MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

Concluidas las fases de Información y Avance de las presentes N.N.S.S. , se procede a la redacción del cuerpo Normativo que, junto con la Documentación Gráfica constituirán el Documento definitivo de Planeamiento.

El conjunto de todo el Documento da solución a los problemas detectados desde el principio, así como se hace uso de los mecanismos de actuación y gestión idóneos en función de la capacidad de actuación , tanto de los particulares como de la Administración actuante.Una vez reconocidas las limitaciones, tanto de la estructura urbana como del desarrollo económico se ha procedido a realizar una labor de simplificación de las labores de gestión del suelo así como de la oferta del mismo en aras a una más racional y efectiva aplicación del Planeamiento presente.

CONCLUSIONES DE LA FASE INFORMATIVA.

Los elementos básicos de la información que han llevado a la toma de decisiones que se exponen en este documento son:

a) El territorio:

Del análisis de la información recogida en el Término Municipal, se observan como elementos a considerar:

- La existencia de un término municipal dedicado, en lo que a su suelo no urbanizable se refiere, al cultivo de viñedos y Olivares casi exclusivamente, apareciendo pequeñas zonas de alamedas de interés natural, no apareciendo apenas construcciones y en todo caso vinculadas al uso agrario donde se ubican.

- El ámbito definido por los márgenes del casco urbano, donde aparecen construcciones y usos no recogidos en el planeamineto anterior y por tanto fuera de ordenación.

- La existencia de un río (Rio Entrin) como delimitador del término municipal y límite tambien del suelo urbano de Entrin Bajo. La propiedad de este rio así como las dos franjas de terreno en sus dos márgenes, de una anchura de 25 m, pertenece tanto al termino de Entrin como al de Nogales.

b) Planeamiento anterior:

Anteriormente el término municipal de Entrín Bajo y Alto estaba regido por una Delimitación de Suelo urbano, por lo que la única comparación posible se hace respecto al trazado de la línea delimitadora de este suelo urbano.

El suelo urbano presenta la siguiente zonificación:

a) Zona Residencial Intensiva, constituida por terrenos del casco urbano consolidado por la edificación y uso eminentemente residencial ,público y terciario.

b) Zona residencial extensiva, en la que se incluyen los terrenos del casco sin consolidar o semiconsolidados por la edificación comprendidas en las manzanas del mismo, cuyo perímetro se encuentre actualmente cerrado por edificaciones en un porcentaje inferior al 50% de la longitud total.

El suelo no urbanizable presenta las siguientes normas:

Artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo de 1976 y definía el concepto de población como agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número superior o igual a 10 viviendas incluibles en un círculo de 200 m. de radio de acción con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas.

Dispone de una serie de medidas para impedir la formación de núcleo de población y garantiza la condición aislada de la edificación y su adaptación al entorno y al paisaje.

El estado de lo edificado es bueno. Se puede decir sin desacierto que hay poca edificación pero bien cuidada. Las calles presentan uniformidad en el tratamiento, incluso en las alturas de lo edificado. Como es normal en la actividad que se desarrollas, aparecen numerosos cocherones pero con fachadas dignas y bien conservadas. Tan sólo presenta un cierto deterioro la edificación en las calles próximas a la Cooperativa, donde el estado ruinoso de alguna de ellas se suma a la deficiencia de alumbrado y pavimentación y al abandono de alguna.

En el conjunto de la población coexixten edificios de una y dos alturas, llegando a presentarse alguno de reciente construcción con tres plantas.

Los materiales comunes en la arquitectura tradicional son el adobe, ladrillo y encalado con tratamiento de protección para exteriores. Con la aparición de nuevos materiales cerámicos se ha ido haciendo usuel el uso de estos como revestimiento de facil mantenimiento para fachadas, provocando la pérdida de imagen primitiva y arruinando en algunos casos elementos urbanos de interés.

c) Usos de suelo.

Al analizar el casco urbano de Entrin Bajo y Alto, hay tres aspectos que merecen especial mención:

1.- No exinten actividades especificas que den lugar a tipologías edificatorias diferentes a la residencial, con sus diferentes variaciones.

El uso industrial se encuentra claramente zonificado, sin generar alteraciones en la morfología de la trama del casco urbano.

2.- En lo referente al uso de espacios libres, los existentes se muestran insuficientes, siendo más frecuente el tratamiento duro de estos espacios (carentes de diseño urbano) que las zonas verdes propiamente dichas. Se observa también que las zonas verdes propuestas en el anterior planeamiento actualmente aun no se han ejecutado, bien por la falta de recursos económicos del Ayuntamiento bien por la excasa necesidad de estos, debido a la proximidad del entorno rural que rodea el casco urbano.

d) Morfología y estética urbanas.

1.- En lo referente a la morfología urbana, en Entrin Alto se observa claramente la existencia de gran cantidad de edificaciones abandonadas y en estado ruinoso, dentro del casco, más bien motivado por un exodo creciente de la población fuera del municipio que por la aparición de residencias en la periferia de éste.

