2. - MEMORIA JUSTIFICATIVA. -

2. 1. - ENCUADRE LEGAL. -

La vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante "Ley del Suelo"), en sus artículos 70 y 71, dice:

Artículo 70. -

1. - El Ministerio de la Vivienda podrá dictar Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento.

2. - Las Entidades Locales, las Comisiones Provinciales de Urbanismo y además Organismos competentes para formular -- Planes Generales Municipales podrán redactar o proponer - Normas de igual carácter para todo o parte del territorio- sobre el que ejerzan su competencia, cuando las particulares características de este lo justifiquen.

3. - En uno y otro caso, se tramitarán con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 41, salvo que por razones de urgencia apreciadas por el Consejo de Ministros y - previo informe favorable de la Comisión Central de Urbanismo, y oídas las Entidades Locales afectadas, el Ministro de la Vivienda acuerde su entrada en vigor sin necesidad de - esta tramitación.

4. - Dichas Normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de - los límites señalados por esta Ley para los Planes de Ordenación y contendrán, en su caso, los supuestos en cuya virtud sea procedente su revisión o sustitución por un Plan.

Artículo 71. -

1. - En los Municipios o parte de ellos donde no existiera Plan de Ordenación regirán las Normas promulgadas con arreglo al artículo anterior.

2. - Las propias Normas se aplicarán para regular aspectos no - previstos en el Plan de Ordenación.

3. - Las Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento contendrán las siguientes determinaciones:

   a) Fines y objetivos de su promulgación.

   b) Delimitación de los territorios y núcleos urbanos que -- constituyen el ámbito de su aplicación.

   c) Relaciones e incidencias con el planeamiento que complementen, en su caso.

   d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan.

   e) Previsiones mínimas para edificios y servicios públicos y para fines de interés general y comunitario.

4. - Para la urbanización y edificación al amparo de Normas Complementarias y Subsidiarias, éstas deberán prever, además - de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, los siguientes extremos:

   a) Proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

   b) Esquema indicativo de infraestructuras y servicios urbanos.

   c) Señalamiento de las zonas en que puede urbanizarse con arreglo a las prescripciones contenidas en las propias - Normas.

El desarrollo de estas determinaciones se llevará a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales.

5. - Las Normas se compondrán de los documentos necesarios para justificar las determinaciones y extremos que comprendan y la función para la que se dicten y deberán redactarse con el grado de precisión adecuado a la clase de Plan al que suplan o complementen y de conformidad con los correspondientes preceptos de esta Ley.

El Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante - "Reglamento de Planeamiento"), en el Título II, Capítulo II, Sección Tercera relativa a las Normas Subsidiarias Municipales, dice:

Artículo 91. - Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Municipal tendrán por objeto:

a) Clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.

b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, - delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las areas aptas para la urbanización que integran el - suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 92. - Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito Municipal que se limiten a las finalidades establecidas en el apartado a) del artículo anterior contendrán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del Planeamiento general al que suplen y señalamiento del periodo de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación del suelo urbano con los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto del suelo no urbanizable.

c) Definición, a efectos de lo dispuesto en los artículos 81 y 86 de la Ley del Suelo, del concepto de núcleo de población en base a las características propias del Municipio, estableciendo en cada caso, las condiciones objetivas que den lugar a su formación de acuerdo con las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento General con ámbito provincial.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.

e) Normas urbanísticas con el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento.

f) Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.

g) Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

Artículo 93. -

1. - Las Normas Subsidiarias de ámbito Municipal, cuyo objeto - sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, conten- - drán las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación con indicación de - su conveniencia y oportunidad, así como del carácter - - subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del periodo de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo - urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.

La delimitación del suelo urbano se practicará de acuerdo - con los criterios establecidos en el artículo 78 de la Ley - del Suelo.

