

PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO EN PIEDRAS ALBAS



MEMORIA

1.- JUSTIFICACION Y OBJETIVOS

Por encargo de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Extremadura, se redacta este proyecto de Delimitación del Suelo Urbano para la localidad de Piedras Albas en la provincia de Cáceres. Con ello se da cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo 2º, apartado 3º de la disposición transitoria núm. 5 del Texto Refundido sobre la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La Ley, en esta Disposición Transitoria número cinco 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 un año proyecto de delimitación de Suelo Urbano, tal como se establece en el artículo 81.2 de la propia Ley.

Las anteriormente citadas entidades patrocinadoras, se subrogan 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 un año a partir de la fecha de promulgación y entrada en vigor de la Ley 19/1.975 de 2 de Mayo, tal como se prevé en el apartado 3º de la disposición transitoria número cinco 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 urbano, además de en la conveniencia de satisfacer una exigencia mínima en técnica urbanística, que 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, determinado 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 con 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. En el momento en el que 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 sean Normas Subsidiarias de Planeamiento, o bien Planes Generales Municipales de Ordenación.

1.1.- Contenido del documento

El método con que se ha llevado a cabo la elaboración y redacción de este proyecto, se centra en una exigencia básica, cual es la necesidad de conocer con cierta profundidad las características del municipio objeto de planeamiento, y en especial aquellas que mayor incidencia tienen en cuanto a la clasificación del suelo urbano y no urbanizable, o en aspectos que habrán de ser regulados por las ordenanzas de edificación, tales como volumetría, aspectos higiénicos, usos del suelo, etc. Se ha partido de una recopilación de datos e información, que posteriormente son reflejados en la planimetría más adecuada, para a continuación pasar a un detenido análisis de los mismos, y como consecuencia de lo cual habrán de surgir los condicionamientos básicos de este tipo de planeamiento.

El documento se desarrolla en una memoria, dividida en varios apartados de carácter informativo, que recogen aspectos geográficos, de población, o urbanísticos y de infraestructuras del municipio, seguidos de una justificación de la delimitación realizada, así como de unas ordenanzas y normas para la edificación que, si bien con un cierto carácter elemental, por su concisión y claridad puedan ser útiles para regular los actos edificatorios en el municipio. La documentación gráfica se recoge en una serie de planos que, a partir del de situación del municipio dentro de su entorno geográfico, que incluye la totalidad de su término municipal, desarrollan todos los aspectos informativos y de toma de datos realizada, relativos a edificación, usos, infraestructuras existentes, y dinámica de crecimiento, para pasar finalmente al plano definidor de la delimitación del suelo urbano.

1.2.- Encuadre legal y administrativo

La delimitación del suelo urbano que aquí se aborda encuadra su encuadre legal en el artículo 81 del Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en el cual se define con precisión el concepto de Suelo Urbano, con un criterio restrictivo basado en la existencia de infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica, pavimentación, y alumbrado público, que sean aptas para recoger el desarrollo urbano, o bien y en otro caso, en la existencia de áreas que puedan calificarse como consolidadas por la edificación existente, vinculado con carácter negativo como suelo no urbanizable al resto del territorio no afectado por las premisas anteriores.

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 el derecho a edificar. En este mismo aspecto administrativo, 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, y fiscalización 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.



2.- ENCUADRE GEOGRAFICO

2.1.- Datos generales

El término municipal de Pedras Albas es muy pequeño 4,53 km². situación que influye en toda su actividad, haciendolo una población de características muy singulares.

Este término se encuentra totalmente rodeado por el de Alcántara.

Su situación geográfica es:

Latitud 39° 43' 40"

Longitud 6° 55' 0"

Altitud 370 m.

Se comunica con la capital de la provincia a través de la carretera L-213 - C-523 y N-521, la distancia que las separa es de 74,5 km.

Las localidades más próximas son Alcántara a 13,5 km., Estorninos a 11,4 km y Zarza la Mayor a 14,8 km.

