2. Memoria justificativa

2.1. Adecuación a la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento

De acuerdo con el artículo 71 de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana se remite a plano de usos para su comprobación. Los edificios y servicios públicos -actuales y previstos- para cubrir los fines de interés general y comunitario quedan reflejados en los mismos. Asimismo la previsión de suelo para viviendas, tanto en suelo público como privado, para promociones oficiales y particulares. En las Normas y Ordenanzas para la edificación se concretan los extremos concernientes a las futuras promociones.

Para adecuarse al artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de Suelo se divide en Urbano y No Urbanizable y tanto para uno como para otro se especifican las Normas de Ordenación y Protección.

El desarrollo del artículo 92 del mismo Reglamento está suficientemente justificado en esta memoria; en principio no se prevé su sustitución por un Plan General, dada la dimensión y las características de la población. La definición de núcleo de población se incluye en las Normas para Suelo No Urbanizable. No se prevé zona alguna de especial protección en suelo no urbanizable.

Para la correcta aplicación del artículo 94 se podrán desarrollar las determinaciones de los polígonos que se estimen oportunos mediante Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Asimismo esta memoria justificativa, junto con los planos de

información y de ordenación y las Normas Urbanísticas que los desarrollan, expresan el cumplimiento del artículo 97 del Reglamento de Planeamiento.

2.2. Determinaciones respecto a la infraestructura y a la edificación

Una de las premisas de trabajo ha sido mantener las características físicas del territorio objeto de estudio, evitando cualquier actuación que distorsionara su perfil.

En cuanto a la infraestructura, el objetivo marcado ha sido mantener y perfeccionar los servicios existentes. Se completan los servicios comunitarios y las dotaciones mediante actuaciones puntuales en los alrededores de las Escuelas (gimnasio y Casa de la Cultura) y en la zona deportiva (piscinas). Se han contemplado las zonas de expansión ya consideradas en la vigente Delimitación de Suelo Urbano, así como aquellas incentivadas por el propio Ayuntamiento, cara a encauzar la dinámica poblacional en una dirección ordenada y sensata.

En el apartado de edificación se ha matizado un diseño urbano que comprende la expansión futura y permita dar respuesta a las exigencias urbanísticas, preparando los asentamientos poblaciones adecuados, atendiendo la demanda social de planificación física de la ciudad y facilitando el desarrollo industrial en base a la actividad cooperativa.

El suelo se divide en Urbano y No Urbanizable, para clasificar y

facilitar la gestión municipal.

Se contempla la Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, para la adquisición gradual de las facultades urbanísticas.

2.3. Delimitación de Suelo Urbano

La delimitación actual del suelo urbano establece unas zonas que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica, y otras que, en ejecución del plan, dispondrán de aquellos servicios de los que no estaban dotados, tal como establece el artículo 78 de la Ley del Régimen del Suelo. En las presentes Normas Subsidiarias se mantiene el límite de suelo urbano vigente, con ampliaciones puntuales en aquellos terrenos que se especifican a continuación. Asimismo, ha sido objeto de detenido estudio cada uno de los polígonos incluidos en la delimitación actual, que aún no disponían de los servicios urbanísticos completos.

A) Carretera de Entrín, margen izquierda (calle Pablo Ruíz Picasso).

Se mantiene el perímetro de la delimitación, asumiendo los Estudios de Detalle que desarrollan esa ordenación. Se refleja en planos la cesión de terrenos al Ayuntamiento, cuyo uso dotacional no se considera prioritario. Dado el coste elevado de la infraestructura que conlleva una calle con servicios urbanos se considera más económico que el límite del suelo urbano no coincida con calle sino

con fondo de parcela edificable (con la misma infraestructura se sirve el doble de terreno a edificar), pero no se ha considerado esa posibilidad por las dificultades de su aceptación por parte de los propietarios de los terrenos para ampliar la superficie de suelo urbano en esa zona, ya de hecho respetable.

