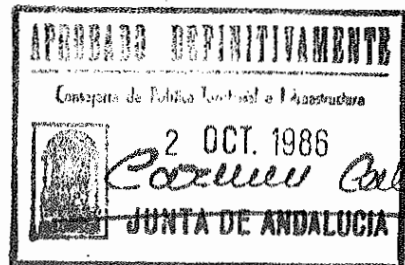




DILIGENCIA Para hacer constar
que este documento fue aprobado pro-
visionalmente por el Ayuntamiento con
fecha *16-11-85*
Jubrique, a *25* de *6* de *1986*
El Secretario

Guillermo

2 . MEMORIA JUSTIFICATIVA



2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 2.1.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA
- 2.2.- ALCANCE, OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL P.D.S.U.
- 2.3.- ANALISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACION
- 2.4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION PROPUESTA
- 2.5.- ESTRUCTURA URBANA, CUADROS DE CARACTERISTICAS
- 2.6.- CONDICIONES DE REVISION O SUSTITUCION POR PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 25 de 6 de 19 86
Jubrique. a 25 de 6 de 19 86
El Secretario

Guillermo



2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

2.1.- JUSTIFICACION DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO ADOPTADA.

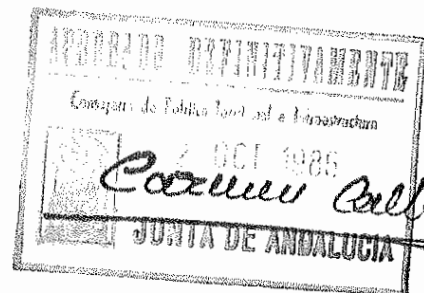
Este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se redacta, además de por cumplir con las exigencias de la -- Ley del Suelo y el Programa de Planeamiento elaborado por la Junta de Andalucía, para controlar la construcción en el término y normalizar todos los actos administrativos relacionados con el urbanismo y la edificación.

Dadas las características del municipio que han quedado reseñadas en la información recogida, la figura de Planeamiento más idónea para regular el desarrollo urbano del municipio y su gestión es el P.D.S.U. que permite establecer unos instrumentos sencillos (ordenanzas, alineaciones, etc...) para el control del proceso de edificación, ya que no existen tensiones ni expectativas de un desarrollo inminente.

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 16-11-85 Jubrique, a 25 de 6 de 1986
El Secretario



[Handwritten signature]



DILIGENCIA Para hacer constar
que este documento fue aprobado pro-
visionalmente por el Ayuntamiento con
fecha 26-11-85
Jubrique, a 15 de 6 de 1986
El Secretario



2.2.- ALCANCE, OBJETIVOS Y DIRECTRICES DEL P.D.S.U.

El P.D.S.U. es un plan de ordenación simple, cuya función o alcance puede resumirse en:

- Constituir un trámite administrativo obligatorio de la Ley del Suelo.
- Servir para conocer la situación actual y las tendencias y los deseos de la población.
- Controlar el desarrollo urbano municipal o, en su caso, ser una etapa inicial de un planeamiento más complejo.

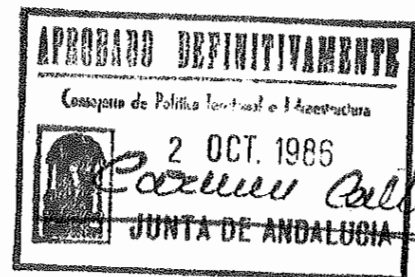
Los objetivos principales son:

- a).- Deslindar el suelo urbano del no urbanizable.
- b).- Establecer el régimen de actuación en cada tipo de suelo.
- c).- Tener una información o inventario de las características, problemas, déficits, tendencias y deseos del municipio.

