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

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 existe una tendencia regresiva en la evolución de la población, por lo que no es previsible una demanda de suelo urbano excesiva. Ahora bien, esta demanda moderada de suelo urbano contrasta con la estimación municipal de necesitada de viviendas (aproximadamente 30), siendo ello debido a que hay un gran número de viviendas de construcción antígua que no reúnen las condiciones de habitabilidad deseadas, por lo que es previsible un aumento de la demanda de suelo urbano y de licencias de edificación.

2.1.2.- SERVICIOS URBANOS

- La red de abastecimiento se extiende a la totalidad del pueblo, encontrándose en buen estado de conservación.

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

  También dispone de una depuradora de aguas residuales.

- La red de alumbrado es deficiente, siendo preciso la renovación progresiva de la red, así como la sustitución de las actuales lámparas de filamento incandescentes por otras de vapor de mercurio.

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

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

La red viaria está en buen estado, encontrándose pavimentadas todas las calles, faltando únicamente por pavimentar algunas de la periferia de salida del núcleo urbano.

2.1.3.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

El municipio es deficitario en instalaciones culturales (Biblioteca, casa de cultura, etc.), asistenciales (Guardería, Hogar del pensionista, etc.), recreativos (Casino, Cine, etc.) y deportivos.

2.1.4.- EDIFICACION

En la parte más antigua del núcleo, y en algunas ampliaciones, los materiales de construcción utilizados en la edificación presentan una uniformidad en el conjunto urbano que es conveniente conservar, por lo que se recomienda que los edificios de nueva planta, que se realicen en estas zonas ya consolidadas, armonicen con el entorno, al tiempo que se procure conjugar esta fisonomía, con los edificios que se han construído o se van a comenzar a construir en las nuevas zonas de ampliación, que comienzan a tener una entidad propia, recomendándose la no utilización de materiales como pueden ser azulejos en fachadas y placas onduladas de fibrocemento para la cubierta, que rompen la estética urbana.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad del presente Proyecto de Delimitación del suelo urbano es definir y concretar qué zonas del Término Municipal de Mirabel, tendrá la consideración de Suelo Urbano y cuáles la de Suelo no Urbanizable, además de dotar a este Municipio de unas Ordenanzas de Edificación

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

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

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 /1.976, 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.- 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.

(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. Urbanismo

Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura · C A C E R E S · Consejería O. P. Urbanismo

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 superfície que el propio Proyecto prevea puede ser objeto de edificación.

- Suelo nor ubanizable: Constituído 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 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.

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

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

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.

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.

(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 · APROBACION DEFINITIVA · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

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

Los criterios que se han seguido para la aplicación de las dos con diciones anteriores son:

- Area es aquél 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 estructure 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 de 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.

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

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

Para considerar que un terreno tiene el servicio de evacuación de aguas, con características suficiente, 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 suficiente, 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 de 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 son: El inicio de nuevas construcciones, la parcelación del terreno, situación privilegiada res

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

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

pecto 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 siguientes:

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 Ordenenzas propias que permitiesen al Ayuntamiento Intervenir justificadamente 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 DEBERIA 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

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

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

hasta 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.