## 2. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 2.1.JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS NORMAS A LAS DETERMINACIONES DEL ART. 71 DE LA LEY DE REGIMEN DE SUELO Y ORDENACION URBANA Y DE LOS ARTS. 91,92,93,94 Y 97 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y AL CONTENIDO DE ESTE PLIEGO.

En cumplimiento de los articulos de la L.S. y 92 del R.P. , se establecen las siguientes determinaciones:

**2.1.1.FINES Y OBJETIVOS de la promulgación de estas Normas Subsidiarias:**

A. Atender a las necesidades sociales del Municipio, en lo relativo a la planificación fisica de la ciudad y del término Municipal, anticipándose a futuras demandas de suelo con aptitudes suficientes para ubicar los asentamientos que la propia dinámica poblacional exige.

B. Regular el crecimiento del Nucleo urbano de Villagonzalo, aaptándolo a las necesidades reales derivadas de las nuevas formas de comunicación, y de la demanda de más calidad de vida por parte de la población.

C. Proteger los edificios, zonas y conjuntos con valores paisajisticos, históricos y artisticos.

La CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD vienen determinadas por la necesidad de ordenar el crecimiento edificatorio.Las caracteristicas del Municipio apuntan a una vigencia amplia, sin necesidad de otro tipo de figura de planeamiento que la sustituya.

2.1.2. Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano y en el suelo no urbanizable, según Art. 78 y 81.

2.1.3. "Definición , a efectos de lo dispuesto en los Art. 81 y 86 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana del concepto de nucleo de población, en base a las caracteristicas propias del Municipio, estableciendo en cada caso las condiciones objetivas que den lugar a su formación,etc." a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable.

2.1.4. "Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano, con expresión de su nivel de intensidad"



APROBACION DEFINITIVA
COMISION C.O.P.U.M.A. EXTREMADURA
28 SET. 1993

2.1.5. "Normas Urbanísticas, que en el suelo urbano tienen el grado de desarrollo de las previstas en el apartado 2 del Art. 40 del R.P."

2.1.6. Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinaciones de alineaciones, definiéndose geometricamente su trazado en planta, y de rasantes en toda la zona de ensanche, procurando conservar las alineaciones y rasantes en el resto del casco urbano.

2.1.7. Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social en suelo urbano.

2.1.8. Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y a la edificación de esas zonas.

No son aplicables en estas Normas el art. 93 del, R.P. al no existir la previsión de Suelo apto para urbanizar.

El art. 97 está reseñado en la intyroducción de las presentes normas.

## 2.2. ANALISIS DE LA INFORMACION.

A) La provincia en la que está encuadrada la población posee una de las peores estructuras del pais,con unas tasas de actividad y ocupación por debajo de la media.

B) Villagonzalo está encuadrado agrícolamente en 4 comarcas:

- Mérida
- Almendralejo
- Don Benito
- Oliva

C) Existe una necesidad de un instrumento de gestión del suelo por parte del Ayuntamiento, con la posibilidad de disponer suelo según previsiones de viviendas y construcción de elementos industriales que apoyen el proceso de introducción del regadío.

### 2.2.1. POBLACION.

La dinámica poblacional, según los datos aportados anteriormente, es la misma que en los municipio de la provincia, esencialmente agrícolas. La población experimenta un descenso en las décadas



VISTO BUENO C.U.E.
APROBACION DEFINITIVA COMISION C.O.P.U.M.T.
2 8 SET. 1993

de los 60 y 70.

En estas décadas el problema radica en la emigración rural, motivada por la misma razón que en el resto de las poblaciones rurales del país. Sus causas son el paro endémico, y mecanización del campo; demanda de mano de obra en el extrangero (Alemania,Suiza..)y en zonas industriales españolas y puntos localizados de impacto turistico .

## 2.2.2. ECONOMIA.

### 2.2.2.1. ANALISIS DE LOS INCADORES ECONOMICOS.

Configurada en un entorno eminentemente agricola con indices por debajo de la media nacional en municipios de estas caracteristicas.

La densidad es de 38,56 Hab./Km2 superior que la media de la provincia de Badajoz , pero muy inferior a la media nacional de 74,78 Hab./Km2.

Del proceso de escolarización obligatoria de E.G.B. en el país, indican una gran índice.

Para nucleos pequeños, como es Villagonzalo,con la existencia de una única Caja de Ahorros, es significativa la dependencia económica de poblaciones cabeceras como puede ser en este caso Mérida.

### 2.2.2.2. ESPECTATIVAS AGRICOLAS.

La agricultura de Villagonzalo, por su delimitación del término con el Río Guadiana, está en periodo de expansión del regadío, por lo que es previsible un cambio importante en su estructura.
Se triplican las mismas, pasando de unas 500 Has. en el 82 a unas 1.800 Has. actuales; y una previsión de ampliarlas en 1.200 Has., incidiendo por tanto en el desarrollo económico de la población.

### 2.2.2.3. ESPECTATIVAS INDUSTRIALES.

La posible creación de industrias en Villagonzalo tendrá dos vías:

- Iniciativa privada, derivada del aumento del regadío.
- Iniciativa pública,para el fomento y el desarrollo de la región.



COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA - C.O.P.U.M.A. APROBACION DEFINITIVA
28 SET. 1993

## 2.2.3. EDIFICACION.

De la observación de la realidad edificatoria existe la intención de edificar viviendas por parte de La Consejeria de Obras Publicas y Urbanismo, dada la adquisión de terrenos por la misma en Suelo Urbano.

La obligatoriedad de licencias para edificar, reviste el proceso de control del mismo, unido a la observancia de unas Normas acordes con las necesidades y caracteristicas del Municipio.
La manifestación por parte de los vecinos de unas 100 viviendas, hacen preveer una necesidad de suelo, aunque sea contemplandolo con la obligatoriedad de unir el proceso edificatorio con el de urbanización.

El diseño urbano y arquitectónico se encamirá en :

- potenciar el nacimiento de nuevas promociones de viviendas, tanto públicas como privadas.

- remodelación del tejido urbano, en viviendas antiguas suceptibles de remodelación.

- conservar los valores tradicionales de la construcción en estructuras urbanas rurales como es Villagonzalo.

La definición de alineaciones será la actual, sin embargo en el desarrollo de la normativa existiera un compromiso de gestión por parte de la Corporación Municipal,podrán acometerse trazados que puedan mejorarla.

## 2.2.4. SERVICIOS URBANOS

### 2.2.4.1. RED DE SANEAMIENTO.

La red de saneamiento es completa en lo que a zona urbana edificada se refiere, si bien será necesario acometerla en aquellos terrenos previstos para edificar.

El vertido a cauces naturales, declaran la necesidad de la construcción de un sistema de depuración de las aguas residuales que haga el correspondiente tratamiento sanitario de las mismas.



COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
28 SET. 1993
VISTO B.V. C.U.E.

### 2.2.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

La red de distribución está en la actualidad en bune estado, si bien seria recomendable un análisis de las aguas para su aptitud de consumo.

Abastece igual que el saneamiento a todo lo edificado, con el mismo problema anteriormente reseñado.

### 2.2.4.3. ALUMBRADO PUBLICO.

Se dispone del mismo en las zonas consolidadas , al igual que los sistemas anteriores.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
2 8 SET. 1993

## 2.3.- JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES QUE LAS NORMAS PROPONEN RESPECTO A LAS CARACTERISTICAS FISICAS DEL TERRITORIO, A LAS INFRAESTRUCTURAS Y A LA EDIFICACION.

### 2.3.1. Descripción y justificación de la propuesta en el casco urbano.

Atendiendo a los fines y objetivos expuestos, se procede a la delimitación de suelo urbano dependiendo de la demanda de los mismos, y para el fin a el que iran a ser destinados.

La creación del tramo de carretera que une Villagonzalo-Guareña C-423 mejora las comunicaciones y sirve de limite en lo que a suelo urbano de uso resdidencial se refiere, teniendo en cuenta la naturaleza de este tipo de vias.Oportunidad clara para la creación de una zona verde que limite a esta vía con la edificación,por medio de la cuña originada .

La modificación de la D.S.U. (91) evalua una cantidad de suelo urbano con previsión de satisfacer las demandas futuras, en lo que a suelo urbano de uso residencial.

La aportación de la propuesta es cuantificar este suelo para proponer una equivalencia, mediante una cirujía de implantación y sustracción a este perimetro en aquellas zonas que parecen más razonables, siempre teniendo en cuenta que la superficie global sea la misma. Esta responde a eliminar terrenos peor apropiados para su ocupación en la zona Norte de la localidad, y ampliarlos en la referida zona verde, y en la C/Estación para evitar el estrangulamiento producido en la misma.

No obstante una ampliación de suelo en 9 Has. con uso de tolerancia Industrial, en previsión de las posibles demandas originadas por el vertiginoso aumento de la transformación de los terrenos en regadío.

La distinción del uso de Residencial de Ensanche viene motivado por la necesidad de encauzar estos terrenos con unas caracteristicas propias y la suceptibilidad de incluir para la edificación de los mismos de proyectos de urbanización.

APROBACION DEFINITIVA
COMISION DE URBANISMO C.O.P.U.M.A. Valladolid
28 SET. 1993

VISTO EN C.U.E.
COMISION DE URBANISMO DE LA COMUNIDAD Cuenca
28 SET. 1993

## 2.3.2. DESCRIPCION y JUSTIFICACION de la propuesta en el ámbito del termino Municipal.

Las determinaciones de la propuesta en el suelo no urbanizable pasan por las habituales Normas de las mismas, sin que en principio halla compromiso declarable de grados de protección de las mismas.

## 2.4.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL SUELO URBANO POR APLICACION DEL ARTICULO 78 DE LA LEY DE REGIMEN DEL SUELO.

