

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Justificación de la figura de planeamiento adoptada.

La Delimitación de Suelo Urbano constituye el mínimo instrumento de planeamiento que como tal contempla la Ley del Suelo, y al que obliga la Disposición Transitoria 52.3 para aquellos casos en los que no exista Plan o Norma de ámbito municipal.

El artículo 3.2 del Reglamento de Planeamiento indica que el instrumento de planeamiento adecuado a cada municipio se realizará teniendo en cuenta las previsiones que, en su caso, contuviese el Plan Director Territorial de Coordinación y, si este no existiera o no estableciera nada al efecto, teniendo en cuenta la complejidad de los problemas que plantee el desarrollo urbanístico, la capacidad de gestión y programación del propio municipio.

Los posibles aspectos que intervienen en la definición de complejidad en el desarrollo urbano, y la capacidad de gestión y compromisos de la Corporación son: aspectos demográficos, geográficos, socioeconómicos, etc.

Quizas, los dos indicadores que más influyen en el tipo de desarrollo urbano son: tamaño poblacional y crecimiento demográfico. Cuanto mayor es la población y su crecimiento, mayor es el desarrollo y su complejidad.

Ateniéndonos a estos dos indicadores, creemos plenamente justificada la figura de Delimitación de Suelo Urbano en Tollos, ya que su tamaño poblacional se halla entorno a los 50 habitantes y su crecimiento demográfico ha sido prácticamente nulo desde 1.981 a 1.988.

Otros posibles indicadores que pudiesen aconsejar el adoptar una figura de planeamiento de rango superior, no aparecen en Tollos ya que:

- No es un municipio costero o de interés turístico.
- No existen características naturales que precisen de planeamiento especial para su protección.



- No hay una gran capacidad de gestión económica y urbanística por parte de la Corporación Local, sus presupuestos no son elevados y la mayor parte de ellos corresponde a obras realizadas por convenios con organismos oficiales.
- No aparece un desarrollo industrial o expectativas para el mismo.
- No existen urbanizaciones no legalizadas.



Siguiendo el artículo 103.2 del Reglamento de Planeamiento, optamos por la modalidad que desarrolla Ordenanzas de Edificación, con objeto de desarrollar las determinaciones previstas en el artículo 102.2 de dicho Reglamento.

2.- Análisis de la información.

A modo de resumen de los datos expuestos en la memoria informativa debemos indicar que Tollos muestra un estancamiento demográfico a lo largo de los últimos años, con la peculiaridad de que la mitad de su población reside habitualmente fuera del pueblo, principalmente en Alcoy acudiendo a Tollos únicamente en fines de semana y periodos festivos o de vacaciones escolares, y para atender las labores agrícolas. En la actualidad, sólo viven fijos en el pueblo una familia y personas mayores.

De este modo, Tollos se ha transformado en una población de segunda residencia, aunque al carecer de parajes especialmente pintorescos o atractivos y dada su difícil accesibilidad por carreteras locales estrechas y con muchas curvas, sólo acuden allí antiguos habitantes y familiares de estos, por lo que las expectativas de crecimiento y las necesidades de suelo para el mismo son muy reducidas.

Queremos destacar que el pueblo conserva una unidad tipológica que le da un alto valor ambiental, por lo que consideramos interesante dotar con este documento, de unas ordenanzas de protección tipológica, con el fin de preservarlo de cualquier acción que rompiese su unidad raramente conservada. Ya hay algunas casas rehabilitadas y otras con estas obras en curso, pero las casas de la parte alta del pueblo no han sido reparadas por la dificultad para llevar hasta ellas los materiales dado lo empinado y estrecho de las calles. Estas casas requerirían ayudas especiales para su rehabilitación.

Consideramos oportuno establecer una zona de protección



arqueológica en el entorno de los restos del poblado íbero con el fin de preservarlo y llamar la atención sobre el hasta que se realicen las oportunas excavaciones que determinen su valor y justifiquen la adopción de esta u otras medidas de protección.



3.- Fines y objetivos.