B) Carretera de Entrín, margen derecha (industrias)

La ampliación de suelo industrial viene reforzada por la realidad: en los últimos años se han establecido tres industrias (vino, aceituna y almendra) en terrenos de la dehesa boyal. No habría inconveniente en seguir desarrollando una zona industrial hacia el Norte, quedando la población situada al Este de la misma. Los servicios urbanos están en fase avanzada de ejecución: disponen de electricidad a través de centro de transformación independiente, se surten de agua de pozos propios (se podría ampliar de la red municipal con la nueva acometida al Pantano de Nogales), cuentan con acceso rodado y se está acometiendo el saneamiento a la red municipal.

C) Carretera de Entrín (zona deportiva)

A continuación del campo de fútbol situado junto a las industrias y, aunque hay dos manzanas de viviendas que lo separan, está ordenándose una zona deportiva. En la actualidad consiste en una pista polideportiva y piscina municipal (en construcción). Si se considerara oportuno y factible ampliar esa dotación, su crecimiento natural sería hacia el Norte, haciendo de colchón entre las industrias y las viviendas. De hecho, entra dentro de las ilusiones del equipo

municipal a largo plazo recalificar el campo de fútbol para viviendas, trasladando el mismo a otra zona, que podría ser a continuación de la zona deportiva descrita. Dado que las inversiones realizadas últimamente en vallado y vestuarios han sido elevadas, no se ha considerado esa posibilidad por el equipo municipal y se mantiene su uso actual.

Conviene destacar que, en el otro extremo de la población, junto a las Escuelas, existe otra pista polideportiva y un gimnasio en perspectiva.

D) Carretera de Entrín, junto a la ribera

En terrenos de la dehesa boyal, el Ayuntamiento viene facilitando terrenos para viviendas, con una última promoción de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura. Para facilitar la continuación de estos planes de colaboración que van a facilitar vivienda digna a tantas familias necesitadas, se amplía en tres unidades capaces de acoger 15 viviendas cada una la delimitación de suelo. Teniendo en cuenta que existen terrenos libres para edificar en otras partes de la población, no se considera necesario ampliar esta zona. De todas formas, si la política de construcción de viviendas oficiales se incrementara, su crecimiento natural sería por esta zona entre la zona deportiva y la margen del río, dado que los terrenos son de propiedad municipal.

La dotación de servicios, tanto en esta zona como en la anterior, se va realizando paulatinamente, de forma paralela a su construcción.

E) Memoria (carretera de Badajoz)

Incluido en la delimitación anterior se reserva -a un lado y otro de la ribera- para zona verde la banda entre la carretera y la ribera -ya con plantación de arbolado- y entre la ribera y las viviendas mencionadas anteriormente.

El puente que enlazaría ambas zonas verdes es solicitado insistentemente por parte del ayuntamiento para descongestionar de tráfico pesado el centro de la población en temporada, cuando las industrias viven su mayor auge. Bien es verdad que el uso de conexión urbana y de comunicación interurbana es diverso, pero se considera compatible y refuerza el acercamiento de las nuevas promociones de viviendas al núcleo inicial de la población, donde permanecen el Ayuntamiento, las Escuelas, la Iglesia, la Guardia Civil, el médico, farmacéutico, Correos, etc.

F) Carretera de Badajoz, margen izquierda

En esa zona se reduce el perímetro del suelo urbano. El motivo es la curva que dibuja la ribera que roza la carretera en el mismo punto donde recibe un regato de la otra margen y puede originar crecidas o humedades incómodas. Se mantiene dentro del suelo urbano la única casa que existe en esa margen, para no perjudicar a sus habitantes, aunque sería deseable que llegaran a un acuerdo futuro con el Ayuntamiento para permutar los terrenos por otros próximos, con las compensaciones oportunas.

G) Gasolinera (Ronda)

En otro capítulo se ha incidido en la conveniencia de establecer

una circunvalación para el tráfico pesado en temporada. Sin necesidad de que transcurra por suelo urbano, sí se considera oportuno aprovechar el paso del río para un uso urbano del puente, además de facilitar un acceso directo a las industrias que generan dicho tráfico.

