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

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION

#### 2.1.1.- DINAMICA POBLACIONAL - DEMANDA DE SUELO

Actualmente la evolución de la población esta estabilizada, aunque con una cierta tendencia a la baja, no siendo previsible por esta causa una demanda de suelo urbano.

A pesar de esta tendencia en la evolución demográfica, hay demanda de suelo urbano motivado por la escasez de vivienda (aproximadamente 40 según estimación municipal), debido a que muchas viviendas de construcción antigua, no reúnen las condiciones de habitabilidad deseada, siendo previsible por esta causa un aumento de la demanda de licencias de edificación.

#### 2.1.2.- SERVICIOS URBANOS

- La red de abastecimiento se extiende a la totalidad del núcleo urbano, estando toda ella en buenas condiciones de conservación; siendo de reciente construcción.

- La red de saneamiento se extiende a la totalidad del núcleo urbano, siendo, al igual que la red de abastecimiento, de reciente construcción, por lo que se encuentra en buen estado de conservación.

- La red de alumbrado público esta en buenas condiciones, habiendo sido sustituida la antigua red por una nueva recientemente, extendiendose a la totalidad del núcleo urbano, siendo este suficiente.

- La red viaria esta en buenas condiciones, siendo pavimentadas todas las calles con acceso a viviendas.

2.1.3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El municipio es deficitario en instalaciones, culturales (biblioteca, casa de cultura etc.), asistencial (guardería, hogar del pensionista, etc.), recreativo (casino, cine, etc), y transporte.

2.1.4.- EDIFICACION

Las nuevas edificaciones deben proyectarse de forma que su aspecto exterior armonice en el entorno urbano, sobre todo aquellas construcciones que se realicen en las zonas urbanas ya consolidadas, consiguiendo una armonía entre los edificios antiguos y modernos, no recomendándose la utilización de materiales de construcción como pueden ser azulejos en fachada y placas onduladas de fibrocemento que rompen la estética urbana actual.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad del presente Proyecto de delimitación del suelo urbano es definir y concretar que zonas del término municipal de Cedillo, tendrá la consideración de Suelo Urbano y cuales 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 carezcan de Plan General [illegible] 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 lo permita y de unas Ordenanzas que las regulen".

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

APROBACION DEFINITIVA CACERES

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 ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que al propio proyecto prevea pueda 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).

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION
DEFINITIVA
CACERES
Consejería O.P.C.

- 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 con 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 40 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, emitidos 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).

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de delimitación (límites, alineaciones, reservas y 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 aquel terreno comprendido entre las zonas totalmente consolidadas por la edificación y elementos naturales, sistemas generales de comunicación o envolventes de edificación existente que sirven 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 encuentre integradas en la estructura

urbana por estar directamente vinculada 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.

- 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 el polígono que encierra el suelo urbano.

También se ha tenido en cuenta en dicha delimitación las expectativas futuras de nuevos asentamientos, como sons El inicio de nuevas construcciones, la parcelación del terreno, situación privilegiada respecto al entorno urbano, y terrenos de propiedad municipal.

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 medio de las construcciones de cada zona.