MEMORIA JUSTIFICATIVA

ENCUADRE LEGAL.-

La disposición transitoria quinta del Texto Refundido de la - Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por/ Real Decreto 1.346/1.976 de 9 de Abril, dispone en su punto 3: "Los municipios que no contaran, a la entrada en vigor de esta Ley, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en -- tramitación deberán formular, en el plazo de un año, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano establecido en el articulo - 81.2.

Las Comisiones Provinciales de Urbanismo se subrogarán en lo/ dispuesto en el parrafo anterior cuando los Ayuntamientos no/ hubieren formulado el proyecto en el plazo que se señala en - el mismo".

La subrogación en la competencia de los órganos locales derivada por el incumplimiento del mandato a que se refiere la - Disposición transcrita, se prevee y justifica legalmente, en/ los términos a que se refiere el adpo. 1 del Artículo 33 del/ T.R.

El articulo 81 de T.R., establece el criterio básico del contenido que ha de contemplar el proyecto de dilimetación asi - como la remisión a la normativa para su tramitación.:

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 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 la - mitad de su superficie se incluyan en un Proyecto de Delimitación, que, tramitado por el Ayuntamiento con arreglo/ al articulo 41, será aprobado por la Comisión Provincial/ de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial.

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

Con estas premisas legales la definición, concreción y clasi - ficación del suelo como urbano está en función no solo de constatar la situaciones de núcleo existentes sino de cumplimentar las exigencias y circunstancias que prevee el apdo. 2 del --- transcrito art. 81

Para el suelo no urbanizalbe definido con el criterio "Resi -- dual" del referido articulo, el regimen juridico aplicable será el del art. 86 en relación con el 85 de T.R.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION.-

Desarrollando la definición legal del suelo urbano en relación con el pliego de Prescripciones Técnicas de la Excma. Diputa-- ción Provincial, que rige este encargo, el contenido del pro-- yecto en este orden de cosas ha sido concebido en los siguientes terminos:

1) Es Suelo Urbano aquellos terrenos en los que esten definidos los usos posibles del suelo y las alineaciones de vias y espacios públicos, bien consolidadando la situación de hecho, bien completandola o modificandola através de las determinaciones del proyecto, debiendo además concurrir las- circunstancias previstas en el apdo. 2 del articulo 81 T.R.

2) En base a estos postulados se han considerado suelo urbano los siguientes:

   A) Todos los terrenos comprendidos en el casco urbano. Entendiendose como tal, la zona consolidada por la edificación hasta eje de calles perimetrales.

   Estos terrenos cumplen los siguientes requisitos:

   - Estan definidos los usos.
   - Estan definidas alineaciones de vías y espacios libres.
   - Estan edificados al menos en la mitad la totalidad de - los terrenos edificables.

   B) Aquellos terrenos exteriores que teniendo definidos los usos y las alineaciones cumplan uno de los dos requisitos siguientes:

      a) Que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de a-- gua, evacuación de aguas, y suministro de energia -- electrica.

En este sentido se ha incluido dentro de la delimitación una franja de 30 mts. contados desde la alineación (fondo máximo que se considera conveniente y viable para el tipo de edificación cerrada) y a lo largo de las calles que cuenten con los servicios arriba indicados y hasta donde lleguen.

b) Que esten edificados al menos en la mitad de la superficie que el proyecto prevea, pueda ser objeto de edificación entendiendo esta superficie por manzanas o unidades análogas.

En este sentido se han incluido los ya edificados, tanto la parte construida como la zona de patios, corrales etc., siempre que entre ambos se cumpla la condición arriba expuesta.

Tambien se han incluido aquellos terrenos que cumpliendo la condición reseñada completan manzanas que por causas diversas tienen formas poco aprovechables para la contrucción.

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.-

En función de los postulados y criterios enunciados anteriormente se ha delimitado un polígono que cierra el suelo urbano. Los lados de este polígono discurren por las traseras de las construcciones perimetrales, incluyendo las parcelas y huertos directamente ligados a las viviendas, o bien por los ejes de las vias.

Se ha procurado en todos los casos posibles que la delimitación discurra por linderos de separación de propiedades. En aquellas calles que cuentan con los servicios fundamentales, se ha incluido como suelo urbano, aquellos terrenos no edificados hasta un fondo de treinta metros contados desde la alineación existente/ ó proyectada.

En aquellas manzanas en las que el uso del suelo no este definido, se han trazado las alineaciones de calles siguiendo los/ esquemas existentes.

En las zonas exteriores que tienen menos de diez metros de fondo, se ha llevado el fondo edificable hasta treinta metros para que en un futuro se vaya regenerando el tejido urbano hacia formas más aprovechables para la construcción.

No obstante, y aún dado el criterio restrictivo y concreto referente al suelo urbano, expresado en los dos puntos anteriores, existen circunstancias y zonas en las que la delimitación se presta a diversas interpretaciones. En estos casos, se ha optado por no incluir en suelo urbano los terrenos de dudosa calificación.

SUPUESTOS EN QUE SEA PRECEDENTE LA REVISION DE ESTE PLANEA-- MIENTO O SU SUSTITUCION POR OTRO DE RANGO SUPERIOR.-

En el caso en que se prevea a corto plazo una carencia de suelo urbano. Los indicadores que pueden determinar esta circunstancia son :

a) Que el crecimiento real medio anual, supere el 3 %.

b) Que se produzca un trasvase de población activa de los sectores primarios y secundarios al terciario, que se acerque/ a la media nacional.

c) Que exista un aumento importante de la renta per-capita que en principio se puede fijar el umbral en el nivel 8/80.000 pts.

d) Que se haya edificado la totalidad del suelo urbano.

En todo caso será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento, realizar a los 8 años a partir de la aprobación definitiva de este Planeamiento, un estudio de comprobación de estos indicadores y en función de los resultados resolver su revisión o sustitución por otro Planeamiento de rango superior.