Hay que señalar la cercanía del puesto fronterizo con Portugal situado al lado del pueblo en la unión de la carretera C-523 y L-213.

2.2.- Relieve

El termino Municipal de Piedras Albas se encuentra en la penillanura cacereña muy próximo al hundimiento producido por el "Encaje" del Tajo, ya que se encuentra entre los hundimientos de los rios Alagón y Erjas en las inmediaciones de su desembocadura en el Tajo.

Así nos encontramos un termino que tiene la constitución típica de la penillanura con sus suaves pendientes y rodeado por las fuertes pendientes típicas del encaje.

El terreno procede del levantamiento en la era primaria de una gran cordillera, que el paso del tiempo fue erosionando y en la que el Tajo abrió su cauce. Está formado este terreno por granito, greis, viejas calizas, cuarcitos y pizarras.




2.3.- Clima

Como el municipio de Piedras Albas carece de estación de meteorología con series fiables, se han tomado las que por altitud y cercanía se consideran válidas, que son las de Salorino, en cuanto a las precipitaciones se han tomado las de Villa del Rey.

Temperaturas medias mensuales (°C) y otros datos

En	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979	1.980
Enero	6,7	9,0	7,6	6,1	8,1	6,5	7,7	7,3
Febr.	8,3	7,8	9,5	9,3	9,7	9,5	9,1	9,3
Marzo	10,3	10,3	9,3	11,9	11,0	12,7	9,7	10,4
Abril	14,0	12,4	13,5	12,1	15,5	12,6	12,3	13,7
Mayo	17,3	18,8	16,0	19,0	16,6	16,1	18,2	16,7
Junio	22,7	22,0	22,5	26,4	19,5	19,6	24,5	22,2
Julio	25,3	29,0	26,9	27,8	24,3	26,6	27,2	
Agos.	28,7	27,1	27,3	26,1	24,0	27,4	26,8	25,8
Sept.	21,5	22,1	24,4	21,3	25,2	26,5	22,5	21,5
Octb.	16,8	15,4	18,2	14,9	18,4	15,8	15,1	15,3
Novb.	11,5	12,1	12,2	8,6	12,3	11,0	10,3	12,4
Dicb.	6,5	7,0	5,8	9,7	9,5	8,9	7,5	4,5
Anual	15,8	16,1	15,9	16,1	16,2	16,1	15,8	
Días por bajo de 0° C.	27	26	26	39	4	22	32	39
Días con más de 30 °C.	90	113	108	109	105	104	106	67

Precipitaciones en mm.


	1.069	1.970	1.971	1.972	1.973	1.974	1.975	1.976	1.977	1.978	1.979
Enero	79,0	246,8	106,0	115,0	51,0	43,5	29,0	8,0	89,5	26,0	123,0
Febrero	82,5	4,0	0,0	165,2	4,0	68,0	31,5	46,0	131,0	126,5	124,0
Marzo	126,5	18,5	64,0	63,7	9,0	38,0	150,0	27,5	8,0	36,0	74,0
Abril	34,5	10,5	79,1	4,0	8,0	42,5	10,5	87,0	1,0	64,0	63,0
Mayo	42,2	50,5	67,0	25,0	54,0	17,0	43,5	8,5	23,0	64,5	3,0
Junio	20,0	120,0	31,0	0,0	23,2	50,5	14,0	9,0	38,0	56,5	27,0
Julio	12,0	0,0	12,0	12,5	24,0	0,0	0,0	23,5	0,0	0,0	5,0
Agosto	0,0	2,0	3,5	0,0	0,0	0,0	31,0	6,0	23,0	0,0	0,0
Sptbre.	64,7	5,0	0,0	45,2	13,0	0,0	26,0	78,5	26,0	8,0	4,0
Octub.	71,2	0,0	12,0	130,5	33,0	0,0	17,0	73,0	80,5	63,0	111,0
Novbre.	71,5	42,2	6,5	36,0	58,5	57,0	7,0	54,5	100,5	19,0	6,0
Dicbre.	29,0	27,2	21,0	67,0	64,0	16,0	79,5	83,5	154,5	240,5	28,5
Total:	663,1	526,7	402,1	664,1	341,7	332,5	439,0	500,0	675,0	704,0	569,0

