

1.2. DN-MJ. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Jxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – Letrado Técnico Urbanista

Colegiado en el Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza nº xxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx–Ingeniero de C.C. y P

Colegiado en el Colegio Oficial de Ingenieros de Caminos, Canales y puertos nº xxxxx

Zaragoza, Diciembre de 2018

ÍNDICE

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA DSU	4
CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA DSU	5
TÍTULO II. DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA	7
CAPÍTULO 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS	7
CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y ZONAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS	10
CAPITULO 3. ALINEACIONES Y RASANTES	12
TITULO II. CUADROS DE SINTESIS	14

TÍTULO I. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

CAPÍTULO 1. OBJETO DE LA DSU

La iniciativa para la redacción de la Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine, es del Ayuntamiento de Alcaine (Teruel), que acordó acogerse a la convocatoria de procedimiento para la prestación de asistencia a municipios aragoneses para la elaboración y financiación por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda, y solicitar asistencia técnica para llevar acabo la referida actuación.

Dicha convocatoria se encuadra dentro del Acuerdo Marco (2017-2019) para la contratación de Servicios de Redacción y Elaboración de Delimitaciones de Suelo Urbano de los Municipios Aragoneses.

El Equipo redactor del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano está formado por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Letrado Técnico Urbanista, colegiado nº xxxx del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza. Y por xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Ingeniero de C.C. y P., colegiado nº xxxxxx en el Colegio Ingenieros de C.C. y P., con domicilio profesional en calle Don Jaime 5, 50003 de Zaragoza.

El domicilio profesional se fija en Calle Joaquín Costa nº 8, 3º derecha. 50001 de Zaragoza.

El objeto de la Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine (en adelante DSU), conforme al artículo 70 y siguientes del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (en adelante TRLUAR), se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana aunque no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en el TRLUAR.

CAPÍTULO 2. CONTENIDO DE LA DSU

Toda delimitación del suelo urbano debe tener el siguiente contenido mínimo:

- a) Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado por D-legislativo 1/2014, de 8 de julio.
- b) Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) del Texto Refundido, red viaria que permita conectividad con la trama básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) del Texto Refundido. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.
- c) Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- d) Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Asimismo, a modo de contenido complementario, la DSU puede contener:

- a) La identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.
- b) Las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

La DSU de Alcaine contiene de conformidad con lo dispuesto en el artículo 73 del TRLUAR, en orden al desarrollo de las determinaciones establecidas los siguientes documentos:

- 1. Memoria informativa de la delimitación del suelo urbano propuesta, en la que se hará referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente, ampliando su contenido en cuanto al carácter y estado general de los ámbitos afectados por suelo no urbanizable especial.
- 2. Memoria justificativa de la delimitación del suelo urbano propuesta, en la que se hace referencia a la conveniencia oportunidad de la Delimitación y justificación sobre la delimitación y su ordenación urbanística.
- 3. Anexos, que contiene la Ficha de datos generales NOTEPA. Metadatos de NOTEPA.
- 4. Ordenanzas de edificación, de urbanización y de protección ambiental, definiéndose las alineaciones y rasantes que completen las insuficiencias del sistema viario.
- 5. Planos de información sobre edificios, dotaciones y redes de servicios públicos existentes
- 6. Plano del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.
- 7. Plano de alineaciones y rasantes del sistema viario
- 8. Plano de información topográfica con curvas de nivel de 5 en 5 metros.

TÍTULO II. DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS.

La DSU de Alcaine se acoge, como ya se ha dicho, al artículo 70 y siguientes del TRLUAR referido a la delimitación del suelo urbano en municipios que carezcan de Plan General. Como hemos adelantado anteriormente, se trata de un instrumento urbanístico de los municipios que carecen de plan general de ordenación urbana aunque no tiene la consideración de instrumento de planeamiento urbanístico a los efectos de lo establecido en el TRLUAR.

Dado que Alcaine no cuenta con instrumento urbanístico alguno que establezca las condiciones de edificación y urbanización del suelo urbano delimitándolo, se hace necesaria la redacción de este proyecto de delimitación de suelo urbano, atendidos los factores socioeconómicos del municipio y la legislación vigente.

La normalización del planeamiento en Aragón, y la integración en el Sistema de Información Territorial de Aragón (SITAR) y del Sistema de Información Urbanística de Aragón (SIUa), adaptándose a las directrices comunitarias, aportando mayor seguridad jurídica al proceso urbanístico, y el convencimiento de que la utilización de medios digitales constituye una herramienta imprescindible en la difusión de los documentos públicos, facilitando el derecho de información y la participación pública en materia de urbanismo, recomienda la adecuación del planeamiento a la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón.

Con el objeto de redactar una Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine que cumpliera con las determinaciones del TRLUAR se han tomado como punto de partida una serie de criterios o directrices.

