

# 1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES



15 DIC. 1992

El presente proyecto contiene el documento refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Valverde Leganés (Badajoz), una vez superado ampliamente el periodo de exposición, para información pública, y recepción de sugerencias, del documento para tramitación presentado en febrero de 1991.

Paralizado justamente al nivel de la aprobación inicial un primer intento de normalización urbanística del municipio, a principios de la década pasada, el presente proyecto pretende superar el déficit de planeamiento existente. Déficit que actúa, en primer lugar, en perjuicio de los ciudadanos a nivel individual, y en segundo lugar en perjuicio de la Hacienda y los intereses colectivos municipales. Con el presente proyecto se intenta que el municipio deje de ir a remolque de la iniciativa privada, resolviendo los problemas urbanísticos y déficits infraestructurales y equipamentales que ésta genera, sin obtener a cambio las necesarias compensaciones.

Con la voluntad de que no se repitiesen las circunstancias que hicieron que el anterior intento de dotar de planeamiento al municipio fracasase, se ha dado todo el tiempo necesario, se han realizado todas las reuniones precisas, se ha cambiado todo lo preciso, hasta lograr un alto grado de consenso entre todas las fuerzas políticas, sociales y económicas del municipio interesadas en el Urbanismo.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

## 2. JUSTIFICACION DE LA ORDENACION

### **2.1. ACTUACIONES EN EL CASCO CONSOLIDADO**

En lo que hace al casco urbano claramente consolidado, el planeamiento no propone cambios de importancia, por cuanto en general el núcleo mantiene un cierto equilibrio en cuanto a ordenación, volúmenes, al turas y aprovechamientos. Se recoge prácticamente "*lo que hay*", incluso en el tema de alturas; pues para evitar desequilibrios se fijan algunas zonas, en las que ya existen de hecho, con la posibilidad de construir tres plantas con el fin de de consolidar perfiles.

Asimismo se plantea alguna actuación puntual de cambio de alineaciones, así como la ubicación de alguna zona verde.

No obstante, hallamos algunas zonas periféricas al casco antiguo que no han resuelto claramente su conexión con las nuevas áreas de desarrollo urbano, o incluso con el propio campo, y que precisan una intervención que, al par que valore dichas áreas, aumentando sus aprovechamientos, permitan una regularización y equilibrio con el conjunto urbano. Especialmente nos referimos a la zona del arroyo de la Nava, hoy degradada por la existencia de un colector; y por otro lado a la zona tradicionalmente industrial que se extiende entre las calles Fontamina, Goleta y el propio arroyo en su tramo cubierto. En ambos casos se plantean actuaciones tendentes tanto a mejorar la imagen urbana como a facilitar la ocupación residencial de estas áreas. Respecto del proyecto a tramitación se han realizado algunos cambios. Especialmente en lo que hace a la ordenación de la calle Bóveda, donde se plantea la expropiación de una manzana que obstaculiza el desarrollo de una plaza, y se modifican las alineaciones planteadas inicialmente, reduciendo los retranqueos inicialmente impuestos.



## **2.2. ACTUACIONES EN LAS AREAS DE PARCELACION ESPONTANEA**



15 DIC. 1992

Un problema más serio plantean las áreas en las que la iniciativa privada ha procedido a parcelar y vender, sin acompañar estos actos de la necesaria urbanización, y menos aún de la cesión legal de la parte correspondiente de plusvalía obtenida. Lamentablemente se llega tarde a algunas zonas, y al Ayuntamiento no le queda otra opción que asumir los costes de urbanización, que lógicamente hará repercutir en los vecinos. Sin embargo, en unos pocos casos es posible todavía una regularización que, sin perjudicar a los vecinos afectados por tales operaciones, sin daño para el municipio e incluso sin menoscabo del beneficio lógico del negocio del suelo, permita completar la trama de forma más ordenada y obtener para la colectividad los suelos que los servicios públicos puedan precisar en el futuro. En estos casos se plantean una serie de Unidades de Actuación que obligan a ciertas actuaciones antes de poder continuar el proceso de venta de parcelas y/o construcción. También en este caso, respecto del documento a tramitación, se han modificado algunas UAs, para facilitar su gestión. Naturalmente, en este como en otros aspectos se introducen las nuevas condiciones, en cuanto a cesión del 15 % del aprovechamiento lucrativo, fijadas por la Ley 8/1990 de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo

## **2.3. ACTUACIONES EN LOS BORDES DEL CASCO URBANO**

En fin, otra serie de Unidades de Actuación persiguen facilitar la extensión de la trama urbana optimizando los costes de urbanización y en equilibrio con el conjunto del casco. En algunos de estos casos (como la zona Extramuros) la UA persigue más bien detallar la ordenación de la zona con un instrumento adecuado que convendría fuese un Estudio de Detalle, ya que la deficiente, inactual e incompleta cartografía manejada para la redacción de estas NN.SS. no permite dejar definitiva cerrada la ordenación sin riesgo de error.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

## ***2.4. DELIMITACION DEL SUELO URBANO***

En la Delimitación de Suelo Urbano se ha buscado recoger todas aquéllas áreas consolidadas o que, en proceso de consolidación, cumplan al menos algunas de las determinaciones de la Ley del Suelo; pudiendo mediante el desarrollo de las UAs obtener la definitiva calificación de los terrenos tras la verificación de las cesiones y niveles de urbanización que se fijan como mínimos. Para alguna área que, si bien ofrece interés para el desarrollo y existe demanda evidente, no cuenta en la actualidad con unas condiciones siquiera mínimas como para ser considerada como suelo urbano (ni aún dentro de una UA) se ha optado por la figura del Polígono de Suelo Urbanizable.

## ***2.5. SUELO NO URBANIZABLE***

Se ha planteado la ordenación del SNU en base a diversos niveles de protección a partir de los usos existentes (recogidos en la Información Urbanística) en la actualidad, teniendo en cuenta la existencia de vastas extensiones de terrenos de gran valor ecológico, así como la presencia de un embalse de suma importancia para la comarca, además de huertas centenarias en las inmediaciones del casco urbano.