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

Comisión Prov. de Urbanismo · 2 Junta de Extremadura CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

INTRODUCCION

Justificación y objetivos

La Consejería de O.P., Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta Regional de Extremadura, formula directamente este proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 2º apartado 3º de la Disposición Transitoria nº5 del Texto Refundido de la ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. La Ley, en esta Disposición Transitoria nº 5, dispone que los municipios que no contaren, a la entrada en vigor de la Ley, de Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en Tramitación, deberán formular en plazo de 1 año proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, tal como se establece en el artículo 81.2. de la propia Ley.

La anteriormente citada entidad patrocinadora, se subroga directamente en orden a la formulación de este proyecto de Delimitación, en base a no haberse llevado a cabo por el municipio la clasificación del suelo urbano en el plazo de 1 año, a partir de la fecha de promulgación y entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, tal como se prevé en el apartado 3º de la disposición transitoria nº 5 más arriba comentada.

En otro sentido, ya no tan estrictamente legal, la necesidad de dotar a los municipios carentes de Plan General Municipal de Ordenación con un proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, se fundamenta claramente en la conveniencia de instrumentar una fórmula adecuada para que el propio municipio pueda afrontar los problemas que se derivan del proceso de crecimiento

Comisión Prov. de Urbanismo · APROBACION DEFINITIVA · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo
Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura 3 · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

urbano, además de la conveniencia de satisfacer una exigencia mínima en técnica urbanística, -- cual pueda ser la clasificación y definición -- del régimen jurídico que ha de ser aplicado a - una y otra clase de suelo: suelo urbano o suelo no urbanizable. Como consecuencia de ambas circunstancias habrá de producirse una evidente -- clarificación en cuanto a las facultades del derecho de propiedad en materia edificatoria, determinando con ello una disciplina que resulta - muy necesaria a la hora de dirigir el proceso - de crecimiento urbano, cualquiera que sea su dinámica.

En definitiva, se intenta con este documento dotar al municipio de un instrumento de planificación que, aunque muy limitado en cuanto a su - ámbito espacial, resulta claro y conciso en lo que respecta a la aplicación de licencias de -- construcción dentro del actual casco urbano. -- Cuando en el municipio se manifieste una tendencia expansiva sobre el resto del término, provocada, ya sea por una más fuerte dinámica de crecimiento, o bien por alguna circunstancia especial que exija el crecimiento de áreas exteriores al casco urbano, será preciso definir estrategias de ordenación con ámbito de aplicación y con programas más definidos, sobre la totalidad del término municipal, mediante las figuras - de planeamiento previstas en la propia Ley de - Régimen del Suelo , ya sea Normas Subsidiarias - de Planeamiento, o bien , Planes Generales Municipales de Ordenación.

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

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

EL PROYECTO DE DELIMITACION

1.- PROBLEMATICA Y OBJETIVOS

La problemática general del Municipio ha quedado ya definida en la memoria informativa y en especial en aquellos apartados que se refieren a población y vivienda, así como estructura económica y social. Si bien en el aspecto de la población, en los últimos años se puede señalar su carácter regresivo y en los aspectos económicos y de dinámica social, sería preciso utilizar idénticos o parecidos calificativos, no por ello ha dejado de manifestarse una cierta dinámica de ocupación del suelo por la edificación, como consecuencia de causas que en cierta medida son ajenas al propio municipio. Esta renovación puntual de la edificación está provocada en parte por la vejez y falta de atención a los edificios encerrados en el casco y en especial a sus zonas más antiguas, y en parte por la transformación del carácter rural de algunos edificios hacia viviendas con ciertas características más urbanas, como corolario de ciertas transformaciones de tipo sociológico sufridas por un sector de la población que ha debido pasar por un proceso emigratorio a otras áreas más urbanas.

Los objetivos legales y de carácter general, en definitiva, pueden concretarse en la conveniencia de dotar al Ayuntamiento de un documento clasificatorio del suelo y con una normativa que facilite la dirección, control y fiscalización de la edificación, mediante la aplicación del mismo a la concesión de licencias de edificación.

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

Comisión Prov. de Urbanismo · 5 Junta de Extremadura CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

En otro orden existen también unos objetivos que derivan de la problemática expuesta a lo largo de la Memoria informativa: la necesidad de contar con una regulación de la volumetría de la edificación, en especial en cuanto a sus alturas, la necesidad de dotar al municipio de unas reglas en relación a los usos, higiene, y estética de las edificaciones, y por último la necesidad de prever algunos espacios de expansión edificatoria próximos a los servicios e infraestructuras existentes, que permitan controlar en cierta medida la afluencia de apetencias adificatorias, y evitar la congestión sobre el propio casco urbano, en tanto se haga precisa la redacción de otra figura de planeamiento de mayor ámbito espacial, como pueda ser una Norma Subsidiaria de Planeamiento o un Plan General Municipal de Ordenación.

2.- CRITERIO Y ASPECTOS LEGALES

El artículo 81 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana al cual remite la Disposición Transitoria nº 5 de la misma Ley, dice lo siguiente:

1.- En los municipios que carecieren de Plan General Municipal de Ordenación, el territorio se clasificará en suelo urbano y suelo no urbanizable.

2.- Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un proyecto de delimitación que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al artículo 41, será aprobado por la

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

Comisión Prov. de Urbanismo · Junta de Extremadura 6 · CACERES · Consejería O. P. Urbanismo

Comisión Provincial de Urbanismo previo informe de la Diputación Provincial.

