Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O. P. y Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES
Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería de Obras Públicas y Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA DELIMITACIÓN.

0. Introducciòn .-

Se refiere a los siguientes aspectos,desarrollados en -- los sucesivos puntos de este apartado,segùn el Pliego de Prescripciones Tècnicas correspondientes:

1) Anàlisis de la informaciòn.
2) Fines y objetivos.
3) Justificaciòn de la delimitaciòn.
4) Condiciones de revisiòn ò sustituciòn.
5) Referencia a los contactos con la Corporaciòn y decisiones adoptadas.

Hay que hacer constar que al no existir planeamiento vigente en el tèrmino municipal,delimitaciones anteriores,no se pueden establecer ni relaciones ni incidencias con èl.Tambièn hay que tener presente que algunas consideraciones a hacer ya estàn explicitadas en la Memoria Informativa y como tales sereferenciaran en el apartado siguiente.

1. Anàlisis de la informaciòn.-

Dentro de los correspondientes apartados de la Memoria - Informativa se encuentran los respectivos anàlisis que hacenreferencia a la dinàmica poblacional,edificaciòn,servicios -- urbanos y equipamiento comunitario;informaciòn y anàlisis que se derivaigualmente de la documentaciòn gràfica aportada y -- que constituyen las bases de la actuaciòn.

Las conclusiones derivadas de los apartados citados tambièn estàn resumidas en la Memoria Informativa ya a ella se - refiere todo lo referente a este punto.Se puede deducir puès, facilmente,el estado del municipio en los aspectos estudiados si bien la figura de planeamiento que nos ocupa no tiene capacidad para desarrollar determinaciones que prevean la mejorade algunos de las situaciones constatadas.

2.Fines y objetivos.-

El Proyecto de Delimitaciòn de Suelo Urbano constituye - el mìnimo instrumento de planeamiento que,como tal,contemplala Ley del Suelo y al que obliga la disposiciòn transitoria - 5ª.3 de dicha ley.Su àmbito està constituido por los nùcleos

Comisión Prov. de Urbanismo · Consejería de Ordenación del Territorio · APROBACION DEFINITIVA · CACERES

de población existentes en el tèrmino municipal y de acuerdo con el artº 102 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se tipifica,en este caso y en virtud del Pliego de Prescripciones Tècnicas de la Junta Regional de Extremadura,como Proyecto de Delimitaciòn de Suelo Urbano con Ordenanzas.

La necesidad de realizar el proyecto de delimitaciòn de suelo urbano puede sintetizarse en la exigencia urbanística de clasificaciòn primaria del suelo municipal en orden a aplicar el règimen jurìdico adecuado y facilitar la gestiòn municipal y en instrumentar un proceso mìnimo que sirva de base al desarrollo urbano,con el establecimiento de terrenos aptos para edificar y de condiciones para el otorgamiento de licencias.

El control del hecho edificatorio por parte del Ayuntamiento,necesita pues,para poder otorgar licencias de edificaciòn de una clasificaciòn de suelo que los permita y de unas ordenanzas que las regule.

Por tanto el presente documento,que no incluye previsiones de crecimiento urbano ni establece directrices de dicho crecimiento,es el documento mìnimo para controlar el desarrollo del casco urbano sino existen tendencias de cambio excesivamente incidentes en èl.

3. Justificaciòn de la delimitaciòn.-

La delimitaciòn de suelo urbano propuesta tiene como encuadre legal las determinaciones contenidas en el artº 81 puntos 1,2 y 3 de la Ley sobre Règimen del Suelo y Ordenaciòn Urbana,en los artº 101 y 102 puntos 1,2 y3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y los puntos correspondientes de la Instrucciòn nº 12 de la primitiva D.G.U. sobre Proyecto de Delimitaciòn de Suelos Urbano.