Los criterios de partida para la redacción de la DSU de Alcaine pretenden:

- Una normativa flexible y clara con las determinaciones legales imprescindibles, sin caer en la simple reiteración de la normativa vigente, diferenciando, las distintas áreas y procesos homogéneos. Dicha normativa se complementará con las correspondientes ordenanzas sobre los aspectos a regular desde la única y exclusiva competencia municipal.
- Adecuar las determinaciones de la DSU a la normativa urbanística, autonómica y estatal, a las Directrices Generales de Ordenación del Territorio, y a las distintas legislaciones que le afectan, así como su coordinación con los distintos planes sectoriales.
- Identificar y establecer los objetivos fundamentales del DSU en coherencia con la política urbanística municipal.

Las previsiones contenidas en estos **criterios de partida** que a continuación se relacionan, son determinaciones esenciales con vocación de permanencia durante la vigencia de la DSU. Las futuras modificaciones de las determinaciones de la DSU deberán justificarse en mejor cumplimiento de las mismas.

- Adecuación a la legislación urbanística vigente, así como al conjunto de leyes y normas que regulan e inciden en la planificación y la ordenación del territorio: medioambiente, carreteras, montes, aguas, etc.
- Diseño de la forma de Alcaine respetando su actual esquema básico.

Estos criterios o directrices se traducen en los **objetivos** a tomar en consideración en el momento de plantear alternativas o en la resolución de los problemas detectados:

1. Fomento de todas las medidas que estimulen el respeto al entorno, con establecimiento de unas pautas normativas de protección del medio físico:

- Proteger el término municipal de la instalación de actividades agresivas al medioambiente, tanto desde el punto de vista industrial como del agrícola o ganadero.
- Contemplar favorablemente la instalación de actividades que sean respetuosas con el medio ambiente y que provoquen un desarrollo innovador del municipio.

- Recoger una protección especial existente para todos aquellos parajes del entorno natural que por sus especiales características de índole paisajística, ambiental o cultural sea necesario preservar, como LIC Parque Cultura del Río Martín (ES2420113) y la ZEPA Desfiladeros del Río Martín (ES000030).

2. Redefinición de la estructura urbana a partir de la asignación del régimen urbanístico del suelo, adecuando la propuesta de la DSU a criterios objetivos.

3. Establecer las condiciones del régimen urbanístico del suelo urbano y de la edificación, a fin de garantizar el desarrollo de la misma de una forma armónica y coherente.

4. Dotar al municipio de Alcaine de un instrumento urbanístico útil y caracterizado por su sencillez para su comprensión por todos los vecinos de Alcaine.

Para la Delimitación del Suelo Urbano de Alcaine los criterios expuestos se han traducido en una delimitación estricta del perímetro actual, salvo en las zonas perimetrales que se ha actuado para configurar un límite acabado y más racional. Esta delimitación tiende a consolidar la actual situación, aprovecha toda la estructura urbanística al máximo y es coherente con la realidad socioeconómica del municipio.

La delimitación, siendo estricta, deja en su interior, la edificación actual concentrada en el núcleo urbano, e incluyendo dentro de la delimitación de Suelo urbano aquellas zonas de cierre del núcleo urbano, regularizando así el trazado y consolidando lo existente.

CAPÍTULO 2. DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y ZONAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS.

Habida cuenta de la inexistencia de cualquier tipo de instrumento urbanístico que le preceda, la formulación de esta DSU toma como punto de partida la situación actual del municipio, con el objetivo de regularizar determinadas situaciones de hecho y dar soluciones a los problemas planteados y a los que puedan surgir.

Prescripciones legales respecto de la Delimitación de Suelo Urbano en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUAR).

De conformidad a lo establecido en el artículo 71 del TRLUAR toda delimitación del suelo urbano debe tener el siguiente contenido mínimo:

- a) Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en el Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado por D-legislativo 1/2014, de 8 de julio.
- b) Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) de la presente Ley. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) de esta Ley. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

- c) Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.
- d) Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Asimismo, por remisión a los artículos 12.a) y 12.b) del TRLUAR hemos de decir que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

- a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales: red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior, pero puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes. Con carácter general, no podrán considerarse, a estos efectos, las carreteras de circunvalación ni las vías de comunicación interurbanas.

En concreto, para la Delimitación del Suelo Urbano de Alcaine los criterios expuestos se han traducido en una delimitación estricta del perímetro actual salvo en las zonas perimetrales que se ha actuado para configurar un límite acabado y más racional. Esta delimitación tiende a consolidar la actual situación, aprovecha toda la estructura urbanística al máximo y es coherente con la realidad socioeconómica del municipio.

La delimitación siendo estricta deja en su interior, al ser la edificación actual concentrada en el núcleo urbano, e incluyendo dentro de la delimitación de Suelo urbano aquellas zonas de cierre del núcleo urbano, regularizando así el trazado y consolidando lo existente.