De acuerdo con todo ello las directrices serán:

a).- En el suelo urbano:

- 1.- Definir las alineaciones y rasantes del sistema viario, pudiendo variar o modificar, en su caso, aquellas que estime oportuno.
- 2.- Completar las existentes mal definidas o sin definir e incluso marcar las nuevas alineaciones y rasantes que puedan surgir.
- 3.- Marcar especialmente las áreas homogéneas de Ordenanzas en relación a:
 - Estéticas y de composición.
 - Tipológicas.
 - Altura.
 - Usos e intensidades.



- 4.- Marcar las áreas en que deba completarse el proceso de planeamiento mediante Estudio de Detalle.
- 5.- Definir los fines, usos, alturas, densidades, etc, de los Estudios de Detalle.
- 6.- Enunciar las edificaciones o conjuntos de interés-estético o tipológico.
- 7.- Dictar las Ordenanzas necesarias para fijar todos los extremos reseñados anteriormente así como indicar en ellas las normas de carácter general que -- considere oportunas.

b).- En el suelo no Urbanizable:

Se regirá por lo especificado en Planes o Normas de ámbito superior o sectorial que le afecten y podrán --- enunciar algunas áreas de interés que consideren oportunas.

Además:

- 1.- Establecer las condiciones de las edificaciones - permitidas.
- 2.- Establecer las condiciones objetivas para constituir un núcleo de población.

DILIGENCIA Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 16-11-85 Jubrique, a 21 de 6 de 1986
El Secretario

Guillermo





DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 26-11-85 de 1986
Jubrique, a 25 de 6 de 1986
El Secretario

2.3.- ANÁLISIS Y CONCLUSIONES DE LA INFORMACION.

Jubrique es un municipio que en las últimas décadas ha ido perdiendo población. Dada su proximidad a la Costa, la mayor parte de la población activa se desplaza a ella para trabajar, volviendo al pueblo los fines de semana.

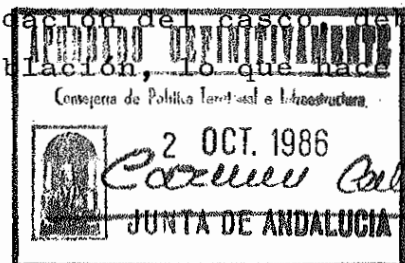
Es un termino deprimido económicamente, con una agricultura pobre, una ganadería prácticamente inexistente y cuya única materia prima explotable en sentido industrial es la madera. La forma de elevar su base económica sería por la castaña y la explotación de la madera, reteniendo a la población y evitando la tendencia regresiva de años anteriores.

Jubrique cuenta con un sector terciario muy poco desarrollado, debido tanto a la proximidad con dos puntos importantes como Ronda y Estepona, como por la baja renta de sus habitantes.

En cuanto a viviendas, la pérdida de población sufrida por el municipio en las últimas décadas, tiene un reflejo en la disminución de éstas en un 15% en la década 70-80. La demanda actual de viviendas, viene dada fundamentalmente por hacinamientos, mal estado de la vivienda actual y algo por expectativas de matrimonio.

Las obras se hacen por autoconstrucción tanto las de nueva planta como las de rehabilitación. Se suele vender el solar con casa y luego se rehabilita o se derriba y hace de nueva planta. El año 82 se concedieron 32 licencias, entre obras menor y mayor. Este año se han concedido ya 12, siendo la mitad de reforma y la otra mitad de nueva planta. No existe de todas formas una dinámica de suelo como para que haya problemas especulativos.

La problemática urbanística en este núcleo, como en otros de la comarca, es la degradación del casco debido a la pérdida progresiva de la población, lo que hace



que haya zonas en que la edificación se va deteriorando y quedando en estado de abandono, unido a que a veces es difícil la rehabilitación por dificultad del transporte de materiales, lo que la encarece, por lo que se tiende a -- construir en zonas de acceso más fácil y directo, muchas -- veces situadas en los bordes o extremos del casco.