Como puede verse en el cuadro de temperaturas medias, podemos agrupar los meses en tres grupos, los de menos de 10°C = que son enero, febrero y diciembre (meses fríos), los que oscilan, = entre 10°C y 20°C meses de marzo, abril, mayo, octubre y noviembre (meses suaves), que coinciden con la primavera y otoño y meses de más de 20°C en Junio, Julio, Agosto y Septiembre (meses cálidos). Las temperaturas medias son bastante homogéneas en los años que hemos estudiado, tanto por meses como el total.

En los días por debajo de 0°C vemos unas irregularidades en los años 75, 79 y 80, en el 75 y 80 todos los días fríos se producen en enero y diciembre, pero en el 79 nos encontramos con invierno alargado en los primeros días de marzo (siete días por bajo de cero) y con un invierno más temprano con ocho días bajo cero en noviembre.

En cuanto a las temperaturas máximas hay bastante regularidad, notándose únicamente bajos en el 73 y 80 (tenemos en cuenta = que en el 80 falta Julio).



Como puede verse ya la variación por año es acusada, pues varía de unos a otros casi en el doble de precipitación en los años estudiados (no se disponía de datos posteriores que fueron de gran sequía) pero más grave es que las lluvias se han producido de forma muy irregular en cuanto a meses y hasta días, pues en algunos de ellos cae una precipitación que afecta sensiblemente al total mensual y hasta anual, creando tremendos problemas a la agricultura por lo difícil de la previsión.

Padrón	1.945	1.285	
	1.946	1.369	
	1.947	1.430	
	1.948	1.496	
	1.949	1.543	1.572
Censo	1.950	1.474	1.495
	1.951	1.507	1.529
	1.952	1.606	1.629
	1.953	1.570	1.593
	1.954	1.645	1.668
Padrón.	1.955	1.341	1.373
	1.956	1.354	1.387
	1.957	1.326	1.359
	1.958	1.305	1.338
	1.959	1.299	1.332
Censo	1.960	1.161	1.201
	1.961	1.209	1.249
	1.962	1.180	1.222
	1.963	1.179	1.211
	1.964	1.156	1.192
Padrón	1.965	1.074	1.109
	1.966	1.038	1.079
	1.967	981	1.019
	1.968	1.142	1.130
	1.969	1.069	1.101
Censo	1.970	791	836
	1.971		701
	1.972		620
	1.973		600
	1.974		557
	1.975	474	480
	1.976		455
	1.977		425
	1.978		420
	1.979		428



1.980

324

1.981

A continuación elaboramos el cuadro porcentual de la evolución de la población en periodos de diez años hasta 1.940, a partir de él pasan a ser de cinco años.

1.900 - 1.910	+	10,01 %
1.910 - 1.920	+	1,92 %
1.930 - 1.940	+	13,39 %
1.940 - 1.941	+	1,82 %
1.945 - 1.950	+	14,71 %
1.950 - 1.955	-	9,02 %
1.955 - 1.960	-	13,42 %
1.960 - 1.965	-	7,49 %
1.965 - 1.970	-	26,35 %
1.970 - 1.975	-	40,08 %
1.975 - 1.980	-	31,65 %

De estos cuadros podemos sacar las siguientes conclusiones:

- a) A partir de 1.900 y hasta 1.954 la población de Piedras Albas crece en un 61,43 %, llegando hasta los 1.645 habitantes.
- b) El mencionado crecimiento es muy irregular pues, como puede verse en el cuadro porcentual, se oscila entre crecimientos del 14,71 % al 1,92 % y hasta en el primer decenio negativo (-2,59%). No dudamos que gran parte de estas oscilaciones sean mas bien debidas a defectos del censo que a variaciones de la población, vease por ejemplo el año 1.954 y 1.955 donde hay un descenso del 18,48 %, pero tambien hay que tener en cuenta la particularidad de esta población (termino muy pequeño y junto a la frontera) para comprender las oscilaciones reales de la población en este periodo.
- c) A partir de 1.954 la población comienza un descenso - que no ha terminado en el año 1.981 y a esta fecha significaba el 78,97 % de la de 1.954 y el 66,05 % de la que había en 1.900.

