2.2.

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

MAYO 2000

DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

DE PLANEAMIENTO DE

LA MORERA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. ANTECEDENTES

Se redacta la presente Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Morera por encargo del Sr. Diputado-Delegado del Área de Acción Territorial de la Excma. Diputación Provincial de Badajoz, a solicitud del Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de La Morera.

2. DATOS DE PARTIDA

Las Normas Subsidiarias que se modifican se encuentran vigentes desde el año 1996, contando con aprobación definitiva de fecha 28/Feb./96, tratándose ésta de su primera modificación

El presente expediente se formula de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 76/1998 de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura y de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS

Dentro de este expediente se incluyen siete modificaciones distintas:

1/2000.- AMPLIACIÓN SUELO URBANO CEMENTERIO

La primera de las modificaciones que se proyecta es la ampliación del suelo urbano destinado a Cementerio Municipal, contando las instalaciones existentes con una superficie clasificada de unos 900 m2 que se pretenden incrementar en otros 1.900 m2, en dirección Sur, tal como se refleja en el plano correspondiente.

2/2000.- ELIMINACIÓN DE LA UE-1

La segunda de las modificaciones propuestas es la eliminación de la Unidad de Ejecución nº 1, con reducción de una superficie de unos 11.250 m2 clasificada como Suelo Urbano, que pasan a ser Suelo No Urbanizable.

La justificación de esta reducción se basa en la escasa actividad edificatoria que afecta a la localidad en general y a la zona en particular, demasiado cerca del Cementerio como para que resulte apetecible y rentable su desarrollo. Por esta razón, se elimina toda la

zona interior de dicha Unidad, respetándose tan sólo como Suelo Urbano las manzanas consolidadas por edificaciones y que dan fachada a calles ya urbanizadas, como son las traseras de la c/Barrio del Pilar, y la travesía de la misma.

Esta modificación produce los cambios reflejados en el plano de ordenación que se acompaña y la anulación de los artículos VII.2 y VII. 3 del Título VII de las Normas Urbanísticas, (página 148).

3/2000.- ELIMINACIÓN Y REDEFINICIÓN DE LA UE-2

La tercera de las actuaciones que se proponen en el presente expediente afecta a la zona de la Unidad de Ejecución nº 2, donde se realizan las siguientes modificaciones:

a) Eliminación de la Unidad de Ejecución, optándose por un desarrollo parcial de la zona "calle por calle" debido a la dificultad que entraña, en una población de este tamaño, buscar el acuerdo entre los distintos propietarios para proceder al desarrollo urbanístico global de la Unidad definida.

b) Redefinición de la calle central que, con dirección Norte-Sur, divide la zona en dos partes, con eliminación del tramo que da salida a la Carretera y rectificación de la alineación del tramo central, de modo que las dos manzanas resultantes queden con semejante fondo.

DII

c) Creación de nueva calle trasera de las manzanas con frente a la Carretera y a la c/Barrio del Pilar, para que den acceso a las traseras de las edificaciones existentes y futuras que se sitúen en las mismas.

Esta nueva modificación produce los cambios que se reflejan en el plano correspondiente y la anulación de los artículos VII. 4 y VII. 5 del título VII de las vigentes Normas urbanísticas, (pág. 149).

4/2000.- ELIMINACIÓN DE LA UE-3

La eliminación esta Unidad viene justificada por la actual ocupación, de prácticamente la totalidad de la manzana afectada, por una promoción de viviendas de protección oficial y por la ejecución con cargo a dicha promoción, de una nueva calle trasera de dicha edificación, que sirve de acceso a las traseras de las viviendas.

Con esa justificación, se anula dicha Unidad y se crea una nueva calle, prolongación de la ya creada en la UE-2 que, paralela a la Carretera de Nogales, de acceso a las traseras de las VPO antes citadas.

Al igual que las modificaciones anteriores, se recogen en los planos correspondientes las actuaciones propuestas, que dan lugar a la anulación de los artículos VII. 6 y VII.7 de las vigentes NNSS, (página 150).

DII.

5/2000.- REDEFINICIÓN DE LA UE-7

En la normativa vigente, la UE-7, situada en el triángulo formado entre la carretera a La Parra y las calles Isabel la Católica y Gral. Franco, cuenta con una red viaria con forma de "H", con salidas a la calle Gral. Franco a través de sendas parcelas que, hoy en día, se encuentran ocupadas por edificaciones residenciales. Respecto a dichas viviendas, el Ayuntamiento no considera conveniente su demolición para abrir los viales nuevos con conexión a la carretera, con lo que se pretende cambiar el viario para que pase a tener forma de "U", evitándose así la mencionada demolición.

