidades de la población existente y prevista.

Capítulo 3. Vivienda: censo y necesidades.

Sección 1ª. Censo.

La evolución demográfica de Vitoria ha seguido básicamente la evolución de los pequeños municipios rurales de Castilla y León en el último siglo. De este modo la población de Vitoria alcanza máximos históricos hacia mediados del siglo XX, descendiendo considerablemente hasta unos 400 habitantes en los siguientes 20 años.

A finales de los años 70 se frena el proceso migratorio dejando un triste paisaje de pueblos abandonados o semiabandonados con una población de edad avanzada que no pudo o no quiso incorporarse al proceso migratorio. A partir de este momento, a pesar del cese del éxodo rural, el municipio sigue perdiendo población como consecuencia de una pirámide de población excesivamente deficitaria de población joven, que provoca una reducción drástica del número de nacimientos frente a un aumento del número de defunciones, debido a la edad de la población.

En los últimos años estas tendencias han cambiado debido en parte al retorno de los familiares de aquellos que en su día emigraron a la ciudad. Este retorno se materializa mayormente en visitas de fin de semana y estancias estivales. Asimismo esta tendencia se ha extendido a los habitantes de las ciudades que buscan salir de ésta en dichas ocasiones, lo que se ha traducido en una estabilización de la población en torno a las 400 personas.

Actualmente existen varios factores que tienden a estabilizar la población:

- La existencia de una o dos empresas que generan trabajo en el pueblo y atenúan así la emigración de la juventud a la capital en busca de empleo.
- El fenómeno de retorno de los hijos del pueblo que vuelven en periodos vacacionales, tan generalizada en los pueblos de toda España y que conlleva un proceso de acondicionamiento y rehabilitación de las casas de sus padres y la compra de parcelas para la construcción de segunda vivienda.

En base a estos datos se espera un aumento de la población, aunque pequeño y lento, que equilibre el índice de mortandad hasta ahora dominante, es por ello que se prevé un desarrollo posible del suelo y de los servicios urbanísticos.

Sección 2ª. Estructura de la propiedad y necesidades de vivienda.

El destino mayoritario de la superficie que integra el término municipal de Vitoria, aproximadamente 11,3 km², está dedicada al laboreo agrícola.

Como agricultura de secano, sus productos por excelencia son los cereales, acompañados por superficies menores de forrajes y algunas leguminosas. También

cuenta con superficies de regadío como son las dedicadas al cultivo de la remolacha, etc.

En general, la estructura de la propiedad en el término municipal de Vitoria no es diferente a la del resto de los pueblos de la zona. Presenta parcelas de gran tamaño en las zonas exteriores al núcleo, sobre todo al Norte del municipio, disminuyendo el mismo en las proximidades del casco urbano consolidado debido al cambio de los cultivos por otros más intensivos como huertas, eras, y a la fragmentación de los mismos en los procesos edificatorios, de heredades, etc.

T.V. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO ANTERIORMENTE VIGENTE.

Sección 1ª. Tramitación Normas Urbanísticas vigentes.

Las Normas Urbanísticas vigentes (Normas Subsidiarias) fueron aprobadas definitivamente en fecha de 26 de febrero de 1.998, publicándose en el BOCyL con fecha de 2 de octubre de 1.998. Se trata de un planeamiento realizado bajo el marco normativo anterior: Ley del Suelo de 1992.

El proceso de redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal de Vitoria, tuvo su origen en el convenio entre la Junta de Castilla y León y la Diputación Provincial de Valladolid, para la redacción, gestión y financiación de planeamiento urbanístico municipal.

La fase de Información y Avance fue la primera etapa dentro del proceso de redacción de las Normas Subsidiarias y recogió, tanto una síntesis de la información obtenida a través del estudio de la documentación existente y del contacto con la realidad municipal, como un esbozo de propuesta de ordenación urbanística.

La documentación que constituía el Avance compatibilizó, en la medida de lo posible, los deseos de la corporación municipal con los criterios del equipo redactor, y constituyó la primera ocasión de hacer público y someter al juicio de los habitantes de Vitoria, tanto el resumen de la información recogida como la propuesta urbanística concreta.

A partir del estudio de las alegaciones presentadas, el análisis de la realidad urbanística, y la discusión de los objetivos con la corporación municipal se concluyó la redacción del documento para su aprobación Inicial que contó con informe favorable de la Unidad Técnica de Urbanismo de la Diputación Provincial de Valladolid.