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, - en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para estas últimas.

d) Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano y de usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

e) Normas urbanísticas que tendrán, en el suelo urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del artículo 40 de este Reglamento, y el carácter y el grado de precisión propio de las normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización.

f) Esquema indicativo de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, calculado para el límite de saturación de las áreas aptas para la urbanización y previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para suelo urbano. El esquema de infraestructura y servicios se referirá a los sistemas generales de comunicaciones, espacios libres y areas verdes y equipamiento comunitario.

g) Trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este suelo.

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en esas zonas.

2. - Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.

Artículo 94. -

1. - El desarrollo de las determinaciones previstas en las Normas para el Suelo Urbano se realizará a través de Planes Especiales y de Estudios de Detalle.

2. - Las determinaciones establecidas en las áreas aptas para - la urbanización se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales.

En virtud de las características propias de desarrollo - crecimiento, urbanización y edificación del Municipio de Santa Amalia se ha considerado conveniente clasificar el suelo de su Término Municipal en Urbano, Urbanizable (zonas aptas para ser urbanizadas) y no Urbanizable, resultando entonces de aplicación los artículos 91. b, 93, 94 y 97 del Reglamento de Planeamiento. En las presentes Normas se contienen las determinaciones y la documentación exigidas en los mismos, así como los correspondientes al artículo 71 de la Ley del Suelo y la documentación exigida en el Pliego de Prescripciones técnicas que ha servido de base para la redacción - de estas Normas.

2. 2. - FINES Y OBJETIVOS. -

La finalidad de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es definir la ordenación urbanística concreta del territorio correspondiente al Término Municipal de Santa Amalia; dicha ordenación se realiza mediante la clasificación del suelo en URBANO, - ZONAS APTAS para ser urbanizadas, SUELO NO URBANIZABLE y SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO y la promulgación de - Normas urbanísticas reguladoras para cada uno de los anteriores - tipos de suelo.

2. 3. - JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION DEL PERIMETRO URBANO. -

Como las presentes Normas Subsidiarias califican ciertas zonas - como aptas para ser urbanizadas (suelo Urbanizable) la delimitación

se ha hecho por aplicación del artículo 78 de la Ley del Suelo. - Dicho artículo exige, para que un terreno pueda ser calificado como suelo urbano, que se den en él, como mínimo, alguna de las - siguientes condiciones:

1ª. - Estar comprendido en áreas consolidadas por la edificación - al menos en dos terceras partes de su superficie.

2ª. - Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacua- - ción de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

3ª. - Llegar a disponer, en la ejecución del Planeamiento, de los elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

La necesidad de contar con acceso rodado exige que el terreno en cuestión sea accesible para vehículos automóviles (turismos), con independencia de que dicho acceso se encuentre pavimentado o no.

El abastecimiento de agua debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Existir canalización por el borde del terreno o vial a que dé - frente.

b) Tener garantía de suministro en todo su recorrido a razón de 150 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

La evacuación de aguas debe reunir las siguientes condiciones:

a) Existir colector de aguas residuales por el borde de dicho terreno.

b) Tener la conducción capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de 150 litros por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las recogidas pluviales que puedan incrementar el caudal.

El suministro de energía eléctrica debe cumplir las siguientes condiciones:

a) Existir red de suministro en baja tensión por el borde del terreno o vial al que dé frente.

b) Tener capacidad suficiente para suministrar energía, en toda la línea, a razón de 1,5 KW por vivienda o equivalente para otros usos.

Con estos criterios se ha delimitado un polígono que encierra el suelo urbano. Este polígono contornea las traseras de las edificaciones exteriores del casco urbano, incluyendo las parcelas, huertos y córrales directamente ligados a las viviendas, en las zonas no consolidadas totalmente por la edificación pero incluidas como suelo urbano por cumplir alguna de las condiciones 2ª y/o 3ª de las citadas anteriormente se han trazado las nuevas alineaciones siguiendo el esquema ya existente: calles perpendiculares entre sí de ancho permanente 10 m. y edificaciones de 30 m. de fondo medio por ser este el valor más frecuente de las construcciones presentes en el casco urbano.