Los criterios de delimitaciòn son pues,en virtud de las disposiciones citadas,los siguientes:

- Se consideran Suelo Urbano: 1º) aquellos terrenos pràcticamente consolidados por la edificaciòn en su totalidad y que constituyen los cascos existentes.2º) aquellos terrenos consolidados por la edificaciòn en màs de la mitad de su superficie y 3º) aquellos terrenos cuya consolidaciòn no alcanza el 50% del àrea estudiada pero que cuentan con acceso rodado,abastecimiento de agua,evacuaciòn de aguas y suministro --

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION
DEFINITIVA
CACERES
Junta de Extremadura
CACERES

de energía elèctrica,de tal forma que la edificaciòn exija sò-lo obras de acometida y enganche y teniendo permitido el acceso de vehìculos automoviles estè o no pavimentado dicho acceso.Si son terrenos que bordean vìas con servicios se han considerado zonas limìtrofes que cuentan con un fondo màximo de-parcela de 25m. que permita la construcciòn,adecuandose a separaciones de vìas y otras limitaciones impuesta por la ley.

- El resto de terrenos del tèrmino municipal no comprendidos en los casos anteriores constituiran el Suelo No Urbanizable.

Ademàs en virtud de los artº 65.1.a) y 102.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se establecen las zonas afectadas por Estudios de Detalle que complementaràn y reajustaràn las alineaciones y rasantes del suelo urbano,teniendo en cuenta lo especificado en el punto 58 de la citada-Instrucciòn nº 12.

Se incluye un esquema indicativo del preceso para delimitar el suelo urbano segùn los criterios anteteriormente exs-puestos.

La delimitaciòn,tal y como se recoge en el plano correspondiente,se justifica en consonancia con los criterios legales antes citados,señalàndose el perìmetro de acuerdo con lo establecido y teniendo en cuenta las caracterìsticas de desarrollo del pueblo detectadas,se ajusta tambièn a las necesidades municipales.

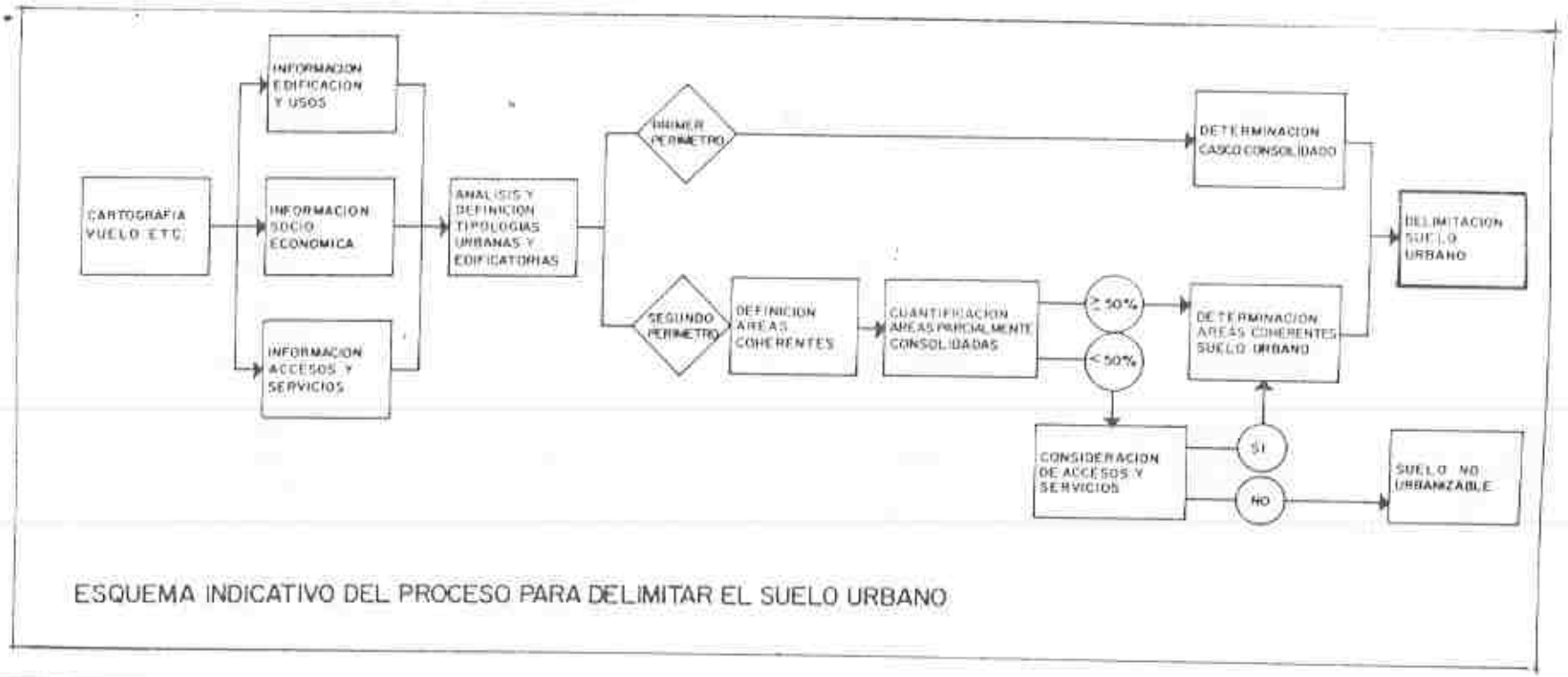
4. Condiciones de revisión o sustitución.-