Sin embargo, el cambio de la corporación a raíz del proceso electoral motivó la revisión de algunos de los criterios, lo cual obligó a una nueva redacción del documento, que incorporó además las modificaciones sugeridas en el informe técnico de Diputación.

Sometido a un nuevo período de exposición pública del que surgen nuevas modificaciones, ya de escasa trascendencia, se aprueba al fin provisionalmente en el pleno de la corporación tras el preceptivo plazo de exposición pública.

Sección 2ª. Introducción.

De los datos obtenidos durante la elaboración de la fase de Información y Avance y parcialmente reflejada en los documentos que la componen, se detectaron los principales conflictos que se intentó resolver con las Normas Subsidiarias:

- Desconexión entre la normativa entonces en vigor y la realidad urbanística del término municipal.
- Carencia de suelo calificado que permitiera satisfacer adecuadamente la demanda.
- Desorden urbanístico del casco urbano manifestado por la ausencia de criterios definidos que regularan usos, ocupación de suelo, tipologías edificatorias; y especialmente por la existencia de dos núcleos (barrios) separados entre sí de suelo urbano.
- Falta de medidas de protección del patrimonio edificado.
- Falta de normas claras y objetivas de regulación de la actividad edificatoria y de las infraestructuras que la soportan.
- Ausencia de medidas apropiadas de salvaguardia del Suelo No Urbanizable, con especial incidencia en aquel cuyas características lo hacen merecedor de Especial Protección.

Afortunadamente estos problemas, en gran parte comunes a muchos municipios carentes de instrumentos de planeamiento adecuados, no alcanzan en Vitoria, quizá por existir unos niveles más bajos de actividad, la virulencia que en otros casos.

Sin embargo aún se manifiestan las consecuencias de la falta, en periodos anteriores incluso a la Delimitación de Suelo vigente, de unos criterios correctos de ordenación, y lo que probablemente sea el mayor problema con que debe enfrentarse el municipio: la adecuada reforma y extensión de sus infraestructuras.

Si ya constituye un problema la existencia de dos núcleos urbanos de alguna forma sin conexión, éste se agrava por la precariedad de las infraestructuras de enlaces entre ellos, dificultadas por las especiales características orográficas y geológicas, y ejecutadas sin ajustarse a unos criterios básicos de calidad y diseño.

Sección 3ª. Criterios y objetivos.

Las Normas Subsidiarias vigentes pretendían dar soluciones a los conflictos enunciados en el apartado anterior de conformidad con los siguientes criterios:

1. Adaptación a la realidad urbanística actual.

La situación anterior sólo permitía partir de un criterio fundamentalmente práctico. Carecía de sentido formular planteamientos que favorecieran que las Normas Subsidiarias fuesen un documento inútil alejado del proceso de desarrollo urbanístico del municipio.

Este punto de partida implicó, en la medida de lo posible, la aceptación e integración de situaciones por completo alejadas de los criterios básicos de un proceso de urbanización ordenado, evitando las calificaciones de Fuera de Ordenación e instrumentando vías y medios para que, en un marco de colaboración, se pudiesen reducir al mínimo estas situaciones.

2. Calificación de suelo suficiente para satisfacer ampliamente las necesidades de crecimiento del municipio.

Aunque la demanda de edificación no era elevada, existían diversos argumentos para extender el Suelo Urbano y/o Apto para Urbanizar por encima de las necesidades reales:

- La estructura de la propiedad propia de municipios pequeños que no favorece las transacciones.
- El acaparamiento por pocos vecinos de la mayoría de Suelo Urbano disponible.
- La conveniencia de regularizar el perímetro urbano enlazando sus dos núcleos y, a la vez, englobar dentro de la legalidad las edificaciones situadas entre ellos.

El Suelo Urbano de nueva creación se agrupó preferentemente en Unidades de Ejecución, figura de planeamiento encargada de establecer la adecuada distribución de las cargas entre los paquetes mínimos de crecimiento urbano. Sin embargo, cuando se establecían las condiciones exigidas por la Ley de Suelo, o la urbanización ya existía o podía desarrollarse paralelamente a la edificación sin ser precisa la distribución de cargas entre varios propietarios, se optó por la ampliación del suelo urbano y su desarrollo mediante actuaciones asistemáticas.