En parte esa circunvalación ocuparía suelo municipal de la dehesa boyal, pero no sería así en las inmediaciones de sus enlaces respectivos con la carretera de Badajoz y la de Solana. Para ello el ayuntamiento llegaría a los convenios oportunos con los propietarios de los terrenos, que serían facilitados por la cercanía de la dehesa boyal y su posibilidad de permuta.

H) Calle de nueva formación (perpendicular a la carretera de Badajoz)

En los últimos meses se ha adquirido con algunos propietarios compromisos para urbanizar esta calle. Para evitar su desconexión de la trama urbana se considera oportuno conectarla con la calle Conquistadores paralela, a través de una travesía que podría discurrir por la Cámara Agraria, llegando a un acuerdo. De todas formas, como el fondo resultante es excesivo, se propone otra travesía que facilite la urbanización y la conexión y se sugiere -contando que pueden surgir dificultades por parte de los propietarios- continuar la calle intermedia -entre la de nueva formación y la calle Conquistadores- hasta la carretera de Badajoz, consiguiéndose una trama urbana que favorezca un desarrollo residencial homogéneo.

I) Detrás de las Escuelas

Desde la anterior delimitación vigente y con la construcción del nuevo edificio de las Escuelas, ha quedado un callejón de unos 4 metros escasos que abre a la carretera de Solana. En su tramo interior se abre hasta los seis metros y medio. Ello impide un tráfico rodado y, de hecho, se limita a los peatones. La calle trasera de las Escuelas se ha considerado por parte del equipo municipal, para no perjudicar al propietario de una rampa y báscula de pesaje allí ubicada, que no continúe hasta la manzana siguiente. Sin prescindir de ese condicionante, se podría continuar la calle desplazándola por detrás de la báscula, como se indica en planos, ampliando el cruce de calles, matando la esquina donde está previsto construir un gimnasio municipal.

J) Carretera de Solana (margen izquierda)

La ampliación de suelo urbano se aprobó en la última Modificación. Dado que quedaba una manzana residual en forma triangular, se propone el cambio de trazado de dicha calle para un mayor aprovechamiento de las parcelas edificables. Asimismo se suprime un tramo de calle interior de 7 metros que dejaba una pequeña manzana aislada.

K) Carretera de Solana (margen derecha)

En la última delimitación se incluía una porción de terreno solicitado por el propietario junto a la misma carretera. Por el mismo procedimiento se aumenta en fondo (prácticamente con el mismo frente a la carretera) conformando una calle donde iba una

semicalle.

L) Antiguo pozo (carretera de Villalba)

La construcción de una sala habilitada para la matanza, ya iniciada, en terrenos municipales, lleva a incluirla dentro del suelo urbano. En sus inmediaciones se regulariza la delimitación ajustándose a las parcelas existentes.

M) Almacén municipal (carretera de Villalba)

Incluido en el plan anterior se adecúa ese tramo a un fondo regular de 25 metros, manteniendo ese fondo hasta la parcela que hace esquina con la carretera de Entrín, tal como estaba antes de la última ampliación, entendiendo que la ampliación de fondo para su desarrollo en posterior Estudio de Detalle tenía un sentido y unas garantías de higiene y seguridad -cota inundable- en la otra margen de la ribera, pero no en esta.

2.4. Zonas aptas para ser urbanizadas

No se incluye Suelo Urbanizable como tal por entender que con el desarrollo estimable no se requerirá y, caso de reflejarlo, podría ir en detrimento de su desarrollo extensivo, facilitando la degeneración de parcelas más céntricas.

De todas formas, se apuntan en esta memoria tres posibles líneas paralelas de ampliación, en terreno de la dehesa boyal, a saber: suelo industrial a continuación de las industrias existentes; dotacional junto al actual y residencia siguiendo la trama urbana

más cercana a la ribera. Todos ellos en la margen derecha de la carretera de Entrín.

Estudiada más a fondo con el equipo municipal la posible evolución por otros terrenos de titularidad privada, se indican: las traseras de la calle Conquistadores, la margen izquierda de la carretera de Solana, a la salida de la población y las traseras de la calle Bellavista, abriendo una travesía por alguno de los corralones mediada la calle.