Como fin primero de este proyecto es dotar a Tollo de un documento que, además de clasificar el suelo del municipio como consecuencia de la delimitación del suelo urbano, redacta unas ordenanzas que regulen las posibles reformas y edificaciones que se desarrollen.

En segundo lugar y con igual importancia, se pretende proteger el valor ambiental existente en el casco urbano, tratando de potenciar y mantener el carácter de conjunto que posee, proponiendo una normativa de protección tipológica tendente a adecuar las sustituciones o reformas que se realicen al entorno donde se ubican. Normativa que incide en los aspectos que configuran la tipología descrita en el punto 8 de la memoria informativa.

Establecer una protección arqueológica en el entorno del poblado íbero que garantice el mantenimiento de los restos existentes y la no agresión de este área.

4.- Justificación de la delimitación propuesta.

Para la delimitación del suelo urbano se ha contemplado lo dispuesto en la Ley de Suelo y sus reglamentos, además de las interpretaciones de la Instrucción nº 12 de la antigua Dirección de Acción Territorial y Urbanismo.

Ddo que la demanda de suelo es mínima y no se prevee que esta aumente en el futuro por todo lo ya expuesto, la delimitación que se propone consiste en cerrar el perímetro edificado en la actualidad englobando una zona de suelo vacante situada al SO del casco y que se encuentra delimitada por dos caminos asfaltados que cierran el perímetro del casco. Con esto estamos muy por debajo de la limitación del 50% de suelo consolidado.

Se, mantienen las alineaciones existentes dado que se

pretende conservar la trama y el conjunto tipológico y ambiental del pueblo, no existiendo además ninguna demanda o justificación para alterarlas.

Creemos que la delimitación de este documento puede considerarse realista y suficiente para absorber el mínimo desarrollo previsible. Todo acompañado de las necesarias señales de alerta que motivarían el cambio de la figura de planeamiento.

CUADRO DE SUPERFICIES

Total de suelo urbano delimitado	13.325 m2
Viales	1.666 m2
Edificación	11.659 m2
Uso residencial	11.232 m2
Equipamientos en suelo urbano . .	427 m2
Edificación existente	9.876 m2
Suelo vacante	1.356 m2

5.- Desarrollo del planeamiento.

El presente planeamiento solo podrá ser desarrollado, y en casos plenamente justificados, por Estudios de Detalle.

Estos, además de las limitaciones que le imponen la Ley del Suelo y reglamentos posteriores, se deberán sujetar a lo dispuesto en la instrucción nº 1 de la Dirección General de Urbanismo del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de Febrero de 1.980.

Podrán redactarse Planes Especiales sobre el Suelo No Urbanizable con las finalidades expresadas en el artículo 76.1 y 76.3 del Reglamento de Planeamiento. En concreto podrá redactarse un Plan Especial para la zona de protección arqueológica.

Estos planes, por no afectar a la delimitación del suelo urbano, no pueden ser considerados como desarrollo de este proyecto.

6.- Vigencia de este planeamiento. Señales de alerta.

La Delimitación de Suelo Urbano que se proyecta tendrá vigencia indefinida como cualquier otro instrumento de planeamiento, a tenor de lo especificado en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

No obstante, este instrumento podrá modificarse o alterarse o bien anularse y sustituirse por otro de rango superior.

Los supuestos para que esto se pueda producir o sea aconsejable que se produzca son:

1.- Modificación o alteración del Proyecto.

- 1.1.- Crecimiento medio quinquenal de la población de 5% sin alterar la estructura socioeconómica.
- 1.2.- Demanda de suelo sobre lo ya proyectado por agotamiento del existente en el transcurso del tiempo, con índices de crecimiento superiores a los previstos.

La tramitación de esta se ajustará al artículo 49 de la Ley del Suelo y al 153 y 161 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Sustitución por Normas Subsidiarias.

- 2.1.- Espectativas de urbanizaciones de segunda residencia.
- 2.2.- Aprobación de un instrumento de planeamiento de rango superior, que plantee expectativas no contempladas en el presente documento.