Consiguientemente, la delimitación de la UE también resulta afectada, excluyéndose de su ámbito las citadas parcelas edificadas.

Esta actuación se justifica por el considerable ahorro que se consigue respecto a los gastos de urbanización y por la agilidad que se da para el desarrollo de la unidad de ejecución.

Los documentos de las NNSS afectados por esta modificación son los siguientes:

- ❒ Plano nº 7. Ordenación.
- ❒ Artículos VII. 14 y VII. 15 (pág. 154).

CUADRO SUPERFICIES APROX. (M2)	ACTUAL	MODIFICADO
SUPEFICIE BRUTA	6.765	6.380
VIARIO	1.506	1.170
EDIFICABLE	5.259	4.410
CESIÓN LUCRATIVO	(15%) 789	(10%) 400
CESIÓN ESPACIOS LIBRES	——	18 m2/ vivienda
CESIÓN EQUIPAMIENTO	——	12 m2/vivienda

6/2000.- ELIMINACIÓN DE VIAL Y DE LA UE-8

El objetivo seguido cuando se delimitó la Unidad de Ejecución nº 8 era el de hacer edificable una serie de patios interiores existente en la manzana entre las calles Gral. Franco, traseras Barrio Salvaleón y Travesía de Gral. Franco (Plaza de Espronceda). Para ello se prolongaba el callejón sin salida existente al sur de dicha manzana hasta su desembocadura en la Plaza Espronceda.

Ahora bien, según nos comunica el Ayuntamiento, la mayoría de los vecinos afectados no son partidarios de desarrollar esta Unidad de Ejecución, basándose en los siguientes argumentos:

- Innecesariedad de obtener suelo edificable en una situación de estancamiento del mercado inmobiliario local.

- Excesivos costes de urbanización.

- Pérdida de terreno interior donde actualmente se desarrollan actividades agropecuarias de pequeña escala pero necesarias para las economías domésticas básicas.

Por todo lo anterior se propone la anulación de esta Unidad de Ejecución y del citado vial

Los documentos de las NNSS afectados por esta modificación son los siguientes:

❒ Plano nº 7 de Ordenación.

❒ Artículos VII.16 y VII. 17, que son eliminados (pág. 155)

7/2000.- AMPLIACIÓN DE TERRENOS PARA USO INDUSTRIAL

En las NNSS vigentes se delimita una zona al sur de la localidad, de una superficie aproximada de unos 12.000 m2., para uso Industrial en la categoría IND-1 8(INDUSTRIAL EN CASCO).

Esta superficie se ha demostrado insuficiente y se plantea ahora su ampliación para facilitar el crecimiento de la industria de molino y piensos ubicada en dicha zona. Por lo tanto, se proyecta la reclasificación del terreno no urbanizable situado entre el actual límite sudeste de la zona a ampliar y el camino de los Blancos, tal como se refleja en el plano correspondiente.

Sin embargo, en la zona a ampliar se encuentra una franja de protección periurbana de 50 m. De fondo cuya justificación es la de permitir la visión de la sierra cercana, si bien, en la normativa correspondiente a las Áreas Protegidas del Suelo No Urbanizable (Art. VI.7 de las NNSS) no se hace mención expresa de esta zona.

Para paliar en lo posible la pérdida de esta franja de protección periurbana en la zona a ampliar, se ha dispuesto que entre la nueva zona industrial y la calle Traseras Barrio Salvaleón, se establezca una zona verde cuya misión es impedir la edificación próxima a dicha calle, para poder conservar así la visión del paisaje.

En conclusión, se propone una ampliación de Suelo Urbano de unos 18.200 m2., de los que 15.000 m2 serán destinados a zona IND-1, unos 2.600 a viales y unos 600 m2 a zona verde.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 128.2 DEL TR 92.

Las modificaciones propuestas no implican aumento de la densidad de población al contrario, sobre todo en el caso de la eliminación de las UE-1 y UE-8 se produce una disminución del número de parcelas residenciales edificables.

5. TRAMITACIÓN

Resumidamente se exponen a continuación los pasos que deben darse para la tramitación del presente expediente, según lo dispuesto en el art. 114 del Texto Refundido de la Ley del Suelo:

1°.- Aprobación inicial por el Ayuntamiento

2°.- Información pública, un mes como mínimo, mediante anuncios en el DOE, en el BOP y en un periódico provincial.

3°.- Aprobación provisional por el Ayuntamiento, con las modificaciones que se estimen procedentes según las alegaciones presentadas.

4°.- Traslado del expediente a la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, para su aprobación.

Badajoz, mayo de 2000

EL EQUIPO REDACTOR

Francisco Casado Gómez
Ldo. en Derecho y Arquitecto Técnico

José Pedro Casillas Ruiz
Ingeniero de Caminos