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

Desde principio de los años 70, se produce una regresión continuada en la población que se mantiene en la actualidad, no siendo previsible que por esta causa se produzca demanda de suelo urbano.

Ahora bien, existe una demanda de suelo urbano moderada, motivada por la existencia de viviendas antíguas que no reúnen las condiciones de habitabilidad deseada.

2.1.2.- SERVICIOS URBANOS

- Red de Abastecimiento: Se extiende a la totalidad del núcleo urbano, estando la red en buen estado de conservación.

- 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.

- Red de alumbrado público: Se ha sustituído recientemente la red, por lo que se encuentra en buen estado, con puntos de luz a base de lámparas de vapor de mercurio.

- Red viaria: Se encuentran pavimentadas la casi totalidad de las calles, faltando únicamente por urbanizar algunas de la periferia del núcleo urbano. En general, se encuentran en mal estado de conservación ya que su pavimento se encuentra agrietado y deteriorado superficialmente.

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

2.1.3.- EDIFICACION

La tipología y materiales de construcción presentan una uniformidad que es conveniente conservar.

Aunque tradicionalmente se ha empleado en la cubierta la teja árabe, actualmente comienza a proliferar el empleo de placas onduladas de fibrocemento, recomendándose la no utilización de ellas, y en su caso, que estas fueran de color rojo.

2.2.- FINES Y OBJETIVOS

La finalidad del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano es definir y concretar qué zonas del término municipal de Puerto de Santa Cruz, tendrá la consideración de Suelo Urbano y cuáles 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. núm. 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:

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

"Para poder otorgar licencias de edificación, un municipio debe disponer, como mínimo, de una clasificación del Suelo que las permita y de unas Ordenanzas que las regulen".

2.3.- JUSTIFICACIONES 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, algunas 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.

(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).

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

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 algunas 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:

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

- 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 oumplimiento de las siguientes condiciones:

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/habitante/día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera construírse 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
Junta de Extremadura
CACERES
Consejería O. P. 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 ligados a las viviendas.

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 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 figures de Planeamiento previstas en el Capítulo Primero del Título Primero de la Ley del Suelo. Por esta razón carecía de una clasificación

Comisión Prov. de Urbanismo
APROBACION
DEFINITIVA
CACERES
Secretaría O. P. Urbanismo
Junta de Extremadura

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 puedan 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 fuerte demanda de suelo urbano.