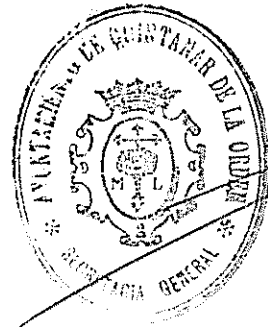




ARQUITECTO
JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: Martínez Izquierdo, 86, 8.º A
Teléfono 246 33 31 - MADRID



MEMORIA

28

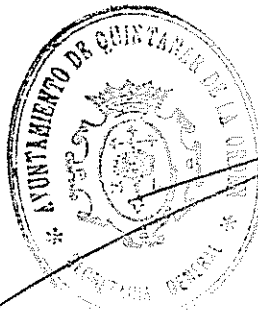
2.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA





ARQUITECTO
JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.ª Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: Martínez Izquierdo, 86, 8.ª A
Teléfono 246 33 31 - MADRID



- 1 -
MEMORIA

29

2.2.1. ANALISIS DE LA INFORMACION

DINAMICA POBLACIONAL

El Municipio a atravesado por tres periodos claros:

Primero el periodo comprendido desde 1.924 a 1.970, con un fuerte aumento de población, después el comprendido entre 1.970 a 1.975 con un brusco descenso y por último un ligero aumento a partir de 1.975 con unos alzas anuales de la población.

La composición media familiar es de 3'62 baja respecto a la media nacional (4'37).

La densidad del término con 97'94 hab./Km². es alta comparándola a la Nacional (67 hab./Km²).

La población activa con un se encuentra repartido de la siguiente forma:

- Sector primario
- Sector secundario
- Sector terciario

El de los trabajadores son asalariados.

EDIFICACION

- Las edificaciones antiguas en el casco histórico poseen cierta unidad de ritmo y materiales, oscilando entre las dos plantas el 70% y tres plantas el 30%.

Los materiales son :

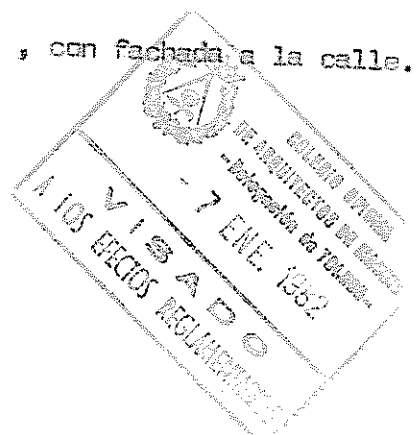
Muros encalados y teja árabe, ladrillo visto.

En caso de edificios notables, se emplea la mampostería vista o el aparejo toledano (hiladas de ladrillo y bandas de piedra).

- Las nuevas construcciones oscilan entre el muro encalado y el ladrillo visto al 50%. Las cubiertas son el 70% de los casos de teja árabe, y el resto de teja hidráulica negra y otros.

- El tipo de edificación más frecuente es el de edificación cerrada y viviendas unifamiliares en hilera.

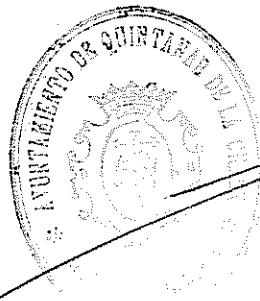
La edificación suele organizarse en una crujía, con fachada a la calle.





ARQUITECTO
JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: Martínez Izquierdo, 86, 8.º A
Teléfono 246 33 31 - MADRID



SERVICIOS URBANOS

Quintanar cuenta con una red de alcantarillado de reciente acondicionamiento y suficiente para sus necesidades, circula dicha red por el 90% de las calles y los diámetros son de 2.000 mm. a 300 mm.

Existe una depuradora en el extremo suroeste del pueblo, a donde vierte toda la red.

- La red de suministro de agua es así mismo suficiente y los depósitos cuentan con 2.335 m³. de capacidad, los diámetros oscilan entre los 300 mm. máximo y 50 mm. mínimo.

- La red de baja tensión sigue el trazado de las calles.

- El alumbrado es insuficiente necesitando un incremento de un 100% para disponer de un nivel de iluminación suficiente, así como sustituir las lámparas actuales, por otras de vapor de mercurio.

- La pavimentación en el casco, es buena en las calles principales, el resto, aproximadamente un 40%, no poseen pavimentación, toda lo más restos de empedrado en mal estado.

El 60% de las calles pavimentadas, lo están de hormigón en masa lo cual puede calificarse de bueno, dadas las características de anchura y velocidad posible de tránsito en dichas calles con firme de asfalto.