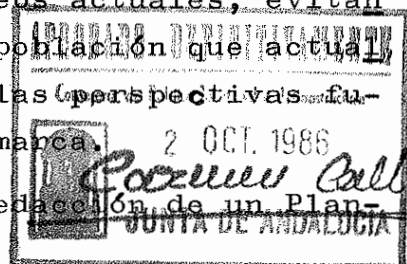
El P.D.S.U. contempla todo lo anteriormente ex-- puesto, y al haber cierta demanda de viviendas de nueva -- planta, además de procurar la consolidación del casco, mediante la rehabilitación de muchas casas que estan en mal- estado y mejorarían la imagen de degradación de algunas zo- nas del mismo, recoge algún área de suelo que consolida el borde y una actuación de viviendas sociales de la Junta de Andalucía en la parte baja del pueblo.

El nivel de equipamiento es muy bajo, como en to- da la comarca, dependiendo en gran medida de la cabecera, - Ronda. No se hacen propuestas de suelo para equipamientos- y zonas verdes, por las dificultades que tiene para su ob- tención la figura urbanística de la Delimitación de Suelo, y conociendo la precariedad de medios económicos y de ges- tión del Ayuntamiento.

La tendencia a la despoblación de tantos munici- pios de la Serranía de Ronda, el bajo nivel de equipamien- tos y la situación económica, son las evidencias que obli- gan a tomar medidas políticas en la comarca más deprimida- de Málaga y una de la más de Andalucía.

La potenciación económica, tanto de la cabecera- comarcal como de las cabeceras subcomarcales y la mejora - de la infraestructura viaria, posibilitaría un cierto man- tenimiento de la población en los núcleos actuales, evitan- do la tendencia regresiva en cuanto a población que actual- mente se da en la comarca y mejorando las perspectivas fu- turas de desarrollo económico de la comarca.

Consideramos importante la redacción de un Plan-

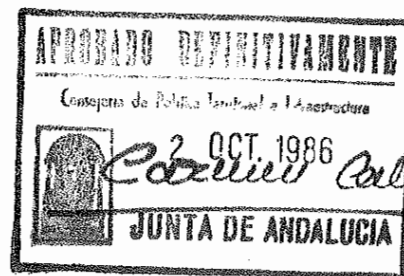


Comarcal que estudie las posibilidades económicas de la zona y que haga factible la consecución y mejora de equipamientos. Una política que tienda a dotar de áreas libres y de pequeñas instalaciones deportivas a pueblos tan pintorescos, favorecería, a corto plazo, asentamientos de segunda residencia en sus cascos, lo que serviría de cierta reactivación económica. La tendencia histórica a veranear en la Serranía de Ronda, por parte de los habitantes del Campo de Gibraltar, justifica esta esperanza.

DILIGENCIA Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 26-11-85 Jubrique, a 25 de 6 de 19 86
El Secretario



González



DILIGENCIA. Para hacer constar
que este documento fue aprobado pro-
visionalmente por el Ayuntamiento con
fecha 16-11-85
Jubrique, a 4 de 6 de 1986
El Secretario
Gulierrez

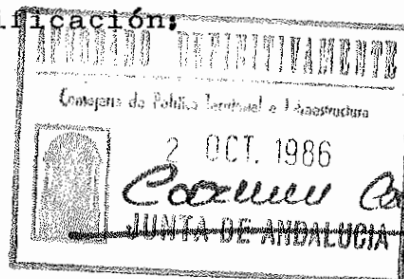


2.4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN PRO-
PUESTA.

En base a la información urbanística obtenida, -
se han adoptado para la delimitación del suelo urbano en -
este municipio los siguientes criterios:

- a) Restringirse en general a un perímetro que abarque es-
trictamente la edificación existente en el casco anti-
guo.
- b) Incluir, sin embargo, en dicho perímetro las bolsas de
terreno vacante en aquellas partes en que haya una cier-
ta dispersión de la edificación, siempre que la consoli-
dación en el área considerada sea mayor de 1/2 de la --
misma.
- c) Englobar de igual forma dentro del perímetro urbano el-
terreno vacante que se considere necesario para definir
un área racional y homogénea, con los grados de implan-
tación de los servicios urbanísticos que marca la ley,-
en la zona donde se está produciendo la expansión del -
casco en la actualidad.
- d) Incluir además aquellos terrenos que sean objeto de ac-
tuaciones urbanísticas de carácter oficial, singularmen-
te la promoción de viviendas sociales.