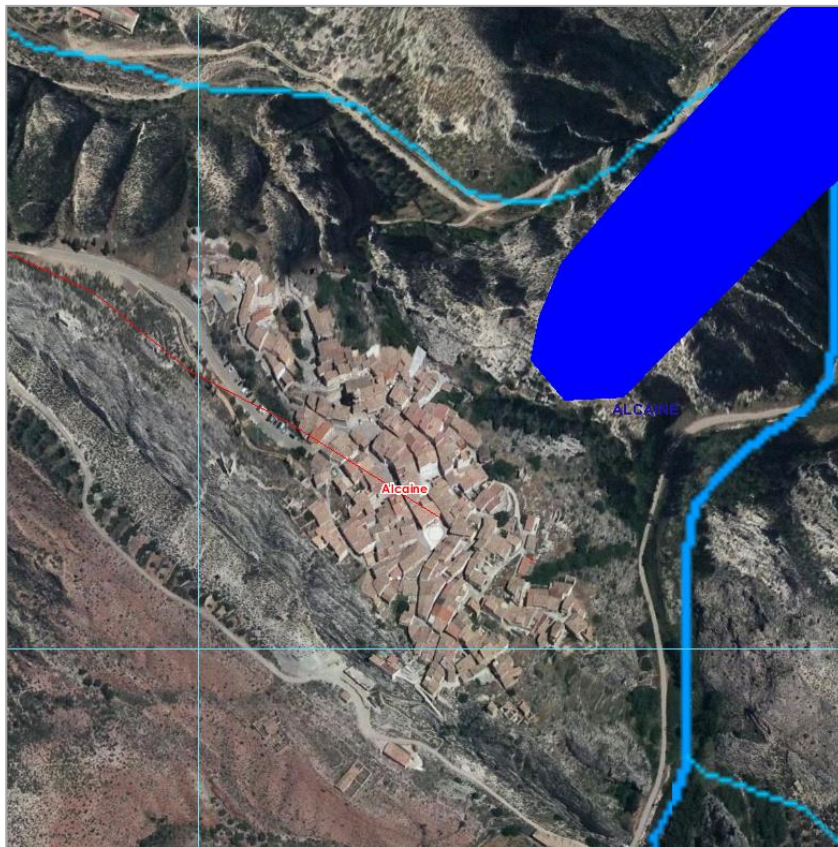
La totalidad de zonas incluidas en la delimitación de Suelo Urbano se corresponden con las que antiguamente configuraban el pueblo, como ejemplo la zona que queda debajo de la torre del castillo más cercana al núcleo de población, al sur de municipio, donde todavía se conservan ruinas de casas pertenecientes al pueblo antiguo.

Al igual que las zonas incluidas de la parte sur a la entrada del pueblo, y en la zona sur más cercana al mirador de San Ramón, asimismo la zona incluida de la parte noreste, donde también pueden observarse casas antiguas en ruinas, todas ellas configuraban el pueblo antiguamente, por lo que se delimita el Suelo urbano incluyéndolas y cerrando el núcleo urbano, quedando el trazado más regular y uniforme.

Se propone únicamente la delimitación en Suelo urbano de una zona de ordenación denominada: Casco Antiguo (R1) que comprende la edificación consolidada y tradicional del núcleo urbano de Alcaine, que se pretende mantener y conservar.

Se hace constar que el municipio no aplicará el régimen especial de la **zona de borde** regulado en el artículo 289 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Asimismo, se advierte que la parte Este y norte del núcleo urbano incluido dentro de la delimitación de suelo urbano se encuentra dentro de la zona de policía del Río Martín, a salvo de la pendiente pronunciada existente alrededor de todo el núcleo urbano.



CAPÍTULO 3. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son alineaciones oficiales las líneas establecidas en los planos de ordenación que fijan el límite de las parcelas edificables respecto a los espacios libres de dominio y uso públicos, bien sean calles (vianos) plazas, zonas verdes o equipamientos.

En ausencia de alineaciones fijadas, se considerarán como alineaciones de hecho las definidas por la edificación existente o, en su defecto, por la línea de cerramiento de parcela.

En Alcaine, las alineaciones del viario se han ido adaptando a la orografía del terreno adaptándose a las curvas de nivel y a su orientación, lo que causa que los ejes principales del municipio sigan las curvas de nivel a distinta cota de pendiente.

Muchas de las calles muestran en su vertiente inferior escaleras de acceso descendientes integradas en la propia fachada, a través de las cuales se accede a las viviendas por puertas encerradas en la fachada, mientras en la vertiente superior de la calle las escaleras invaden la vía, fuera de la alineación, y ascienden hasta la entrada.

La Rasante, es la cota que determina la elevación de una alineación en cada punto del territorio. Se distingue entre rasante natural del terreno, rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, que pueden ser existentes o proyectadas.

Las rasantes de las construcciones existentes se han ido adaptando igualmente a la orografía del terreno y a las pendientes de las calles, existiendo edificios de hasta 5 alturas que no destacan respecto al resto.

TÍTULO III. CUADROS DE SINTESIS.

SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	573.800 m²
-------------------------------------	------------------------------

SUPERFICIE SUELO URBANO	Suelo residencial	21.509,73 m ²
	Viarío	10.201,3 m ²
	Zona Verde/Espacio Libre	777,41 m ²
		32.488,44 m²

En la I. C. de Zaragoza, junio de 2019.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Ingeniero de C.C. y P
Colegiado nº xxxxxxx

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Letrado Técnico Urbanista
Colegiado ReICAZ nº xxxx