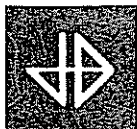
2.2.2. FINES Y OBJETIVOS

A través del estudio de la población y del medio urbano, el presente proyecto NORMAS SUBSIDIARIAS tiene como fin primordial la clasificación del suelo del Municipio en 3 tipos, urbano, urbanizable y no urbanizable. Creando unas ordenanzas que regulen el proceso edificatorio en cada uno de dichos tipos.

Para de esta forma poder evitar el crecimiento anárquico, la degradación urbana y la merma del patrimonio histórico municipal. Conocer las dotaciones urbanas actuales para poder subsanar sus deficiencias, el estado estacionario o regresivo de su población para establecer unas previsiones espaciales suficientes que den respuesta a las solicitudes de suelo posibles, figuran entre los temas más destacables de los objetivos a conseguir.

Su carácter es subsidiario respecto al Plan General de Ordenación al que suplen en tanto no se proceda a la redacción de éste.





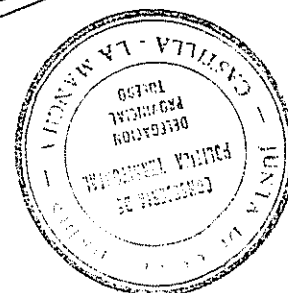
ARQUITECTO

JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: C/ Asturias, P-73 - Tel. 629 09 10
URBANIZACION VALDERREY - ALGETE
(MADRID)

*Diligencia: Para hacer constar que la presente hoja respalda por escritura sus efectuadas a la n.º 31.
El Secretario.*

MEMORIA



2.2.3. JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

ENCUADRE LEGAL

El artículo 711 del texto refundido de la Ley del Suelo, determina que aquellos Municipios que carecieran de Plan General de Ordenación regirán las - NORMAS promulgadas con arreglo al art. 70 y según el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo en su artículo 91. "Las NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL, tendrán por objeto: b) clasificar el suelo en URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

CRITERIOS DE LA DELIMITACION

Para la clasificación del suelo en URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE, se han seguido los criterios del Artículo 77 y posteriores de la Ley del Suelo.

Constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica ó que por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en 2 terceras partes de su superficie, en la forma que se determine.

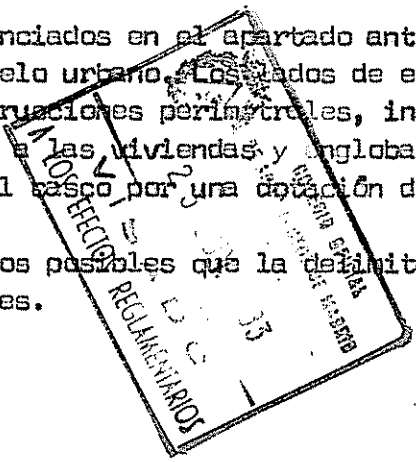
Las áreas aptas para la urbanización y comprendidas como tales en estas MNSS, constituirán el suelo urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término Municipal.

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

En función de los postulados enunciados en el apartado anterior se ha delimitado un polígono que encierra 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 y englobando las edificaciones aisladas que estaban ligadas al casco por una dotación de infraestructura.

Se ha procurado en todos los casos posibles que la delimitación discorra por linderos de separación de propiedades.





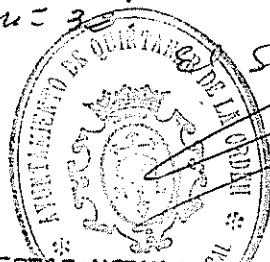
ARQUITECTO

JAVIER OTERO

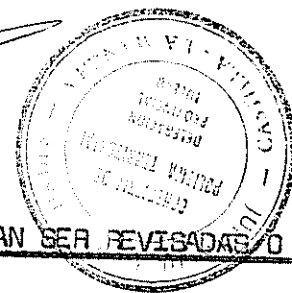
Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: C/ Asturias, P-73 - Tel. 629 09 10
URBANIZACION VALDERREY - ALGETE
(MADRID)

MEMORIA

Diligencia: Para hacer constar que las presentes hojas constituyen por sucesivas actuaciones a la n.º 3



Secretario



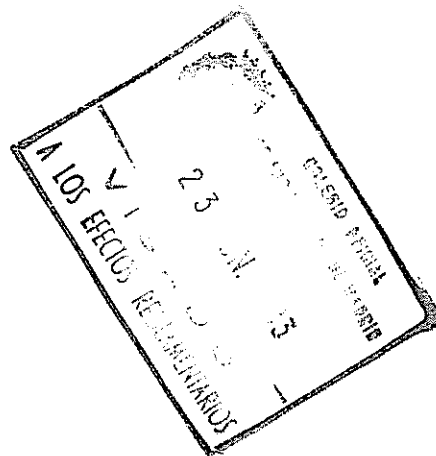
2.2.4 CONDICIONES EN QUE ESTAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEBERAN SER REVISADAS O SUSTITUIDAS POR UN PLANAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

