Prov. de Urbanismo
BADAJOZ
Consejería O. P. Urbanismo

DOCUMENTO Nº. 2

MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION

2.1.1.- DINAMICA POBLACIONAL

Desde principios del siglo actual la población de Retamal de Llerena ha experimentado una evolución progresiva, creciendo constantemente (con la excepción del período 1935-40, en el que se registró un pequeño descenso de 35 habitantes), a una tasa media anual del 1,56% (con valores puntuales de hasta un 3,30% como se refleja en el apartado 1.3.1. de la Memoria Informativa) hasta 1.955, año en que se alcanza el máximo censo histórico: 2.106 habitantes.

A partir de 1955 la evolución es ininterrumpidamente regresiva hasta 1975, alcanzándose las máximas pérdidas de población en el periodo 1955-65 (disminución de un 41,88%) y en el 1974-75 (16,89%). De este modo se llega al periodo 1975-80, en el que el ritmo de decrecimiento de la población se atenúa (tasa media: -1,11%) y, a partir del año 1.980 la evolución demográfica ha vuelto a marcar ligeros avances en la población que, previsiblemente, se mantendrá en los próximos años.

2.1.2.- ESTRUCTURA ECONOMICA

Como se indica en el apartado 1.3.3. de la Memoria Informativa, la población activa municipal es inferior a las medias de la Comunidad Autónoma y del conjunto del Estado. Además, se distribuye muy desigualmente entre los diferentes Sectores de Actividad, concentrándose desproporcionadamente en el primario. El Sector Industrial está sin desarrollar y también el de los Servicios.

APROBACION DEFINITIVA BADAJOZ

Todo ello refleja una situación de escaso desarrollo de las actividades productivas que, a corto plazo, solo podría ser modificado por la intervención de agentes exteriores al propio Municipio, capaces de concentrar inversiones y/o transformar las estructuras económicas.

2.1.3.- SERVICIOS URBANOS

La infraestructura básica del Municipio cubre prácticamente la totalidad del casco urbano y las necesidades de sus habitantes. De la información contenida en el apartado 1.7. de la Memoria Informativa de este Proyecto y en los Planos nºs. 3 a 6 del mismo, se deduce que las actuaciones futuras deberán ir dirigidas a cubrir los siguientes objetivos:

- Asegurar el abastecimiento de agua potable. En la actualidad el suministro es insuficiente; la solución definitiva consiste en construir un embalse en la confluencia del río Guadámez y el Arroyo Santa María, que servirá para el abastecimiento conjunto de Retamal de Llerena y Campillo de Llerena.

- Construir una estación depuradora de aguas residuales, previa unificación de los dos colectores-emisarios.

- Completar las redes de distribución de agua potable, saneamiento y pavimentación artificial en las calles que aún carecen de ellas o las tienen incompletas:

  - Distribución de agua potable:
    - calle Nueva (prolongación)
    - calle Calvario

  - Saneamiento:
    - Traseras Luis Chamizo
    - La Encina (último tramo).

- Pavimentación artificial:

  - Traseras Luis Chamizo
  - Calle Nueva (prolongación)
  - Traseras Calle Calvario
  - La Encina
  - Capitán Cortés (último tramo).
  - Canalejas (último tramo).

- Conservar las redes existentes en buen estado y ampliarlas a medida que vaya exigiéndolo el proceso de expansión de la edificación.

2.1.4.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Del examen de los datos relacionados en el apartado 1.8. de la Memoria Informativa, resulta que en el núcleo urbano de Retamal de Llerena existen déficits de equipamiento, relativos a los siguientes capítulos:

- Cultural.
- Asistencial.
- Deportivo.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es definir y concretar qué zonas del término municipal de Retamal de Llerena, tendrá la consideración de Suelo Urbano y cuáles la de Suelo No Urbanizable, además de dotar a este Municipio de unas Ordenanzas de Edificación 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".

2.3.- JUSTIFICACIONES 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 (Art. 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.

- Suelo No Urbanizable: Constituído por los terrenos del término municipal no incluídos en el perímetro que delimita el suelo urbano.

(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).

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 Urbanística (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.

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.

(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).

2.3.2.- CRITERIOS DE DELIMITACION

Según se indica en el apartado anterior, para que un terreno pueda ser considerado como urbano, debe cumplir algunas 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 aquel 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 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 las edificaciones existentes como para las que pudieran 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.

- 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 ligados 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 ordenada, 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 1.976 (Real Decreto 1346/1.976 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 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.

3) Que se produzca un aumento poblacional con fuerte demanda de suelo urbano.