En las zonas exteriores cuando el fondo edificado es inferior al valor medio de 30 m., se ha llevado el límite del suelo urbano hasta esa distancia (30 m.) de la última alineación, de modo que la estructura urbana mantenga su carácter reticular, uniforme y ordenado.

Siempre que ha sido posible se ha procurado que el polígono que delimita el suelo urbano discurra por linderos de separación de propiedades.

2. 3. 1. - SUPERFICIE. -

La superficie de suelo consolidado por la edificación es de 52,05 Has. los terrenos incluidos como suelo urbano por cumplir las condiciones 2ª y/o 3ª del apartado anterior (disponer de servicios de urbanización aunque la edificación no esté consolidada) comprenden 11,48 Has. lo cual supone un 18,12% del total.

- Casco urbano actual	52,05 Has.
- Terrenos incluidos por disponer de servicios	11,48 Has.
Total suelo urbano	63,53 Has.

2. 4. - JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO. -

La clasificación del suelo incluida en las presentes Normas Subsidiarias se ha hecho conforme a los criterios establecidos en los artículos 78, 79 y 80 de la Ley del Suelo.

El Término Municipal queda dividido en tres tipos:

1º) SUELO URBANO; su definición y justificación están suficientemente detalladas en el apartado 2. 3. de estas Normas Subsidiarias ("Justificación de la delimitación del perímetro urbano") y en el documento gráfico nº 4. 1.

2º) SUELO URBANIZABLE; constituyen el suelo urbanizable las "zonas aptas para ser urbanizadas". La calificación y desarrollo de dichas zonas deberá llevarse a cabo mediante la redacción de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Comprende los terrenos señalados en el documento gráfico - nº 4. 2. -

3º) SUELO NO URBANIZABLE: constituido por aquellos terrenos que las Normas no incluyan en alguno de los tipos de suelo anteriores.

Dentro de este tipo se considera un subtipo especial:

3º-bis) SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO: constituido por - los terrenos señalados en el documento gráfico nº 4. 3., a los cuales se les otorga especial protección, en razón de - su valor e interés recreativo y piscícola.

2. 5. - ESTUDIO, EVALUACION Y JUSTIFICACION DE LAS ZONAS AP- TAS PARA SER URBANIZADAS. -

Para la calificación de terrenos como "zonas aptas para ser urbanizadas" se ha tenido en cuenta:

- La situación y accesibilidad de los mismos respecto al núcleo ya existente.
- La aptitud del terreno, desde el punto de vista topográfico y - - geotécnico, para la edificación.
- El valor urbanístico del suelo.
- El coste de realización de la infraestructura precisa (viaria, - - abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica), procurando que (por la proximidad a las redes ya existentes) no suponga una -- gran inversión.

La asignación de superficie se ha realizado en función del - - desarrollo previsible.

Se han englobado las zonas aptas para ser urbanizadas en un -- único sector (SECTOR 1), que se ha dividido en dos zonas (A_1 y B_1) en función de los usos permitidos como se detalla en el artículo 5. 3. de estas Normas Subsidiarias ("Normas específicas en las zonas aptas para ser urbanizadas").

2. 5. 1. - SUPERFICIE. - Las superficies de estas zonas son las siguientes:

ZONA A_1	5,7 Has.
ZONA B_1	7,8 Has.
TOTAL ZONAS APTAS PARA SER URBANIZADAS	13,5 Has.

2. 6. - JUSTIFICACION DE LAS ZONAS PROPUESTAS COMC PRCTEGIDAS. -

Se han calificado como "suelo no urbanizable protegido" los terrenos situados al SW del casco urbano, en el paraje denominado Laguna del Voluntario.

Esta zona, que comprende tres pequeñas lagunas, sirve a una -- Sociedad local de pescadores. Por su proximidad al casco urbano - puede servir como zona de expansión (espacios libres públicos, pues es propiedad del Ayuntamiento y de ICONA); aunque es preciso mejorar previamente los accesos desde la Carretera Nacional 430 y - la masa forestal de la zona.

Comprende una superficie de 14,5 Has.