3.- Constituirán el suelo no urbanizable -- los demás espacios del término municipal.

En conclusión, habrán de quedar incluidas - en la delimitación definitoria del suelo urbano aquellas áreas que por contar con las infraes-- tructuras de agua , evacuación de residuales,- suministro de energía eléctrica y acceso rodado, deban ser consideradas como tal suelo urbano. - Deberán ser añadidas a las mismas aquellas otras áreas que, por la consolidación por usos edificatorios al menos en un 50% de su superficie, puedan ser también consideradas como suelo urbano.

El suelo no urbanizable estará constituído - por las áreas en que no concurran las circunstancias anteriores.

4.- Puesto que se delimitan claramente los - supuestos que habrán de servir para la concesión de licencias de edificación, - derivados de la definición del régimen - urbanístico aplicable al suelo, se regula con ello la facultad administrativa de permitir y de garantizar también el derecho a edificar. En consecuencia, al contarse con unas ordenanzas elaboradas en orden a la regulación de la edificación, se facilitará y adecuará la participación eficaz del Ayuntamiento en - la planificación, control, fiscaliza--- ción de tan importantes sectores del cometido municipal, incidiendo sobre el - régimen de concesión de licencias para - la edificación, por contar con un instrumento básico de carácter normativo.

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

Comisión Prov. de Urbanismo - Junta 7 de Extremadura - CACERES - Consejería O. P. y Urbanismo

3.- JUSTIFICACION DE LOS LIMITES

La poligonal que limita el suelo urbano en- este proyecto ha sido definida en función de los postulados legales incluidos en el apartado anterior mediante los siguientes criterios:

En general las líneas rectas que constituyen la poligonal discurren por las traseras de las construcciones perimetrales del casco urbano , incluyendo los anexos edificatorios de los mismos ligados a la vivienda, con una traza que, en general, es paralela a la calle que da servicio a las construcciones.

En aquellas calles que cuenten con los servicios e infraestructuras fundamentales, aunque sus terrenos colindantes no estén edificados, - se ha considerado como suelo urbano una franja - definida en general con ancho de 20m. contados - desde la alineación de calle, regla general que solamente se altera para ampliarse o reducirse - cuando exista algún accidente natural que obligue a llevar el límite hasta el mismo.

En determinadas áreas de borde del perímetro urbano en los que la edificación no alcanza los 20 m. de fondo desde la alineación de fachada , se ha llevado la línea perimetral hasta -- los 20m. , con objeto de que en el futuro se va ya adaptando el tejido urbano a una regulación - de los fondos edificatorios en forma aprovechable para la construcción de viviendas u otros - usos , y en general con objeto de permitir el - remate y consolidación adecuado de las actuales traseras de la edificación.

Se han incluido como suelo urbano también - algunas áreas que, si bien pueden considerarse como exteriores al casco urbano, existe en ellas una dimámica edificatoria actual que permite estimarlas como consolidadas en cuanto a los porcentajes que señala la Ley, bien por hallarse ya

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

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

construidas o en construcción.

Ciertas entidades menores de población del término municipal con un carácter extremadamente rural, por su falta total de dinámica de crecimiento o de dinámica edificatoria, en base a no contar con los servicios urbanos requeridos por la Ley, y con objeto de evitar el peligro que conllevarían ciertas apetencias edificatorias sobre el área rural, al instalarse en espacios no dotados de los necesarios servicios urbanos, se han incluido en suelo no urbanizable.

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

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

4.- JUSTIFICACION DE LAS ALINEACIONES

El criterio seguido a la hora de establecer las alineaciones se basa en los puntos siguientes:

a.- Mantener estrictamente las alineaciones existentes en las áreas consolidadas.

b.- Definir nuevas alineaciones en áreas parcialmente consolidadas apoyándonos en vías o sendas existentes.

c.- Evitar en lo posible cualquier tipo de expropiación de viviendas.

d.- Conseguir los anchos establecidos en el plano correspondiente mediante retranqueos de las propiedades beneficiadas con la apertura de las nuevas calles.

5.- PLAZO DE VIGENCIA Y REVISION

Este documento tiene vigencia a partir de su aprobación definitiva por el órgano que expecifica la Ley. Su sustitución por otra figura de planeamiento, ya sea Normas Subsidiarias o Plan General Municipal de Ordenación, se hará precisa en el momento en el que se produzca una carencia grave de suelo urbano por colmatación del actualmente definido. Con carácter previo a esta colmatación pueden surgir circunstancias que aconsejen la redacción de una figura de planeamiento de carácter más amplio, cuando el crecimiento real de la población pase de ser regresivo o estacionario a mantener un ritmo de crecimiento que haga prever a su vez una demanda de suelo urbano más amplia de la que este proyecto de delimitación puede ofrecer. En otro caso también sería necesario cuando exista un amplio trasvase de población del sector primario agrícola a los sectores industriales o de servi

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

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

cios, de forma que los indices de cada uno de - estos sectores se acerquen a las medias nacionales, o bien cuando existan unos importantes aumentos de renta que hagan prever sustituciones - de la actual tipología edificatoria del municipio, y en cualquier caso, cuando circunstancias especiales, por tendencias de asimilación de turismo u otras, aconsejen la ordenación del territorio con carácter más amplio que el que puede ofrecer este Proyecto de Delimitación de - Suelo Urbano.