Una parte del suelo que se extiende entre los dos núcleos urbanos, aquella por completar carente de servicios y necesidades de un desarrollo urbanístico más completo, adquirió la calificación de Apto para Urbanizar, constituyendo una reserva de suelo para, con arreglo a las prioridades establecidas por el Ayuntamiento y la demanda del mercado, pasar a incorporarse al Suelo Urbano a través de la redacción del correspondiente Plan Parcial.

3. Elaboración de normativa adecuada que regule usos y tipologías.

La ordenación y regulación de las actividades que se desarrollaban en el marco del término municipal requirió la detallada descripción de los usos y su agrupación por afinidad y compatibilidades.

Los criterios establecidos para la definición de usos compatibles fueron adecuados a las características dimensionales y de actividad económica del municipio, evitándose planteamientos restrictivos en exceso.

Paralelamente se aceptó la demanda de edificios de segunda residencia, así como la evolución de las preferencias tipológicas de la población, buscándose la

compatibilidad de estas realidades con el mantenimiento de la fisonomía del municipio.

4. Elaboración de un catálogo de espacios y edificios y establecimiento de medidas de protección.

Un objetivo prioritario de las Normas Subsidiarias consistió en la conservación del patrimonio, dando a este término un significado amplio y no restringido al conjunto de edificios de valor histórico artístico o interés cultural, y en esta línea, reflejaron algunas de las determinaciones mencionadas en otros apartados.

Sin embargo, complementariamente y conforme al ordenamiento urbanístico vigente, se precisó elaborar un listado de los espacios o edificios a conservar o restaurar, estableciendo diversas categorías que establecieran una escala en los niveles de protección acorde con el interés de cada caso.

Se aconsejó que, paralelamente a la catalogación, se adoptasen medidas económicas destinadas a incentivar la conservación de los inmuebles de propiedad privada para evitar que el costo adicional de la restauración frente a la edificación de nueva planta diese origen o favoreciera procesos de ruina.

Se intentó que actitudes de este tipo evitaran que las medidas de protección fuesen consideradas únicamente como restricciones a los derechos de los propietarios.

5. Establecimiento de una normativa clara y completa que regule la edificación y las infraestructuras.

Se precisó un control de los aspectos constructivos en orden a tres objetivos fundamentales: la garantía del cumplimiento de unos mínimos de calidad, la conservación de la personalidad de la parte consolidada del casco urbano y la armonía dentro de las zonas de crecimiento, y entre ellas y las áreas consolidadas.

Para ello se elaboró una normativa general y complementaria con prescripciones adecuadas a cada uno de los sectores establecidos en la propuesta de zonificación.

6. Elaboración de una normativa estricta que regule el uso y la protección del Suelo No Urbanizable.

En las Normas Subsidiarias se incluyó una definición precisa de la parcela mínima, basada en la unidad de cultivo, así como de un núcleo de población, limitando taxativamente la edificación a los casos permitidos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Paralelamente a la delimitación del Suelo No Urbanizable Común se determinaron aquellas zonas que, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos históricos o culturales, o para la defensa de la fauna o del

equilibrio ecológico, fuese preciso establecer una especial protección que evitase cualquier transformación de su destino o naturaleza, o hiciera disminuir el valor específico que se protegía.

Sección 4ª. Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal de Vitoria se clasificó en las siguientes categorías de acuerdo con el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- 1- Suelo Urbano
- 2- Suelo No Urbanizable
- 3- Suelo Apto para Urbanizar.

Conforme al artículo 12 del mismo Texto se estableció adicionalmente la calificación con Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

SUELO URBANO.

Categorías de clasificación de suelo urbano.

La propuesta contempló cinco categorías conforme a los cuales los diversos modos de ocupar el espacio y las diferentes topologías de edificación.

Se estableció una normativa genérica para cada uno de los seis grupos y, en el caso de establecerse subdivisiones, se completa y especifica más para cada una de ellas mediante normativas particulares.

- **Residencial 1.**

Esta categoría recogía las características fundamentales de la edificación tradicional de lo que se puede denominar casco histórico, haciendo hincapié en el modo de ocupación del suelo. Existía de un modo mayoritario en el núcleo urbano, y se mantuvo esta hegemonía evitando la infiltración de otras tipologías. Solo se planteó su extensión en manzanas muy céntricas no totalmente edificadas, con el objeto de modelar el espacio urbano.