Siguiendo estos criterios, se describe a conti-
nuación la línea que se ha determinado para la delimita-
ción del suelo urbano de este municipio, así como las ----
áreas comprendidas en ella y su justificación:



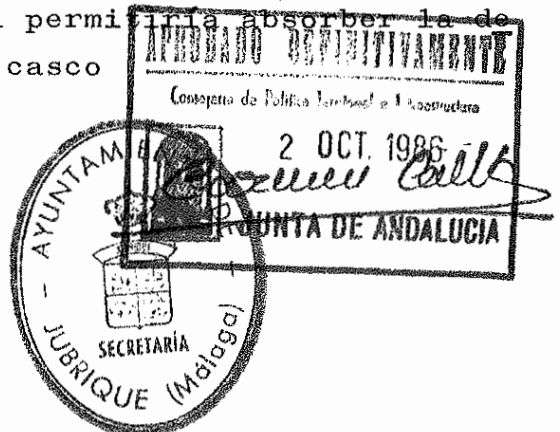
El perímetro de la Delimitación, en su parte Norte, recoge unos terrenos de propiedad municipal, por consolidación de esa zona, en las que habría que completar infraestructuras; siguiendo hacia el Este por las traseras de edificaciones a c/ Llanada, recogiendo las edificaciones existentes en la zona, continuando la línea por la ronda Este del casco hasta llegar a la parte Sur del mismo donde va por las traseras de c/ De la Cruz, a continuación c/ Consuelo y traseras a c/ Llanete y c/ Constitución. Ya en la zona del grupo escolar la Delimitación recoge una promoción de 12 viviendas de la Junta de Andalucía, con un nuevo vial de acceso y en la que habría que completar infraestructuras. La línea sigue bordeando el grupo escolar y continua por c/ Algatocín, recogiendo en el extremo un terreno donde estan previstas áreas libres. En la parte Oeste del casco la línea bordea las edificaciones existentes y siguiendo hacia el Norte por la ronda, hasta enlazar de nuevo con la zona descrita al comienzo.

Además, se debería tender a rehabilitar zonas del casco en estado de degradación por abandono, que aumentarían las posibilidades de viviendas, aparte de las todavía no consolidadas que incluye la delimitación.

Se han delimitado en total 5,32 has. de terreno como suelo urbano. Este suelo, con la cabida que le permiten las ordenanzas que para él se señalan, tiene capacidad para construir 19 viviendas más de las existentes en el casco. Aunque aparentemente este número de viviendas es bajo, hemos de tener en cuenta que según el censo del 81, hay cerca de 100 viviendas desocupadas, lo cual permitiría absorber la demanda de estas en el interior del casco

DILIGENCIA. Para hacer constar que este documento fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 16-11-85
Jubrique a 25 de 6 de 1986
El Secretario

Guillermo



2.5.- ESTRUCTURA URBANA. CUADRO DE CARACTERISTICAS

La morfología urbana de Jubrique es la que se suele dar en los pueblos de la Serranía, con calles a distintas alturas que siguen la dirección de las curvas de nivel de la topografía y otras perpendiculares que las comunican entre sí y que tienen fuertes pendientes, generándose una trama urbana con manzana irregular y una parcelación muy dividida. En el centro del casco aparecen la plaza y la iglesia, alrededor de las cuales se articulan todos los elementos que componen el casco urbano.

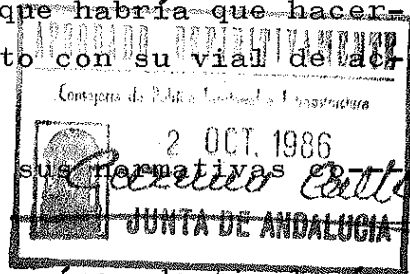
En la estructura urbana de Jubrique, con la complejidad que le crea su adaptación a la topografía, apreciamos la existencia de adarves y pasadizos que unen calles, a través de la desaparición de la planta baja en algunos puntos de las manzanas, lo que le da un carácter singular al recorrido urbano y enriqueciéndolo visualmente.

