COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA O. P. URBANISMO Y M. AMBIENTE -
Junta de Extremadura
BADAJOZ

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1.1.- Dinámica poblacional - demanda de suelo.

A pesar de la regresión de la población, existe un déficit de viviendas que conlleva una demanda de suelo urbano y licencias de edificación.

Gran número de las viviendas deshabitadas, lo estan por no reunir condiciones para ello, con dimensiones y parcelas reducidisimas.

2.1.2.- SERVICIOS URBANOS

- El abastecimiento de agua es el servicio más necesitado.

Es urgente estudio de la capacidad de caudal de la captación e investigaciones en la red para detectar y corregir las pérdidas.

- La red de energía eléctrica de alta tensión precisa de la sustitución de los postes de madera por otros metálicos, más resistentes, que evite los continuos cortes de energía en época de temporales.

- La red de alumbrado público se encuentra en perfectas condiciones.

- La red de saneamiento, solo precisa de una canalización y alejamiento del punto de vertido de las edificaciones próximas.

- La red de viales pavimentados, está en buenas condiciones, necesitandose una reparación de este en los tramos señalados en la información de Ramón y Cajal y Calvo Sotelo.

COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE -
Junta de Extremadura
BADAJOZ

2.1.3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El Municipio es deficitario en instalaciones asistenciales, recreativas y deportivas.

En el escolar carece del nivel de Bachillerato Unificado Polivalente, precisandose transladar a Llerena los estudiantes de este nivel.

2.1.4.- EDIFICACION

La tipología y materiales de construcción señalados, en los apartados correspondientes, presenta una importante uniformidad que se considera preciso conservar.

El número de edificaciones con dimensiones excesivamente pequeñas, la mayoría de ellas deshabitadas, es muy elevado, y no queriendo hacer unas normas demasiado permisivas, quedarían -/ fuera de norma, necesitandose una agregación de parcelas para su reedificación.

Es una de las razones por lo que existiendo 277 viviendas desocupadas, todavia existe déficit de estas, pués las dimensiones las hacen inhabitable a muchas de ellas.

COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE
Junta de Extremadura
BADAJOZ

2.2.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad del presente Proyecto de Delimitación del suelo urbano es definir y concretar qué zonas del Término Municipal de Puebla del Maestre, tendrá la consideración / de Suelo Urbano y cuáles la de Suelo no Urbanizable, ade—/ más de dotar a este Municipio de unas Ordenanzas de Edifi— cación que permitan otorgar, razonadamente, licencias de edificación.

En este sentido, el artículo 81. 1. del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, B.O.E. núms. 144 y 145, de 16 y 17 de Junio de 1.976), en adelante "Ley del Suelo", dice:

"En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable".

Y el artículo 7 de la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (sobre Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano), establece que:

"Para poder otorgar licencias de edificación un municipio debería disponer, como mínimo, de una clasificación del suelo que las permita y de unas Ordenanzas que las regulen".

COMISION PROV DE URBANISMO - CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE - Junta de Extremadura BADAJOZ

2.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

2.3.1.- ENCUADRE LEGAL

La Delimitación del Suelo Urbano se ha hecho conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo (Artículo 81.2), en el Reglamento de Planeamiento (1) (Artículo 101), en la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (Artículos 7, 8, 9, y 16), así como en las determinaciones contenidas en el Pliego de prescripciones técnicas que ha servido de base para definir la redacción del presente Proyecto.

En las citadas disposiciones legales se establecen claramente los siguientes conceptos:

- Suelo urbano: Son aquellos terrenos que cumplan, como mínimo, alguna de las siguientes condiciones:

a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Estar ocupadas por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea puede ser objeto de edificación.

(1) Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio).

COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA O.T. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Junta de Extremadura
BADAJOZ

- Suelo no urbanizable: Constituido por los terrenos del Término Municipal no incluidos en el perímetro que delimita el suelo urbano.

Respecto a las determinaciones recogidas por el presente Proyecto de Delimitación son las establecidas por el Reglamento de Planeamiento (Artículos 102 y 103), por la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Acción Territorial y Urbanismo (Artículos 48 a 52) y por el Pliego de Prescripciones Técnicas que ha servido de base para la redacción del presente Proyecto.

Las alineaciones del presente Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno Estudio de detalle, que en ningún caso podrá alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los artículos 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento.

El suelo calificado como "no urbanizable" estará sujeto al régimen urbanístico del artículo 86 de la Ley del Suelo con las limitaciones de los artículos 85 y 96 de la misma Ley y los requisitos de los artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanistica, (1), sujetándose además, en todos los casos, a los criterios de los artículos 73 de la Ley del Suelo y 98 del Reglamento de Planeamiento, estimados por la Comisión Provincial de Urbanismo.