Hay terrenos que sin ninguna duda son urbanos, como es el caso de las zonas centrales de las ciudades o pueblos. Los problemas aparecen en la periferia que es donde hay que trazar la linea límite. Las ciudades no crecen por áreas acabadas, sino que los crecimientos tienen en cada momento grados muy diferentes de urbanización y edificación, y a la vez se intercalan con terrenos que mantienen usos y caracteristicas rurales. en consecuencia, la fijación de la linea límite no es automática y el problema tendrá diferentes soluciones en función de los criterios que se empleen.

La delimitación de suelo urbano tendrá por objeto la determinación de aquella parte del territorio que ha sufrido el proceso de diferenciación público-privado (con la formación de tejido urbano), de aquella otra parte que mantiene caracteristicas rurales. Esta determinación se hace en base a la situación en que se encuentra el territorio en el momento en que se realiza este proyecto, es decir se consideran urbanas aquellas áreas que han sufrido en grado suficiente el proceso de transformación rural-urbano. El resto del suelo del término Municipal podrá ser "urbanizable" o "no urbanizable". En el caso de Villagonzalo dadas las pretensiones y su problematica no es conveniente hacer esta previsión, considerandolo por tanto "no urbanizable".
Dentro de estos tipos de suelo se diferenciaran una serie de categorías dignas de protección que se trataran posteriormente.



COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
28 SET. 1993
C.U.E.
C.O.P.U.M.A.
2 9 SET. 199

Contribuyendo a la diferencia de contenido entre las determinaciones propias del espacio urbano y las del espacio rural están las diferentes obligaciones que la Ley establece para propietarios de terrenos, según pertenezcan o no al suelo urbano, y que se especifican en los articulos 83 y 86 de la L.S.

## 2.4.1. Encuadre legal

Articulo 78 L.S.

"Constituiran Suelo Urbano:

a) Los terrenos que el Plan incluya en esa clase por con contar acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía electrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su supeerficie , en la forma que aquel determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

## 2.4.2. Criterios de la Delimitación.

Desarrollando la definición legal de suelo urbano en relación con el Pliego de Prescripciones Técnicas de la Dirección General de Urbanismo. Arquitectura y Vivienda, el contenido del proyecto en este orden de cosas ha sido concebido en los siguientes términos:

- En suelo Urbano, aquellos terrenos en los que estén definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vías y espacios públicos, bien consolidando la situación de hecho, bien completándola o modificándola a través de las determinaciones del proyecto, debiendo además concurrir las circunstancias previstas en el apartado a) del art. 78 de la L.S.

- En base a estos postulados se considera como suelo urbano los siguientes:



COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
COPUMA
28 SET. 993
VISTO EN C.U.E.
23 SET. 1993

a) Todos los terrenos comprendidos en el casco urbano, entendiéndose como tal la zona consolidada por la edificación hasta eje de calles perímetrales: cumpliendo estos terrenos los siguientes requisitos:

* estan definidos los usos.
* están definidas las alienaciones de vias y espacios libres.
* están edificadas al menos en las dos terceras partes de la totalidad de los terrenos edificables.

b) Aquellos terrenos exteriores que cumplen con las condiciones que marca el articulo 78, o que completan manzanas que por causas diversas tienen formas poco aprovechables para la construcción.

## 2.5.- ESTUDIO , EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO APTAS PARA SER URBANIZADAS.

No se incluyen estas en las presentes Normas.

## 2.6.- JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMO PROTEGIDAS EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS AGRICOLAS, FORESTALES, CINEGETICAS, PAISAJISTICAS, HISTORICO-ARTISTICAS O DE CUALQUIER OTRO TIPO EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se establecerán en estas Normas Subsidiarias, las pautas habituales de protección en este tipo de suelo : protección de carreteras, de cauces, etc.

Se podrán proponer además como zona protegida en suelo no urbanizable aquellos que tengan interes paisajístico, y ecologico, respecto al termino Municipal.

Asimismo y como se ha reseñado en otras partes, serán de protección especial los terrenos ligados a monumentos.



COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
28 SET. 1993

## 2.7.- JUSTIFICACION DEL CATALOGO QUE SE REALICE EN BASE A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 86 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Se realizará un catálogo en el que se incluirán los edificios y conjuntos de interés, con grados de protección diferentes en cada caso.

La aprobación de dicho catálogo se efectuará simultáneamente con las de estas Normas Subsidiarias, enm cumplimiento del punto 3 del artículo 86 del R.P.

## 2.8.- CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN DEM SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

Conforme a lo establecido en la normativa legal vigente, señalamos en éste último apartado, aquellas circunstancias por las cuales habrá de llevarse a cabo una revisión de estas Normas, o bien su sustitución por un planeamiento de orden superior, donde se fijarán los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones que puedan producirse en la evolución de este planeamiento, y el módelo de desarrollo urbano inicialmente establecido.

Los indicadores que determinarán estas circunstancias son:

a) Que el crecimiento real medio anual supere el 3%

b) Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, acercándose a la media nacional.

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

d) Que se haya edificado la totalidad del suelo urbano.

COMISION DE URBANISMO DE EXTREMADURA
APROBACION DEFINITIVA
C.O.P.U.M.A.
28 SET. 1993