Las dificultades topográficas hacen que las tendencias de expansión sean hacia zonas de más fácil acceso y con menos condicionantes de este orden.

El P.D.S.U. recoge en la parte alta del pueblo un terreno que consolida este borde y para el que se marca una actuación urbanística, con proyecto de obras de urbanización. En la parte baja y en un lugar que plantea menos dificultades la topografía se recoge una promoción de 12 viviendas de la Junta de Andalucía, para la que ~~habría que hacer~~ proyecto de obras de urbanización, junto con su vial de acceso, lindando con el grupo escolar.

Se distinguen dos áreas, con sus respectivas alternativas correspondientes, que son:

- a) El casco antiguo, zona homogénea de tipología parcelaria y edificatoria, que denominamos (N1).
- b) La zona de actuación de 12 viviendas de la Junta de Andalucía, que denominamos ensanche aislado (N3).



CUADRO DE CARACTERISTICAS. MUNICIPIO DE JUBRIQUE

	ACTUACIONES URBANISTICAS		SISTEMA DE ACTUACION PREFERENTE	NORMATIVA	DENSIDAD VIV/Ha	EDIFICABILIDAD BRUTA $\frac{m^2}{m^2}$	SUPERFICIE BRUTA m^2	Nº MAXIMO DE NUEVAS VIVIENDAS
	ZONA	SUJETA A						
AREA CONSOLIDADA Y URBANIZADA	---	-----	-----	N ₁	----	-----	50.495 m ²	-----
AREA NO CONSOLIDADA Y URBANIZADA	---	-----	-----	N ₁	----	-----	-----	-----
AREA NO CONSOLIDADA Y NO URBANIZADA	1	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACION	COOPERACION	N ₃	60	1,2 m ² /m ²	1.995 m ²	12
	2	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACION	COOPERACION	----	----	-----	160 m ²	-----
	3	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACION	COOPERACION	N ₁	----	-----	510 m ²	7
TOTAL							2.665 m ²	19
TOTAL							53.160 m ²	19

AREA NO CONSOLIDADA Y NO URBANIZADA
 Ayuntamiento de Jubrique
 2 OCT. 1986
 JUNTA DE ANDALUCIA
 SUBCOMISIONADO DEL TERRITORIO

2.6.- CONDICIONES DE REVISION O SUSTITUCION POR PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR.

La D.S.U. se revisará o sustituirá por una figura de planeamiento superior, Normas Subsidiarias o Plan General, cuando se produzcan algunas de las siguientes señales de alerta:

- a) Que se produzca un crecimiento de la población que desde la aprobación del P.D.S.U. hasta el momento considerado suponga un incremento positivo mayor de 0'80% anual (índice regional).
- b) Que haya una incidencia de la población turística que no pueda absorberse en el casco y plantee la necesidad de ampliar el suelo urbano o actuar mediante urbanizaciones de segunda residencia.
- c) Que el ritmo de construcción de viviendas sea tal que llevara a la colmatación del suelo urbano en el plazo de dos años, desde el momento considerado.
- d) Que la retención de suelo urbano por motivos especulativos o por precios muy superiores a los habituales, no permita absorber la demanda existente.
- e) Que se pretenda una actuación no prevista en la D. S.U. y cuyo impacto y realización sea beneficiosa para el pueblo.
- f) Que se presente la necesidad de defender, preservar o mejorar algunos valores naturales, paisajísticos, ambientales o histórico-artísticos no considerados o descubiertos hasta el momento ni afectados sectorialmente por el Plan Especial de Protección correspondiente.
- g) Que se prevea o proyecte un Plan de Comarcalización o Mancomunidad de municipios y requiera una figura de planeamiento más adecuada para su integración.