Por el contrario, en Entrin Bajo el casco urbano se encuentra bastante consolidado de edificaciones y además ocupadas, lo que hace que el estado general de conservación de la mayoria de los edificios sea bueno.

2) En lo que se refiere a las condiciones estéticas del casco, esta ausencia de técnicos y de interés por parte de la Administración Municipal hacen vanos los esfuerzos realizados en este sentido desde el anterior planeamiento, dando lugar a un abandono de la imagen y formas originarias de la arquitectura en su casco antiguo, así como de la de los espacios más significativos de la ciudad, habiéndose olvidado el *mantenimiento y cuidado de estos.*

CRITERIOS DE PLANEAMIENTO

Todas las anteriores consideraciones quedan materializadas en el modelo de actuación y desarrollo urbano que se propone.

Estudiadas las perspectivas de crecimiento y desarrollo económico del Municipio en particular, y de la comarca en general, se estima procedente la ampliación de suelo urbano que, tras el estudio del desarrollo urbanístico del municipio, se seguirá produciendo a lo largo del recorrido de las dos carreteras que confluyen en Entrin Bajo.

En el caso de Entrin Alto, no se estima necesaria la ampliación del suelo urbano debido a la escasa población que en ella habita y al escaso interés municipal por intentar recuperar el entorno casi rural que supone esta pequeña población, en la actualidad practicamente abandonada.

En relación a los usos dentro del continuo urbano, hemos respetados las tendencias actuales, ordenando y ubicando usos exclusivos y definiendo usos compatibles, sin perder la idiosincrasia particular en las actividades y forma de vida de este Municipio.

El Suelo no Urbanizable queda afectado por limitaciones marcadas por la Ley más alguna que, en función de la peculiartdad del entorno, se apunta.

En Olivenza a 2 de Octubre de 2002.

Fdo: Luis Núñez Mira

Fdo: Carmen González-Peramato Gutiérrez.

17 MAR 2003

ESTUDIO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES LEGALES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Según lo previsto en el art. 25.1.c del reglamento de Planeamiento, el sistema general de espacios libres debe estar constituido por:

- Parques urbanos en proporción no inferior a 5 m2 de suelo por habitante, en relación a la población total prevista en la Normas.

Previvión según standar legal:

En base al estudio demográfico realizado durante la fase de información de estas Normas, se aprecia un pequeño crecimiento de población hasta los años sesenta, momento a partir de el cual la población empieza a descender, pasando de los 1.070 habitantes en Entrin Baja y los 133 en Entrin alto, en los años 60 a los 609 en Entrin Bajo y los 58 en Entrin Alto en 1991, reducción que se sigue produciendo en la actualidad, sobre todo en Entrin Alto. Sin embargo, estas normas prevén una ampliación de suelo urbano con el fin de dotar a la población de Entrin Bajo de suelo calificado para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas o en hilera, de las que carecía, así como para incluir dentro de la delimitación de suelo urbano, algunas construcciones cercanas a la población.

Se ha ampliado como suelo residencial una superficie total de aproximadamente 42.830 m2 calificado como residencial intensivo (10.230 m2) y residencial en hilera (32.600 m2).. Al ser la parcela de 120 m2 en residencial intensivo y en hilera, con edificación de una sola vivienda por parcela, obtenemos un dato total de 357 viviendas de nueva creación que, a una media de 2 personas por vivienda, suponen un futuro incremento de la población de 714 personas. Teniendo en cuenta la tendencia de la población a adquirir parcelas de gran dimensión, como las tradicionales de Entrin, se estima que el crecimiento real no será superior a 200 viviendas, lo que nos da un aumento de población de 400 personas.

Partiendo del dato de población en 1991 que era de 609 personas y añadiendo la previsión de crecimiento en función de las ampliaciones de suelo solicitada, tomaremos como base para el cálculo de standares legales de planeamiento un dato de población de 1000 habitantes, lo que nos obliga a una previsión de espacios libres de 5.000 m2.

Previsión según diseño de Normas

En el diseño de las Normas se mantiene la superficie de parque público existente en las cercanías de las instalaciones deportivas, con una superficie de 4.150 m2, y se proyectan dos zonas verdes de nueva creación: una a la entrada de la población de 351 m2 y otra en la posición del depósito de agua de 896 m2

Todas estas superficies de zonas verdes (sin contar la superficie de equipamiento deportivo público) nos dan un total de 5.396 m2 destinados a este uso, por encima del standard legal mínimo, quedando de esta manera justificado el cumplimiento de lo regulado en la Ley del Suelo y reglamento de Planeamiento.

En Olivenza a 2 de Octubre de 2002.

Fdo: Luis Núñez Mira

Fdo: Carmen González-Peramato Gutiérrez.

17 MAR. 2003