Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura · CACERES · Consejería O.P. Urbanismo

## 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 2.1.- ANALISIS DE LA INFORMACION

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

Actualmente la evolución en la población es regresiva, no siendo previsible por esta causa que se produzca demanda de suelo urbano.

A pesar de esta tendencia en la evolución demográfica, hay una ligera demanda de suelo urbano motivado por la escasez de viviendas (aproximadamente 25, según estimación municipal), debido a que hay viviendas de construcción antiguas que no reúnen condiciones de habitabilidad mínimas, por lo que es previsible un aumento de licencias de edificación motivados por esta causa.

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

#### 2.1.2.- SERVICIOS URBANOS

- La red de abastecimiento se extiende a la totalidad del núcleo urbano, estando en buenas condiciones, aunque presenta algunas pérdidas que se pueden clasificar de ligeras.

- La red de saneamiento se extiende a la totalidad del núcleo urbano, estando en malas condiciones ya que los conductos que la forman son insuficientes, por lo que sufre frecuentes atascos, resultando difícil localizar y reparar las obtrucciones al carecer de pozos de registro para la inspección.

  Se recomienda la construcción de pozos de registros en la red y la sustitución de ramales o tramos con mayor afluencia de aguas negras, por conductos de mayor diámetro.

- La red de alumbrado público esta en malas condiciones, estando

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION
Cáceres
Comisión Prov. de Urbanismo
Junta
de Extremadura
CACERES
Consejería O.P. y T.

previsto la renovación progresiva de la red, que comenzará próximamente con el inicio de las obras de la primera fase.

- La red viaria esta en buenas condiciones, estando pavimentadas casi la totalidad de las calles.

2.1.3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El municipio es deficitario en instalaciones, culturales (Biblioteca, casa de cultura, etc.), asistenciales (Guardería, hogar del pensionista, etc.), sanitarias (Farmacia, A.T.S., etc), recreativas (Casino, cine, etc.), y otros servicios como el de recogida de basuras.

2.1.4.- EDIFICACION

La tipología y materiales de construcción presentan una importante uniformidad en el conjunto urbano que es conveniente conservar, por lo que se recomienda la continuidad en la utilización de materiales como — son la teja árabe y los materiales de fachada tradicionales.

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 Herrera de Alcántara, tendrá la consideración de suelo urbano y cuales la de suelo no urbanizable, ademas 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 1976), en adelante "Ley del Suelo", dice:

Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CÁCERES
Consejería O. P. y Urbanismo

"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), estable 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".

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

Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Ponencia

## 2.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

### 2.2.1.- 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 2159/1.978, de 23 de Junio).

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION
DEFINITIVA
CACERES
Consejería O. T. y Urbanismo

- Suelo no urbanizable: Constituído por los terrenos del término municipal no incluídos 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 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.

(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).

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

Toda modificación o ampliación de los elementos del Proyecto de - delimitación (límites, alineaciones, rasantes 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 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.

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

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

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

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/habitantes 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/habitantes/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:

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

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

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 esta definido se han trazado las alineaciones de calles siguiendo los esquemas existentes.

En los terrenos que cuentan con los servicios fundamentales (y no estan 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...

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 una fuerte demanda de suelo urbano.

Comisión Prov. de Urbanismo
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. Territorio
Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION DEFINITIVA
CACERES