2.5. Suelo no urbanizable

Teniendo en cuenta sus características agrícolas, forestales, cinegéticas, paisajísticas, histórico-artísticas o de otro tipo, guarda una gran armonía y homogeneidad el suelo no urbanizable del término municipal. En el apartado referente al territorio se ha descrito con mayor profusión este aspecto, sin localizarse zonas determinadas que requieran una especial protección por sus valores peculiares.

2.6. Catálogo singular

En base a lo establecido en el artículo 86 del Reglamento de planeamiento, tanto por parte del equipo municipal como del redactor y, después de examinar calles, plazas y sitios de la población, la ausencia de monumentos, jardines, parques naturales o paisajes que puedan considerarse de singular valor o características impide realizar un catálogo de los mismos para asegurar una protección

especial. bien es verdad que existen bienes muebles -piedras, monedas, cuadros, etc.- de singular valor, pero las posibles medidas de protección exceden el ámbito de este trabajo.

2.7. Convenios urbanísticos

Es práctica habitual en el ayuntamiento de Corte de Peleas la cesión del 40% de aquellos terrenos de titularidad privada que se dispongan a ser urbanizados, para hacer frente a las infraestructuras necesarias. Dicho procedimiento ha llevado al municipio a alcanzar la titularidad sobre parcelas -reflejadas en planos- para utilizarlas como moneda de cambio o para cubrir dotaciones.

En fase de proyecto se perfilarán con más detalle los convenios necesarios para la ejecución de la circunvalación y el segundo puente sobre el arroyo, tanto con particulares por la cesión de terrenos como con los órganos competentes de la Administración -Diputación y Junta de Extremadura- para su realización.

También se considera conveniente establecer los convenios oportunos para la travesía de la calle Conquistadores a la calle de nueva formación que parte de la carretera de Badajoz. Para ello habrá que acudir a la Cámara Agraria o a su correspondiente órgano ejecutivo y a los particulares afectados.

2.8. Informes urbanísticos

Además de los necesarios convenios, el Ayuntamiento

gestionará ante Confederación Hidrográfica del Guadiana, la Diputación Provincial (carreteras), así como otros organismos implicados (se ha mencionado ya la Cámara Agraria) los preceptivos informes, para reflejar en el documento definitivo las implicaciones de las partes afectadas.

Asimismo sería conveniente recabar los informes o puntos de vista de Administración Local respecto a la delimitación del término municipal en el sitio conocido como la Colegiata y en las inmediaciones de Aldea de Retamal y Cortegana.

En Badajoz, a 26 de enero de 1992

Fdo: Juan Saumell Lladó

Arquitecto

SINTESIS DE ORDENANZAS EN SUELO URBANO

ALTURA MAXIMA 2 PLANTAS
7,5 METROS

ALTURA LIBRE DE PLANTA
PB MAXIMO 4
MINIMO 2,60
P. SUPERIOR MAXIMO 3,5
MINIMO 2,40

FONDO EDIFICABLE MAXIMO 20 m.

CUERPOS VOLADOS: 0,5 m. máx. a altura mínima de 3 m.
0,15 m. máx. a altura mínima menor de 3 m.

SINTESIS DE ORDENANZAS EN SUELO NO URBANIZABLE

PARCELA MINIMA 10.000 m².
CIRCUNFERENCIA INSCRITA DE 40 m. DIAMETRO.
DISTANCIA MINIMA DE EDIFICACION A LIMITE PROPIEDAD: 15 m
OCUPACION MAXIMA POR LA EDIFICACION: 5%.
ALTURA MAXIMA 2 plantas.
7,5 metros.
DISTANCIA MINIMA ENTRE EDIFICACIONES: 150 m.
DISTANCIA MINIMA A DELIMITACION DE SUELO URBANO: 500 m.

en Badajoz, a 26 de enero de 1992

Fdo: Juan Saumell Lladó
Arquitecto