El descenso desde 1.954 podríamos dividirlo en dos periodos uno que podemos llamarlo importante donde las disminuciones de población eran de alrededor del 11 % por quinquenios y un segundo periodo que denominaremos alarmante, donde la población llega a descender hasta el 40,08 % por quinquenio, periodo que a diferencia de otras localidades no no existen datos en que se aprecie el final de la disminución de la población.

¿Cuál será la evolución de la población?

Esta localidad no tiene un municipio que pueda sustentarla desde el punto de vista agrícola y ganadero, es una población típica de la frontera dependiendo de ella para su evolución. Hasta ahora España y Portugal han vivido, desde un punto de economía, un poco de espaldas esto influye tremendamente en la vida y evolución de una población fronteriza lejos de las líneas principales del escaso tráfico entre las dos naciones. ¿Cuál será el futuro de estas relaciones? es casi la pregunta equivalente a la que encabeza este apartado y al igual que ella absolutamente impredecible.

Nosotros vamos a que poco a poco la población se estabilice y hasta crezca un poco, con este criterio se ha realizado la delimitación de casco urbano.



4.- ESTRUCTURA ECONOMICA

El termino municipal, como ya hemos repetido con anterioridad, es muy pequeño, por lo que parece que no se dedicaría la población de esta localidad, en una parte importante, a la explotación agrícola y ganadera, pero si tenemos en cuenta que en termino vecino si tiene esta dedicación, comprendemos si tiene esta dedicación, comprendemos que una importante cifra de vecinos de Piedras Albas trabaja en la agricultura o ganadería en su termino vecino.

En cuanto a la actividad de los servicios, tenemos en esta localidad VEINTISIETE licencias fiscales, de las que dos (caja de ahorros y distribución de energía) pertenecen a personas jurídicas, cuya razón social está fuera de Piedras Albas, tambien podemos observar = que varias licencias pertenecen a la misma persona, siendo el número de empresarios dados de alta en la Cámara de Comercio e Industria = de Cáceres de veinte.

Las licencias se clasifican de la siguiente forma:

Vehiculos	8
Construcción	5
Comercios	3
Bares	5
Mataderos	2
Estanco	1
Peluquería	1
Bancos.	1
Distribución energía.	1

En cuanto al número y tipo de locales tenemos:

Tiendas en general.	3
Estancos.	1
Bancos	1
Bares	5
Mataderos	2

En cuanto a la estructura agrícola y ganadera tenemos como do los datos del catastro y de la dirección provincial de agricultura.

La distribución del termino municipal en relación a la agricultura es:

	<u>Hectáreas</u>	<u>Areas</u>	<u>Centiáreas</u>
Labora de secano	160	76	44
Olivar secano	0	51	10
Frutales secano	0	16	0
Labor encinar	212	95	54
Improductivo	22	17	6
Pastos	<u>0</u>	<u>80</u>	<u>84</u>
TOTALES	397	20	98
Pies sueltos			
Frutales	229		
Olivos	340		
Encinas	357		

Como puede verse la mayoría del terreno se dedica a siembra.

En cuanto a la ganadería tenemos.

Ganado bovino	196 cabezas (x)
Ganado ovino	360 cabezas.
Ganado porcino.	60 cabezas:
Aves de corral.	150 cabezas.

(x) De ellas sesenta de ordeño.

