

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

memoria justificativa

1.- ANÁLISIS DE LA INFORMACION

1.1.- DINAMICA POBLACIONAL

La población existente en un municipio, determina y define por sí sola y de forma inequívoca las posibilidades del grupo humano asentado en la localidad, en el mayor número de los casos. En este caso con 355 habitantes, le define inicialmente con posibilidades escasas. La evolución de la población municipal en lo que va de siglo ha disminuído en un 40%, porcentaje menor que el de los municipios de Zaragoza de análogo tamaño. Esta pérdida se localiza entre los años 60 y 80.

En conjunto la evolución de los 82 años de siglo es desfavorable.

La estructura demográfica de una población se ve representada por la pirámide correspondiente, la comparación de grupos de edades, convencionalmente elegidos, permite conocer las condiciones de renovación de la población. En ella se ve que el grupo de personas de edad avanzada es superior al de niños, por lo que unido el estudio demográfico de la última década, en la cual se aprecia que el crecimiento vegetativo es muy bajo, lleva a un paulatino mayor envejecimiento de la población y a una paulatina disminución de la población absoluta, si bien la vuelta temporal o definitiva de numerosos grupos de emigrantes en épocas estivales sobre todo, hace pensar en una posible revitalización del núcleo de población.

1.2.- EDIFICACION.

El emplazamiento del núcleo de Mezalocha, apartado de los grandes ejes de comunicación, ha hecho que se mantenga a rasgos generales el carácter primitivo de sus edificaciones, habiéndose efectuado la renovación de muchas de ellas sin afectar la estructura tradicional de las mismas; únicamente se ha desarrollado un núcleo de edificaciones sin carácter en la zona de las Eras, formado por naves y almacenes de carácter agrícola, construidas de forma desordenada.

La edificación tradicional, allí donde se conserva, es la típica del Valle Medio del Ebro, con casas de tres plantas, la última destinada a granero a veces con solanares, construidas a base de ladrillo, mampostería, tapial o adobe, en todos los casos revocado y pintado.

Se adjunta a esta Delimitación un Catálogo que recoge los edificios de interés que merecen una especial protección.

1.3.- SERVICIOS URBANOS.

Se han recogido los siguientes extremos de la información recogida:

El abastecimiento de agua, igual que la red de saneamiento, se pueden considerar como buenas para el nivel poblacional del municipio.

La red de alumbrado es suficiente, en términos generales, para las necesidades del pueblo.

La pavimentación alcanza a la mayoría de las calles principales del pueblo, y se encuentra en un estado bastante bueno para sus necesidades.

1.4.- CONCLUSIONES.

- 1.- Por su censo demográfico, las previsiones de crecimiento a corto plazo son prácticamente nulas.
- 2.- El grado de accesibilidad al pueblo y sus condiciones son buenas.
- 3.- La dotación de equipamiento y servicios públicos, se puede considerar suficiente, dentro de la situación general en que los pueblos se hallan. A este respecto las iniciativas del Ayuntamiento en materia de equipamiento deportivo, completarían la dotación.
- 4.- Dentro de lo que actualmente es núcleo urbano existe la suficiente cantidad de suelo como para dar respuesta a las necesidades normales.
- 5.- El conjunto del pueblo, a pesar de todo, conserva grandes valores estéticos, tanto en sus edificaciones como en su conjunto en general, siendo deseable una restauración de los edificios de interés señalados en el plano correspondiente.

2.- FINES Y OBJETIVOS.

- 2.1.- Crear dentro del municipio la delimitación de suelo urbano no urbanizable, adaptando las situaciones de hecho a lo que establece la nueva Ley del Suelo y al ordenamiento jurídico actual.
- 2.2.- Considerar el suelo urbano necesario para futuras dotaciones de servicios, equipamientos o usos, encaminados a mejorar el modo y calidad de vida de sus habitantes, sin decremento de la calidad de vida actual.

2.3.- Garantizar el uso racional del suelo, que asegure la continuidad en el mantenimiento de la densidad de población adecuada al bienestar actual.

2.4.- Evitar el desarrollo anárquico del actual núcleo de población, que supondría una pérdida de sus valores estéticos singulares y de conjunto.

2.5.- Salvaguarda del patrimonio colectivo, con protección de los espacios, zonas y edificaciones que constituyen el patrimonio cultural de la población. Utilización colectiva de dichos espacios y edificaciones.

2.6.- Integración de usos dentro de la población, con regeneración y revitalización de los espacios de empleo dentro de la misma, y con empleo de ordenanzas pensadas para mitigar la segregación espacial de actividades.

3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.

3.1.- ENCUADRE LEGAL

Los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano consisten tan sólo en el señalamiento del perímetro considerado como tal en aplicación de las condiciones señaladas en el artículo 81-2 de la Ley del Suelo. Se trata, pues, de una simple operación de deslinde formal del suelo que deba tener la condición de urbano, carente, por lo tanto, de todo carácter normativo o de ordenación.

El artículo 3 del Reglamento de Planeamiento prevé la posibilidad de que el proyecto sea "complementado, en su caso, con las correspondientes Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo". También podrá determinar, según el artículo 102 del

Reglamento de Planeamiento, las alineaciones del sistema viario existente, completando sus insuficiencias.

Las alineaciones del Proyecto de Delimitación podrán completarse o reajustarse mediante el oportuno Estudio de Detalle.