(1) Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto).

COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y M. AMBIENTE - Junta de Extremadura BADAJOZ

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de Delimitación (límites, alineaciones, rasantes u Ordenanzas) requerirá nueva tramitación, conforme a lo dispuesto en los artículos 49 de la Ley del Suelo y 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

2.3.2.- CRITERIOS DE DELIMITACION

Según se indica en el apartado anterior para que un terreno pueda ser considerado como urbano, debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Los criterios que se han seguido para la aplicación de las dos condiciones anteriores son:

- Area es aquél terreno comprendido entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente que sirvan para establecer límites concretos.

- Para el cómputo de la edificación se han considerado tanto las edificaciones típicamente urbanas como aquellas de carácter

COMISION PROV. DE URB... - CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE -
Junta de Extremadura
BADAJOZ

agrícola-ganadero que se encuentran integradas en la estructura urbana por estar directamente vinculadas a edificaciones de uso residencial.

- La necesidad de contar con acceso rodado exige que un terreno sea accesible para vehículos automóviles, con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

- La consideración de que un terreno cuenta con abastecimiento de agua suficiente exige el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir canalización por el borde de dicho terreno o vial al que dé frente.

b) Tener garantía de suministro suficiente en todo su recorrido a razón de 100 litros/habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

- Para considerar que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas, con características suficientes, debe cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno.

b) Tener la canalización capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de 100 litros/habitante/día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera construirse, independientemente de las recogidas pluviales que pudieran incrementar el Caudal.

COMISION PROV. DE URBANISMO - CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE
Junta de Extremadura
BADAJOZ

- Para considerar que un terreno tiene suministro de energía eléctrica, en condiciones suficientes, debe cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) Existir red de suministro de energía eléctrica en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

b) Tener capacidad de suministro, en toda la línea, a razón de 1,5 KW por vivienda o equivalente para otros usos.

2.3.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

En función de los criterios expuestos en el apartado anterior se ha delimitado un polígono que encierra el suelo urbano. Los lados de este polígono discurren por las traseras de las edificaciones perimetrales incluyendo las parcelas y los huertos directamente legados a las viviendas.

En aquellas manzanas en las que el uso del suelo no está definido se han trazado las alineaciones de calles siguiendo los esquemas existentes.

En los terrenos que cuentan con los servicios fundamentales (y no están ordenados), así como en las zonas exteriores no uniformes (edificaciones con poco fondo o traseras irregulares) se ha llevado el fondo edificable hasta el valor usual de las construcciones de cada zona.

De este modo la estructura urbana se completará de forma orde

Junta de Extremadura
BADAJOZ
CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE - C.

nada y, al mismo tiempo, se consiguen formas más aprovechables para la construcción.

2.4.- RELACION CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Este Municipio ha carecido, hasta la redacción del presente - Proyecto, de las figuras de Planeamiento previstas en el Capítulo Primero del Título Primero de la Ley del Suelo. Por esta razón carecía de una clasificación mínima del suelo de su Término Municipal - y de unas Ordenanzas propias que permitiesen al Ayuntamiento Intervenir justificada y adecuadamente en la construcción de edificaciones de nueva planta, reformas de las existentes, obras de instalación de servicios, parcelaciones, etc...

Unicamente estaba sometida la actividad urbanística a las normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, - de ámbito provincial, en vigor desde su aprobación en 1.972; pero - por estar redactadas conforme a la Ley sobre Régimen del Suelo y - Ordenación urbana de 12 de Mayo de 1.956 y por quedar derogada dicha Ley al aprobarse el Texto Refundido de la Ley del Suelo en 1976 (Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril), la aplicación de las citadas Normas Provinciales ha sido muy corta en duración y efectividad.

2.5.- CONDICIONES EN QUE DEBERA SER REVISADA ESTA DELIMITACION O SUSTITUIDA POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

La sustitución del presente Proyecto de Delimitación de Suelo urbano por unas Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal se hará cuando sea previsible una próxima carencia de suelo -

COMISION PROV. DE URBANISMO
Junta de Extremadura
BADAJOZ
CONSEJERIA O.P. URBANISMO Y M. AMBIENTE

calificado como urbano.

Las señales de alerta que pueden indicar la proximidad de esta circunstancia son:

1) Que exista un aumento importante de la renta per cápita.

2) Que se produzca un trasvase de población activa del sector primario al de la industria y los servicios que aproxime la distribución de la población activa entre estos dos sectores a los de la media nacional.