Como puede verse el tipo de cabaña encaja con explotaciones familiares, propias de un termino pequeño.



5.- EDIFICACION

La edificación actual se encuentra, en líneas generales, en situación bastante aceptable, si bien pueden encontrarse algunas edificaciones en mal estado por encontrarse deshabitadas. Habría que hacer la salvedad del núcleo secundario de la población que separado del resto se encuentra situado al este de la misma, en él las casas se encuentran por lo general bastante abandonadas, aunque en algunas se están realizando reparaciones.

El tipo de viviendas es, normalmente, el de unifamiliar de una o dos plantas, construidas de adobe o mampostería ordinaria utilizando mortero mixto, en la mayoría de las casas se encuentran lucidas y encaladas, tanto en el exterior como en el interior. Si bien no faltan construcciones modernas o bien reformadas a base de ladrillo o bloque cogidos con cemento lucidos y blanqueados, en algún caso se han utilizado baldosas en algunas zonas de la fachada.

Las cubiertas son, en general, de teja árabe, aunque existen algunas de fibrocemento.

En cuanto al número y destino de las edificaciones tenemos:

Edificaciones destinadas a viviendas	308
Edificaciones destinadas otros usos	<u>11</u>

TOTAL:	319



6.- SERVICIOS URBANOS

6.1.- Red de saneamiento

La red de saneamiento está compuesta por la red secundaria que descargan dos colectores A y B que a su vez mueren en el emisario.

El colector A nace en la calle Portugalillo y recorre las calles de la Iglesia, las Heras y el Carmen hasta llegar a la plaza del Generalísimo saliendo de ella por la esquina del supermercado donde se une con el colector B.

El colector B nace junto al A pero tomando la otra vertiente baja por la plaza de Anacleto Pallés, calle del Cura y del Barrio = hasta la plaza del Generalísimo.

6.2.- Red de aguas

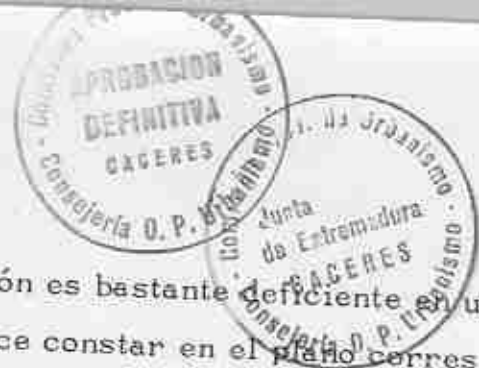
Piedras Albas recibe el agua potable procedente de un sondeo, que alimenta el depósito situado en las proximidades de la aduana.

Tal como se indica en el plano correspondiente (núm. 5), la red llega a la localidad a lo largo de la carretera y penetra en el pueblo por la calle Aduana donde sale en primera desviación, cruza la plaza del Generalísimo para correr a lo largo de la de Alcazar de Toledo, comenzando en su parte alta todas las desviaciones.

6.3.- Red de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica a baja tensión es a 220 V. y lo realiza la compañía Electrica del Oeste, S.A.

Como puede verse en el plano correspondiente (núm. 7), del centro de transformación situado en la parte este de la carretera, sale un ramal principal, aunque para dar suministro al pequeño núcleo secundario sale un pequeño ramal sobre postes de cemento. El ramal principal tiene una sección de $3 \times 150 + 1 \times 70 \text{ mm}^2$. De él en la plaza del Generalísimo comienzan a salir los ramales secundarios de $3 \times 95 + 1 \times 50 \text{ mm}^2$. y de $3 \times 50 + 1 \times 35 \text{ mm}^2$.



6.4.- Red viaria

El estado de la pavimentación es bastante deficiente en una amplia parte de la población y así se hace constar en el plano correspondiente (núm. 9), ello se debe a obras realizadas después de haber sido pavimentados.

Como puede verse solo la parte del núcleo secundario se encuentra sin pavimentar.