Dada la ausencia de motivos internos e iminentes del Municipio que pudieran influir de una forma decisiva en su desarrollo urbanístico, con las presentes NORMAS, serían suficientes para absorber las futuras necesidades, al menos en un plazo medio de cinco a 10 años. Pero dada la posibilidad de la ubicación en Quintanar de un Polígono Industrial, esto modificaría la cuantía y previsiones de las NORMAS, que si bien estarían ajustadas a corto plazo, en el suelo urbanizable podrían ser desbordadas en previsión optimista y precisar de la Redacción de un Plan General de Ordenación.

Aparte del motivo citado, los criterios que pueden detectar la carencia de suelo a medio plazo, y que por tanto harían aconsejable la redacción de un planeamiento de Orden superior:

- a) que el crecimiento real anual sea claramente progresivo.
- b) Que se produzca un trasvase de población activa del sector primario, secundario y terciario que se aproxime a la media nacional.
- c) que exista un aumento importante de la renta por capita, que se iguale al menos con la media nacional.

En el caso de que ninguna de estos condicionantes anteriores se cumplan se debe revisar las presentes NORMAS en el plazo mínimo de 5 años y en el máximo de 10 años.





2.2.5. EXPRESION DEL TRAMITE DE PARTICIPACION PUBLICA EN ESTADO DE AVANDE

Con objeto de cumplimentar lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo, con fecha *junio* de 1980, fueron presentadas las Normas Subsidiarias en estado de avances al Municipio con objeto de que hubiera la necesaria dialéctica entre los técnicos y los afectados y que de ésta forma los resultados fueran más aptecibles por todos y por tanto más justos.

La misma fué publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 57 y expuestas al público en el Excmo. Ayuntamiento por el plazo de un mes.

Transcurrido el susodicho plazo, la Corporación me elevó un escrito en el que se reflejaban las aspiraciones que se habían dejado sentir por varios ciudadanos y sus representantes ante la Corporación Municipal.

Este escrito fué debatido con mi presencia en Sesión Municipal del día 1980.

A continuación relato dicha reunión a través de la presentación del susodicho escrito con las conclusiones a las que se llegaron:

SUGERENCIAS POR PARTE DE LA CORPORACION

1.-Pag. 2 .- "El Pleno de la Corporación dictará la resolución correspondiente". No debe ser el Pleno, sino la Comisión Permanente.

R.- Equivocación Legal.

2.- ¿Que ocurre con las licencias menores? Sería conveniente especificar qué obras se consideran menores.

R.- Si viene especificado en Normas de Ordenación.

2.-Pag. 3 .- Solar edificable. ¿No es poco 5 metros de longitud mínima de fachada y 8 m. de fondo mínimo?.

R.- Son dimensiones típicas de Normas y acordes con la problemática urbanística.

4.-Pag. 3 .- Solar no edificable. ¿Con zonas verdes?.

R.- Está especificado en Normas de Ordenación.

5.-Pag. 4 .- Altura en función del ancho de la calle. ¿Dicho ancho se mide de fachada a fachada o de acera a acera?.

R.- De fachada a fachada en *Planta Baja*.

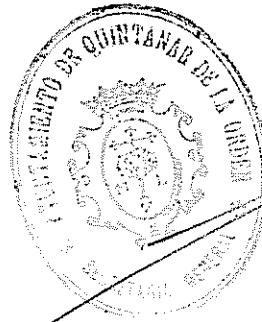
6.-Pag. 5 .- Alturas. ¿Cual será en edificios que hagan esquina a una plaza?.

R.- Se contesta en apartado 8 de Ordenanzas reguladas.



ARQUITECTO
JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: Martínez Izquierdo, 86, 8.º A
Teléfono 246 33 31 - MADRID