- **Residencial 2.**

Agrupó las diversas tipologías posibles de viviendas que comparten medianera aunque no presentasen signos de vinculación con el parcelario tradicional.

Se propuso para las zonas en las que era permisible y recomendable una mayor densidad, la construcción de V.P.O. de promoción pública buscando la transición suave con la edificación Residencial 1.

- **Residencial 3.**

Recogía la edificación aislada dentro de la parcela, tipología con más aceptación por un efecto de mimesis con otras culturas y modos de vida por completo ajenos a la tradición local. Dentro de este apartado se consideró la vivienda pareada, entendiéndose como tal la edificación simultánea o cuando menos con petición simultánea de licencia de dos viviendas unifamiliares que comparten parcialmente la medianera, manteniendo los retranqueos exigidos en el resto de los linderos.

- **Edificación Dotacional.**

Este grupo englobaba el conjunto de edificaciones públicas o privadas con carácter de equipamiento (deportivo, asistencial...) independientemente de sus características o su tipología.

- **Espacio Libres y Zonas Verdes.**

Englobaba el conjunto de los espacios públicos y privados no edificables destinados fundamentalmente al ocio y al recreo.

Modificación de los límites del Suelo Urbano.

La modificación de los límites del Suelo Urbano persiguió fundamentalmente la fusión de los dos núcleos urbanos que integran el municipio, iniciada de hecho por un proceso ilegal, pero permitido, de urbanización.

En segundo lugar en el orden de prioridades se pretendió la regularización y el modelado de los bordes perimetrales así como el saneamiento y la reforma de áreas puntuales interiores.

- **Ampliación del perímetro urbano.**

En orden a los objetivos fijados se amplió el perímetro hasta incluir los dos núcleos y se modeló su perímetro para racionalizarlo y recoger edificaciones residenciales suficientemente próximas.

Esta ampliación del suelo Urbano de modo directo es posible y justificable para la existencia de una urbanización que cuenta con abastecimiento, saneamiento, viales y alumbrado público que de hecho prácticamente enlaza las dos áreas urbanas.

Se excluyó un área suficientemente amplia y vinculada con el proceso de enlace entre los dos núcleos urbanos pero no urbanizada como Suelo Apto para Urbanizar.

- **Remodelación de los límites urbanos.**

Afectó a la práctica totalidad del perímetro urbano mediante actuaciones puntuales y de escasa incidencia que en la práctica se limitaba a la legalización de situaciones urbanas de hecho. Como intervenciones más significativas es posible citar las siguientes:

- Al norte del barrio del Chisto se establecieron los límites de la urbanización sin permitir la posibilidad de futuras expansiones debido a la dificultad que presentaba el saneamiento de este área.
- Al sur se completó y regularizó la manzana delimitada por las calles La Torre, Palomares y Plantío, sustituyendo la existente explotación ganadera por edificación residencial.
- El resto del perímetro sur permaneció inalterado puesto que, contra lo que podría deducirse de una primera aproximación al plano parcelario, su trazado no es arbitrario sino que se ajustaba a la red de caminos en que se funde el borde sur del casco urbano y la vegetación que rodea el arroyo del Henar. Tan solo fue significativa la inclusión en el perímetro urbano del área situada entre las calles Olieras y Mediavilla, debido a la pérdida de valor paisajístico a consecuencia de la epidemia de grafiosis que acabó con los viejos olmos que la poblaban.

Actuaciones en Suelo Urbano.

Se delimitó a ordenaciones puntuales en el entorno de las calles Eras II y III y en el extremo oeste del casco. En ambos casos se pretendió dar solución a procesos de edificación espontáneos y carentes de pautas firmes y concretas de ordenación.

SUELO APTO PARA URBANO.

Se reservó esta calificación para los terrenos situados entre los dos núcleos urbanos pero que carecían de todo tipo de infraestructuras. De este modo se intentó constituir una reserva de suelo que asegurara su incorporación ordenada al proceso de urbanización.

SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.C.).

Dadas las características del suelo agrícola del municipio se consideraron los terrenos con aprovechamiento agrícola de secano de escasa relevancia apológica o productiva como suelo no urbanizable común, reservada la especial protección para los sectores de un mayor valor ecológico, productivo, paisajístico o histórico-cultural.

Suelo no urbanizable común.