6.5.- Red de alumbrado

La red de alumbrado público de Piedras Albas, que se detalla en el plano correspondiente, cubre toda la población, incluido el barrio del Cordel y la carretera hasta la aduana.

Esta pensada a base de alumbrado de noche entera y de media noche, es decir, que una parte (noche entera) se enciende al no ser suficiente la luz natural y permanece encendida y permanece encendida hasta que vuelve a ser suficiente. Es el alumbrado indispensable. La segunda parte es para cubrir el periodo de mayor tráfico por las calles para lo que se encienden a la vez que el otro grupo pero se apagan a la media noche.

6.6.- Recogida de basuras

No existe este servicio.



7.- EQUIPAMIENTO

7.1.- Administrativo

Debido al pequeño tamaño de la localidad el equipamiento administrativo es un pequeño.

El ayuntamiento tiene un auxiliar y un alguacil.

La cámara la atiende el secretario de Alcántara, visitando esta localidad, dos veces al mes.

7.2.- Cultural

No existe ningún centro dedicado a este fin.

7.3.- Religioso

Tiene iglesia parroquial, siendo el sacerdote de Zarza la Mayor.

7.4.- Escolar

Un grupo de parvulos y uno de primera etapa de E.G.B.

7.5.- Asistencial

No tiene centro de este tipo.

7.6.- Sanitario

Un centro médico.

Un médico residente en Alcántara que va todos los días a Piedras Albas.

Un veterinario residente en Alcántara.

7.7.- Comunicaciones

Oficina de correos.

Cabina de teléfono y teléfono público.

7.8.- Comercial

Tres tiendas de alimentación.

Un supermercado.

Una carnicería.

Un estanco.

Cuatro bares.
Un botiquin de urgencias.
Dos oficinas bancarias.

7.9.- Recreativos

No tienen local destinado a este fin.

7.10.- Deportivos

Un campo de futbol.

7.11.- Transportes

Servicio regular de autobuses.

7.12.- Varios

Una peluquería.

(se acompaña cuadro)







SERVICIOS		si/no	
ADMINIS TRATIVO	AYUNTAMIENTO	si	
	CUARTEL GUARDIA CIVIL	no	
	OTROS	no	
CULTU- RAL	CENTRO CULTURAL	no	
	CENTRO RELACION SOCIAL	no	
ESCOLAR	PREESCOLAR	si	una escuela de parvulos.
	E.G.B.	si	un colegio nacional.
	B.U.P	no	Alcántara.
	OTROS	no	
ASISTEN- CIAL	GUARDERIA	no	
	HOGAR DEL PENSIO NISTA	no	
	OTROS	no	
SANITA- RIO	DISPENSARIO	no	De alcántara.
	CENTRO MEDICO	no	
	MEDICO	si	
	VETERINARIO	si	
	A.T.S.	no	
	OTROS	no	

	SERVICIOS	si/no	
COMUNICACIONES	CORREOS	si	1 cabina 1 teléfono público.
	TELEFONOS	si	
	TELEGRAFOS	no	
	OTROS		
HOSTELERIA	HOTEL, HOSTAL, PENSION	no	
	HABITACIONES	si	
COMERCIAL	TIENDAS ALIMENTACION	si	3
	PESCADERIAS	si	en un supermercado.
	CARNIECERIAS	si	1
	ESTANCO	si	1
	BAR, RESTAURANTE	si	cuatro bares.
	TEJIDOS	si	1
	FARMACIA	no	Botiquin de urgencia.
	BANCO	no	
	CORRESPONSABLES BANCARIOS	si	1 Banco Exterior.
	CAJAS DE AHORROS	si	1 caja rural. 1 caja Ahorros Cáceres