La Ley del Suelo determina la necesidad de que todos los municipios hubieran redactado, en ausencia de ordenación general municipal, sus Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano en el plazo de un año a partir de su aprobación (mayo de 1975); el incumplimiento de esta obligación da pie a la subrogación de la competencia municipal por las Comisiones Provinciales de Urbanismo.

El presente trabajo se ha realizado por encargo de la Diputación General de Aragón.

3.2.- CRITERIOS DE DELIMITACION.

3.2.1.- Basarse en criterios restrictivos, en cuanto a la posible ampliación del casco primitivo, que potencian la consolidación del mismo, ocupando solares libres y edificaciones antiguas dedicadas a usos no residenciales.

3.2.2.- Incluir dentro de la delimitación terrenos de propiedad municipal, para un posible equipamiento deportivo.

3.2.3.- Facilitar mediante el trazado de alineaciones la gestión municipal.

3.2.4.- Delimitar por exclusión el SUELO NO URBANIZABLE, establecido por medio de las ordenanzas al respecto, las normas de aplicación en él y determinando bandas de protección (capitulo V de Ordenanzas).

3.2.5.- Regular mediante ordenanzas la posible edificación en

el Suelo Urbano, a fin de conservar los valores estéticos, paisajísticos y ambientales, garantizando así la conservación del tejido urbano.

3.3.- JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.

En el proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas adjunto se ha intentado por parte del equipo redactor plantear todos y cada uno de los criterios, fines y objetivos anteriormente citados así como considerar, que un Proyecto de este tipo es en esencia un germen de Planeamiento, necesario no sólo para la clasificación del suelo sino también como arma operativa de las determinaciones legales y materiales reguladoras del régimen urbanístico y de la edificación, en ausencia de un planeamiento más complejo.

La delimitación se ha ceñido todo lo posible a las áreas edificadas. Se ha incluido como suelo urbano la zona de las antiguas Eras, ocupada en la actualidad por naves y almacenes, ya que la edificación está consolidada en más de la mitad de la superficie, y con ello se pretende corregir, mediante el señalamiento de alineaciones y ordenanzas, la anarquía en la edificación que ha existido hasta ahora.

Se ha añadido también una pequeña zona al Nordeste por indicación del Ayuntamiento, elevada por encima de la huerta y con posibilidades de edificación en un futuro cercano.

El núcleo de Ailés no se ha incluido como suelo urbano por tratarse de una explotación agrícola de carácter privado.

Tampoco se incluye la urbanización ilegal de viviendas unifamiliares.

4.- RELACION E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

No existe hasta la fecha, al menos en conocimiento de los autores, ningún planeamiento de orden superior o similar que pudiese tener relación e incidencias con el proyecto de este trabajo.

No obstante, las disposiciones contenidas en esta delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas Reguladoras se entienden subordinadas a las prescripciones legales vigentes de rango superior.

Si alguna materia objeto de este trabajo, estuviese regulada a su vez por otra disposición del mismo rango, se aplicaría la de mayor restricción.

5.- CONDICIONES EN QUE ESTA DELIMITACION DEBERA SER REVISADA O SUSTITUIDA POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

Evidentemente constituirán motivos de revisión o sustitución de la Delimitación propuesta, las variaciones sensibles de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justifican la clasificación del Suelo inicialmente aceptada, así como la interrelación producida sobre el municipio, por factores generales a nivel nacional, comarcal o de nacionalidad que alterasen alguna de las bases sobre las que se asientan los criterios de la delimitación. Se consideran señales de alerta para la revisión las siguientes:

- 1.- Alteración del número de habitantes en más de 300 personas.
- 2.- Desarrollo de actividades o iniciativas no contempladas en este trabajo que por su peso específico en relación al municipio tengan un especial interés o puedan desencadenar variaciones importantes con relación al mismo.

3.- El desarrollo de planeamiento de orden supramunicipal regional, comarcal, provincial o territorial.

6.- PARTICIPACION PUBLICA.

Según la Ley del Suelo, en su artículo 4-2, "en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa e información, por parte de las Corporaciones, Asociaciones y particulares".

Con el fin de conseguir la máxima información para delimitar el casco lo más adecuadamente posible a las necesidades del municipio, fueron realizadas varias entrevistas con la corporación municipal.

Una vez aprobada inicialmente la Delimitación, se someterá a Información Pública durante un tiempo mínimo de un mes. Durante dicho período el expediente quedará a disposición de cualquiera que quiera examinarlo, y podrá formular las alegaciones pertinentes.

Es importante tener en cuenta que la aprobación inicial de un planeamiento tiene un carácter operativo; ello significa que el período de exposición pública tiene una influencia real sobre el resultado definitivo. Es a raíz de ella cuando la población participa activamente al discutir sobre opciones concretas, cuando los pactos se consolidan, e incluso cuando se genera una información específica que puede hacer cambiar las opciones de planeamiento.

7.- TRAMITACION.

Terminada la fase de elaboración de la Delimitación de Suelo Urbano, la Corporación procederá a su aprobación inicial.

Con el acuerdo de la aprobación inicial se adoptará el de apertura del trámite de información pública. Esta apertura se anunciará en el Boletín Oficial de la Provincia y en uno de los periódicos de mayor circulación. El trámite durará como mínimo un mes.

La Corporación, a la vista del resultado de la Información Pública, acordará la aprobación provisional con las modificaciones que en su caso procedieren.

Una vez otorgada la aprobación provisional, el expediente se someterá a informe de la Diputación Provincial antes de su elevación a la Comisión Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

Zaragoza, Diciembre de 1.982.

Fdo. Los Arquitectos,