Agrupó a aquellos tipos de suelo que no presentaban características físicas, históricas o ecológicas especialmente reseñables y cuya situación de equilibrio no aparecía como fácilmente alterable.

No se permitió en este suelo más que las edificaciones que resultasen del desarrollo normativo para protegerlo de procesos de urbanización que pudiesen dar lugar a desequilibrios territoriales.

Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).

Esta clasificación de suelo agrupó los sectores del término con un mayor valor ecológico, económico, paisajístico, o histórico-cultural.

- **Suelo no urbanizable de especial protección para su valor ecológico (SNUEP1).**

Comprendía los pagos de Pradillos, El Prado, El Molino, La Pesquera, Camino de San Cristóbal, El Charco, Batán, Suerte Nueva y Melisilla en el Valle del Henar, entre el límite del término municipal en el sur y los caminos de los Perales, de la pesquera, el límite sur del casco, por el norte el camino de El Batán. En esta área se agrupan los escasos terrenos de regadío del término así como una escasa vegetación de ribera (alisos y chopos) que debe preservarse.

- **Suelo no urbanizable de especial protección por su valor forestal (SNUEP2).**

Se Incluyó el pinar de Vitoria de unas 180 Ha al oeste del término; un sector de pinar denominado el Picón, que desde el término municipal de Montemayor se adentra en el extremo oriental del término de Vitoria; así como cuatro pequeñas masas de pinar en La Nava, San Cristóbal, los Badenes y el Brazuelo, situadas las dos primeras al Oeste del núcleo, en los pagos de Lastras y La Perrera, y las dos últimas flanqueando la carretera de Montemayor entre los caminos de Enebrada y Las Caleras.

- **Suelo no urbanizable de especial protección por su valor histórico-cultural (SNUEP3).**

En este apartado se incluyeron las zonas catalogadas en la memoria arqueológica que se adjunta a estas normas.

- **Suelo no urbanizable no especial protección de cursos de agua (SNUEP4).**

Se superpuso a las categorías anteriores de Suelo No Urbanizable. Incluye los cauces de corriente naturales continuas, los lechos de lagunas así como sus zonas de servidumbre y afección establecidas conforme a la Ley de Aguas 29/1986 de 11 de agosto, el Reglamento de Dominio Público aprobado por RD.849/1986 de abril, la Ley de Protección de las Ecosistemas Acuáticos y de Regulación de la

Pesca en Castilla y León (Ley 6/1992 de 18 de diciembre) y la Ley de Conservación de los Espacios Naturales, de la Fauna y Flora silvestre (Ley 4/1989 de 27 de marzo).

Las zonas más destacables están en relación directa con el arroyo del Henar.

Este tipo de suelo se refleja gráficamente exclusivamente por el arroyo del Henar, completándose sus determinaciones en el apartado correspondiente.

- **Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias y caminos rurales (SNUEP5).**

Lo constituyen tanto las vías pecuarias reguladas por la Ley 22/1974 de 27 de junio y por el Reglamento aprobado 2876/1978 y la Red de Caminos rurales constituidas por las vías al servicio a la explotación del territorio como las áreas de servidumbre correspondientes.

- **Suelo no urbanizable de especial protección de infraestructuras territoriales rurales (SNUEP6).**

Fue constituido por las franjas de protección y servidumbre establecidas para salvaguardar la función de los distintos tipos de vías de comunicación y transporte.

Su régimen urbanístico y de edificación se sometió a las condiciones establecidas para las clases y subclases de Suelo No Urbanizable a las cuales se superponía, además de a las exigidas por la legislación sectorial específica de cada una.

T.VI. DIAGNÓSTICO.

En los sucesivos contactos y reuniones mantenidos con los miembros de la corporación municipal se han puesto de manifiesto los criterios que, a juicio de las autoridades locales y del equipo redactor, debían presidir el contenido de la ordenación del municipio y que se concretan en los siguientes aspectos:

- a) Puesto que la normativa actual es de reciente vigencia, escasamente 8 años, gran parte de la problemática desarrollada en el punto de análisis del planeamiento vigente, sigue persistiendo en el municipio.
- b) Crear una normativa adaptada a las demandas y necesidades reales del municipio, buscando un área donde se pueda concentrar el crecimiento urbanístico previsto a medio y largo plazo.
- c) Resolver las conexiones viarias principales y la estructura parcelaria urbana en el interior del casco consolidado y en sus proximidades.
- d) 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 y el Reglamento 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 (aparición de la autovía y su entorno de servicios) en un documento de planeamiento actual.
- e) Dar una solución viable a los asentamientos existentes en Suelo Rústico, procurando una economía de medios al reutilizar o evitar el abandono y decadencia de los asentamientos que por su situación y características son aún factibles de explotación, como son las fincas descritas.
- f) Protección de las infraestructuras existentes y previstas, así como de sus respectivas áreas de influencia, como establece la legislación sectorial respectiva.
- g) El análisis de la situación preexistente, en base a toda la información urbanística de que se ha podido disponer, y la consideración de los diversos condicionantes, así como el punto de vista de la Administración local, en cuanto a problemas previos a resolver y criterios de ordenación, permite formular un conjunto de intenciones que han presidido los trabajos que constituyen el presente documento de las Normas Urbanísticas que revisan las Normas Subsidiarias vigentes.
- h) Asumir la situación y características del municipio en cuanto a sus limitaciones de expansión demográfica y económica, estando éstas últimas ligadas a la explotación de su cercanía a Cuéllar.
- i) Realizar las operaciones de reforma necesarias en el interior del casco urbano y en sus proximidades para mejorar y completar la red viaria

necesaria para el desarrollo del municipio. Preservar y proteger los valores propios del medio paisajísticos y productivos del territorio.

- j) 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.
- k) 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.
- l) Catalogar aquellos edificios que se consideren de interés arquitectónico para su protección.

T.VII. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO.

Capítulo 1. Introducción.

Partiendo de las intenciones descritas en los puntos anteriores y los criterios señalados se plantea la siguiente propuesta de planeamiento por parte del equipo redactor, con el fin de ser analizada y debatida por los diferentes agentes sociales que intervienen en la vida municipal de Vitoria, en aplicación del artículo 50.4 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León.

Esta propuesta, establece la ordenación general para regular todo el término municipal de Vitoria como regula el art. 43 de la Ley 5/99, estableciendo las tres clasificaciones de suelo que permite la Ley (art. 10 Ley 5/99).

Capítulo 2. Suelo Urbano.

Independientemente de los terrenos que cumplen todas las condiciones que la Ley establece para ser considerados solares, también se clasificarán como Suelo Urbano aquellos terrenos que, disponiendo a pie de parcela de los servicios señalados en el artículo 11.a de la Ley 5/99 o presenten un grado de consolidación de la edificación que puedan considerarse como tales. Dentro del suelo urbano existirán las dos categorías, la de suelo urbano consolidado, en la que se podrá actuar de forma directa y los sectores en los que se proponga una ordenación sustancialmente diferente a la existente, estos terrenos quedarían recogidos como Suelo Urbano No Consolidado (art. 12.b de la Ley 5/99).

En cuanto a las condiciones de uso y edificación se refiere, se establecerán una serie de usos básicos que recojan todos los existentes de forma más simplificada, que se agruparán en usos pormenorizados, estableciendo una serie de Ordenanzas a través de las cuales se permita una mayor coexistencia de los usos derivados de los que tradicionalmente se han desarrollado en el mundo rural y completados por los exigidos por las nuevas condiciones de vida.

En definitiva se propone que, partiendo de unas determinadas condiciones de edificación: alineación, altura, volumen, etc. puedan coexistir distintos usos básicos dentro de la misma edificación. Las únicas limitaciones vendrán dadas por la compatibilidad racional de usos, de tal manera que no se permitirán usos que, por su naturaleza, puedan ocasionar molestias o contaminaciones (acústicas, higiénicas, etc.) a los usuarios colindantes.

Capítulo 3. Suelo Rústico.

Se clasifica como Suelo Rústico, de acuerdo con el artículo 15 de la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, los terrenos pertenecientes al término municipal de Vitoria que deban ser preservados de su urbanización, entendiéndose como tales los que así se detallan en los apartados a, b, c y d del mencionado artículo 15 de la Ley 5/99.

La legislación vigente define positivamente el Suelo Rústico como aquel a preservar de la urbanización con criterios y motivos claros y definidos de entre los regulados por la propia Ley. Esta definición positiva implica la definición expresa de las causas y motivos que determinan su clasificación como Suelo Rústico.

La distinción de todas o alguna de las categorías que establece el artículo 16.1. de la Ley 5/99 en función de las diferentes causas que motivan la clasificación de un terreno como Suelo Rústico permite establecer para el término municipal las siguientes categorías:

a) Suelo Rústico Común.