La validez de este proyecto de Delimitaciòn de Suelo Urbano se considera indefinida,no obstante lo anterior deberà ser revisada cada cuatro años ò en los casos en los que la evoluciòn del municipio lo aconseje.En este caso si la evoluciòn fuera cualitativamente diferente deberà entonces cambiarse por otro planeamiento de orden superior,Normas Subsidarias de àmbito municipal.

Para detectar la evoluciòn se pueden fijar las siguientes señales de alerta:

a) Para la revisiòn de la Delimitaciòn de Suelo Urbano:

- Cambio de tendencias en el crecimiento poblacional con porcentajes superiores al 5%.



ESQUEMA INDICATIVO DEL PROCESO PARA DELIMITAR EL SUELO URBANO

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O.P. y Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES

Comisión Prov. de Urbanismo - Consejería O.P. y Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES

Comisión Provincial de Urbanismo - Cáceres - Consejería O. P. Urbanismo - Aprobación DEFINITIVA CACERES
Comisión Prov. de Urbanismo - Junta de Extremadura - CACERES - Consejería O. P. y Urbanismo

- Ocupaciòn y consolidaciòn del 85% del suelo no edificado clasificado como suelo urbano.

b) Para la sustituciòn por Normas Subsidarias del planeamiento de àmbito municipal:
-Tendencia y necesidad de suelo para formaciòn de nùcleos residenciales de segunda vivienda en suelo no urbanizable.
-Tendencia y necesidad de suelo de uso industrial en suelo no urbanizable para la instalaciòn de industrias ligeras,almacenes y servicios.

5. Referencia a los contactos mantenidos con la Corporaciòn y decisiones adoptadas.

De acuerdo con el artº 153.3 del Reglamento de Planeamiento y segùn el Pliego de Prescripciones Tècnicas,la tramitaciòn del presente documento no tiene fase de Avance y por tanto de exposiciòn al pùblico.Se recogen en este apartado pues los contactos previos mantenidos con el Ayuntamiento ,a resultas de lo que se derive de la informaciòn pùblica una vez aprobado inicialmente el proyecto.

Independientemente de la relaciòn necesaria para que todos los datos existentes en el Ayuntamiento y relativos a la presente Delimitaciòn de Suelo Urbano,fueran conocidos por el equipo redactor,con ellos y con la informaciòn obtenida in situ se planteò un avance indicativo de proyecto de delimitaciòn que fue sometido al conocimiento del Ayuntamiento previo a su definitiva redacciòn para la tramitaciòn correspondiente.Se exponìa en dicho documento las alternativas que,en virtud de lo establecido en la legislaciòn vigente,podìan derivarse como proyecto de Delimitaciòn en el caso del municipio.

En las conversaciones mantenidas se reajustaron determinaciones para adecuarlas a las caracterìsticas concretas y a la problemàtica que el Ayuntamiento habìa detectado,fijàndose un perìmetro que recoge la realidad del municipio y permite la aplicaciòn correcta de la delimitaciòn que bàsicamente se adapta a los criterios legales,a los de la Consejerìa de O.P. U.M.A de la Junta Regional de Extremadura y a los del Ayuntamiento.