- 6 -
MEMORIA

34

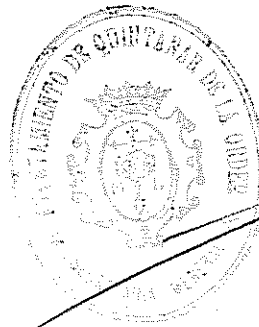
- 7.-Pag. 6 .- Alineaciones exteriores. Que no quedan a criterio de los Servicios Técnicos, cuya función debe ser sólo informativa y no decisoria en ninguna cuestión que deba estar recogida en las Normas.
- R.- Error de redacción. Corrección.
- 8.-Pag.7 y 8.-Patios. Explicar todo lo referente a patios cerrados, abiertos y mancomunados.
- R.- Está explicado en Normas.
- 9.-Pag. 9 .- Cuerpos volados. posibilidad de prohibirlos en calles de menos de 8 metros de ancho.
- R.- Está explicado en Ordenanzas.
- 10.-Pag. 9 .- Remodelación de manzanas. Establecen como obligatorio el estudio de detalle por parte de los promotores, y que dictaminado por los servicios técnicos resuelvan el Pleno.
- R.- Es exacto.
- 11.-Pag. 11.- Portadas, escaparates y vitrinas. Suprimir el párrafo 2.
- R.- No se considera oportuno.
- 12.-Pag. 11.- Muestras. Suprimir párrafo 5.
- R.- Se considera oportuno.
- 13.-Pag. 15.- Sanción. Quitar Ministerio de la Gobernación y poner Ministerio de Administración Territorial - o mejor decir "será sancionada de acuerdo con lo dispuesto en el Art.218 del Texto refundido de la Ley del Suelo.
- R.- Corrección.
- 14.-Pag. 17.- Aparcamientos obligatorios.- Al parecer no se está muy de acuerdo que se hagan tantas plazas de garaje obligatorias como se indica en las páginas 26 y siguientes.
- R.- Se modifican conforme a lo dispuesto en Ordenanzas.
- 15.-Pag. 21.- Histórico-artístico.- Quitar ese título y bonificarlo si se quiere como zona de protección especial debido a su carácter típico. Se trata de que no intervenga Bellas Artes para evitar la enorme cantidad de pegas que pone y la demora en la concesión de licencias. Todo lo demás puede valer menos la del informe de Bellas Artes.
- R.- Se modifica este título con el nombre de ORDENANZAS DEL CASCO ANTIGUO.

a
o
de
re
el
po
-
drá
is
se
do
-
e-
c-
ci
ón
li
mos
ex
s
la
u-
ati
po
an
l Mi
ra
pro



ARQUITECTO
JAVIER OTERO

Estudio: Pza. M. Echegaray, 1, 1.º Izda.
QUINTANAR DE LA ORDEN (Toledo)
Estudio: Martínez Izquierdo, 86, 8.º A
Teléfono 246 33 31 - MADRID



- 7 -
MEMORIA

35

16.- Zonas verdes. Se considera impropio las que se señalan en planos, porque al tratarse de fincas particulares el Ayuntamiento tendría que comprarlas. Por otra parte en la Plaza de Felipe Villa se pretende construir una Guardería infantil en el centro de la plaza.

R.- Se suprimen por impropios.

17.-Pag. 26.- Alturas en zonas. ¿Qué alturas son las permitidas? ¿Las que para cada zona se señala (zona B-4 alturas; Zona C-3 alturas, etc.) o bien las que correspondan con arreglo al ancho de calle con arreglo a las condiciones generales de volumen de la pag. 4.?

R.- Se clarifica que es la ordenanza de zona, que la de calles es complementaria.

18.-Pag. 27.- Retranqueos para edificar una altura más.- Se estima impropio.

R.- Solo si se hace una actuación conjunta edificatoria y en función de la alineación previa del Ayuntamiento.

19.-Pag. 27.- Construcciones de bloques en zona D.- No se considera conveniente su autorización, debiendo quedar solo para viviendas unifamiliares.

R.- Son bloques aislados con una ordenanza estricta: baja densidad y zonas verdes.

20.-Pag. 29.- Zona Industrial.- Se considera excesiva un área mínima de 10 Ha. para la actuación en suelo urbanizable.

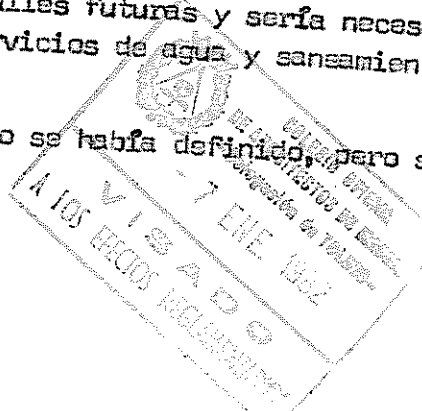
R.- Se modifica a 5 Ha.

21.- Delimitación del suelo urbano.- No se dice nada de éste asunto y debía haber planos y relación de vértices delimitativos.

R.- En el estado de avance no se había definido con designación de puntos pero en la presentación definitiva si queda reflejado.

22.- No hay planificación de calles futuras y sería necesario, tampoco existe planeamiento de servicios de agua y saneamiento por lo que se refiere a su prolongación.

R.- En el estado de avance no se había definido, pero si en la presentación definitiva.



a
o
de
re
el
po
-
dr
is
se
do
-
ie
ic
ci
ón
li
nos
ex
es
la
cu-
uti
po
an
il Mi
ra
pro