Constituido por los terrenos no aptos para su urbanización conforme a los criterios señalados por la legislación vigente y por el planeamiento, en cumplimiento del artículo 15.d de la ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León y el artículo 9.2. de la Ley 6/98, de 26 de marzo, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y no incluidos en ninguno de los apartados anteriores conforme al artículo 16 de la ley 5/99.

Estos terrenos están reflejados en la documentación gráfica y su inclusión en esta categoría se debe su inadecuación para el desarrollo urbano debido a diversos factores:

- En primer lugar el factor socio-económico: los terrenos incluidos en esta categoría situados en las proximidades del casco urbano están destinados en la actualidad a usos agropecuarios, lo que junto con el escaso interés económico del municipio en el desarrollo urbanístico, así como la escasez de demanda de viviendas nuevas, etc., hacen aconsejable su clasificación como Suelo Rústico Común.
- Por otra parte, aquellos terrenos situados lejos del casco urbano no presentan las condiciones más adecuadas para su desarrollo. El espíritu de la nueva Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León es el de completar y desarrollar los cascos urbanos existentes y consolidados evitando la fragmentación y dispersión como refleja la Exposición de Motivos de dicha Ley:

“Parece por ello lo más racional propugnar que las nuevas construcciones se realicen como norma general en los núcleos existentes [...]”.

Este objetivo, junto con los valores de mantener la estructura territorial y demográfica, pretende racionalizar el proceso de asentamiento y ocupación del territorio y con el de las infraestructuras necesarias para el mismo, evitando inversiones públicas ilógicas y haciéndolas más rentables, evitando igualmente procesos de urbanización innecesarios en el territorio.

Por tanto, se pretende, con la clasificación de estos terrenos como Suelo Rústico Común, evitar la dispersión de la edificación, concentrando en el casco urbano las actuaciones de reforma y renovación necesarios y suficientes para abastecer a la escasa demanda de vivienda.

c) Suelo Rústico con Protección de Infraestructuras.

Constituido por los terrenos ocupados o a ocupar por las infraestructuras y sus zonas de defensa, no susceptibles de urbanización conforme a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

En los terrenos ocupados en el término de Vitoria por las carreteras pertenecientes tanto a la Junta de Castilla y León, como a la Diputación Provincial de Valladolid, se establece una banda de protección, de acuerdo con la Ley 2/90 de Carreteras de la Comunidad de Castilla y León, definida exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 8 metros, medidos desde las citadas aristas.

Los terrenos aquí ocupados estarán sometidos al régimen de suelo establecido en la legislación vigente para el Suelo Rústico, con las particularidades establecidas por el artículo 2.ª de la Ley 5/99, así como a las diferentes legislaciones sectoriales que les sean de aplicación.

d) Suelo Rústico con Protección Natural.

Constituido por los terrenos que el presente Documento estima necesario proteger por sus valores naturales presentes a fin de proteger el suelo, las aguas subterráneas, la fauna y la flora.

Con este motivo se incluyen en este apartado los terrenos ocupados por la vegetación arbórea, así como la vegetación y el entorno de la ribera del arroyo del Henar. Estos ámbitos, únicos en el término por sus valores medioambientales así como por su calidad de restos de los primitivos bosques y montes que poblaban el término municipal, necesitan de la protección específica adecuada a sus características y condiciones.

La delimitación de los mismos se encuentra recogida en la documentación gráfica del presente Documento.

Su régimen será el establecido en la legislación sectorial y urbanística vigentes con las limitaciones que establece el artículo 29 de la Ley 5/99.

e) Suelo Rústico con Protección Cultural.

Constituido por aquellos terrenos que deben ser protegidos por contener restos arqueológicos o similares.

Cualquier tipo de construcción o instalación en este ámbito se someterá a informe previo y vinculante de la Comisión Territorial de Patrimonio Cultural, la cual fijará las condiciones previas y, en su caso, las medidas correctoras.

EQUIPO REDACTOR:

Estas Normas Urbanísticas han sido elaboradas por los arquitectos:
Agustín González González y Amparo Pascual Mínguez.

Valladolid, Marzo de 2010

Fdo.: Agustín González González
Arquitecto

Fdo.: Amparo Pascual Mínguez
Arquitecto