	SERVICIOS	si/no	
RECREATIVOS	CASINO	no	  <p>Cine cerrado Bar-café - supermercado.</p>
	LOCAL ESPECTACULOS	si	
	PISCINA PUBLICA	no	
	DISCOTECA	no	
	PLAZA TOROS	no	
DEPORTIVO	POLIDEPORTIVO	no	
	CAMPO FUTBOL	si	
	OTRAS INSTALACIONES		
TRANSPORTES	AUTOBUSES	si	Mirat S.A.
	TAXI	no	
VARIOS	PELUQUERIAS	si	
	MERCADO	no	
	MATADEROS	no	



8.- ESTRUCTURA URBANISTICA

Podemos considerar esta localidad como un núcleo principal que naciendo en la parte alta (zona de la iglesia), fue creciendo a lo largo de la falda de la colina hacia la carretera, a lo largo de calles casi paralelas, como son la del Alcazar de Toledo y las Fuentes, hacia ambos lados nacieron dos bajadas una perpendicular que desciende hacia las heras y otra paralela a la carretera, pues esta última se convierte en el eje de vida del pueblo.

A la derecha de la misma nace un pequeño ramal que se llena de edificaciones y que es la base de un pequeño núcleo secundario, denominado barrio del Cordel, que nace separado del pueblo en la prolongación de este ramal.

La vivienda más común es la unifamiliar, en una o dos plantas, aunque esta segunda planta suele ser consecuencia de reformas de las viviendas primitivas. Estas se encuentran bordeando manzanas y con mucha frecuencia en disposición lineal.



9.- VALORES ESTETICOS

Aparte de la iglesia parroquial no se encuentran edificios de interés estético especial.

10.- EL PROYECTO DE DELIMITACION

10.1.- Problemática y objetivos

La problemática general del municipio ha quedado ya definida en los apartados anteriores, y en especial en aquellos 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 ha manifestado con carácter regresivo o estacionario, 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 vivienda con ciertas características más urbanas, como corolario de ciertas transformaciones de tipo sociológico sufridas por sector de la población que ha debido pasar por un proceso emigratorio a otras áreas más urbanas.

Los objetivos legales y de carácter general, que han quedado expuestos en la introducción a esta memoria, 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.

En otro orden existen también unos objetivos que derivan = de la problemática expuesta a lo largo de esta memoria: 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 apetencia edificatorias, y evitar la congestión sobre el propio casco urbano, en tanto se haga pre-



cisa la redacción de otra figura de planeamiento de mayor ámbito espacial, como pueda ser una Norma Subsidiaria de Planeamiento o Plan General Municipal de Ordenación.

10.2.- Criterios 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 núm. 5 de la misma Ley, a la que ya se ha hecho referencia en la introducción de este documento, dice lo siguiente:

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

2º) Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 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 Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

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

En conclusión, habrán de quedar incluidos en la delimitación definitiva del suelo urbano aquellas áreas que por contar con las infraestructuras de agua, evacuación 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 cincuenta por ciento de su superficie, puedan ser también consideradas como suelo urbano.

El suelo urbanizable estará constituido por las áreas en que no concurren las circunstancias anteriores.

10.3.- Justificación de los límites

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 veinte metros 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 al límite hasta el mismo.

En determinadas áreas de borde del perímetro urbano en los que la edificación no alcanza los veinte metros de fondo desde la alineación de fachada, se ha llevado la línea perimetral hasta los veinte metros, con objeto de que en el futuro se vaya adaptando el tejido urbano a una regulación de los fondos edificatorios en forma aprovechable para la construcción de viviendas y 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 dinámica edificatoria actual que permite estimarlas como consolidadas en cuanto a los porcentajes que señala la Ley bien por hallarse ya construídas 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 incluídos en suelo no urbanizable.

10.4.- Plazo de vigencia y revisión

Este documento viene vigencia a partir de su aprobación definitiva por el órgano que especifica la Ley. Su sustitución por otra figura de planeamiento, ya sea Norma Subsidiaria 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 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 servicios, de forma que los índices de cada uno de estos sectores se acerquen a las medias nacionales, o bien cuando existan unos importantes aumentos de renta que haga 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 del Suelo Urbano.

