

AL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL

xx, Letrado Técnico Urbanista, colegiado nº xxxxx del Real e Ilustre Colegio de Abogados de Zaragoza y xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Ingeniero de C.C. y P, colegiado nº xxxxx, ambos integrantes del equipo redactor del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine, con domicilio profesional en Calle Joaquín Costa nº 8, 3º dcha, 50.001 de Zaragoza teléfono y fax 976 484141 comparecen ante la **Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel** y como mejor proceda en derecho,

EXPONEN

PRIMERO. - En fecha 18 de junio de 2019, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptó **el acuerdo C.P.U 2019/72, referente a la Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine (Teruel).**

SEGUNDO. - Ante la necesidad de dotar al municipio de Alcaine de un instrumento urbanístico que identifique su ámbito perimetral y dado que, en la actualidad no dispone de planeamiento propio, siendo de regulación urbanística lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel, la DSU de Alcaine ha seguido la siguiente tramitación municipal.

- Aprobación Inicial: Acuerdo del Pleno Municipal de fecha 9 de febrero de 2018, sometiéndose a información pública por el plazo de un mes y formulándose en tiempo y forma 9 alegaciones informadas por el equipo redactor.

- Aprobación provisional: Acuerdo del Pleno Municipal el 29 de marzo de 2019.

TERCERO. - Con fecha 25 de junio de 2019 se recibe informe del Consejo Provincial de urbanismo de Teruel, por el que en sesión celebrada el 18 de junio de 2019 se acordó la **APROBAR DEFINITIVAMENTE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE ALCAINE**, condicionado a

- *La inclusión en el suelo urbano de las dos parcelas a las que hace referencia en la alegación nº4, ocupadas por dos edificaciones en fase de construcción, ya que ambas dan frente a una calle urbanizada y por lo tanto tienen o podrían llegar a tener los servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por*

tales los descritos en el artículo 12.a y 12.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, todo ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica existente en el municipio. La corrección de estas imprecisiones deberán trasladarse de igual forma al plano PO 2.

- La corrección de las alineaciones existentes en la zona oeste del núcleo urbano, (entorno de Calle Áspera). Deberán revisarse y corregirse anchuras de calles, entrantes y salientes de fachadas, existencia de caminos, mantenimientos de soportales en planta baja, etc...

- El establecimiento de las ordenanzas particulares aplicables a los Equipamientos, Espacios Libres y Espacios Privados de uso Público

- La subsanación de los siguientes errores documentales:

-Con carácter general deberá revisarse el grafismo empleado para las tramas y tipos de línea, y salvo causa justificada deberá usarse el grafismo que establece el Anexo III. Tabla de estructura de criterios de color y tipo de línea del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Normativa Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

-PI-1. Existirá concordancia entre los colores/sombreados expresados en la leyenda y los usados en el mapa.

-PI-1. La denominación ELEMENTOS DE INTERÉS de la leyenda deberá sustituirse por el término EQUIPAMIENTOS.

- PO2. Deberá sombreadarse como viario la zona ampliada al norte del suelo urbano, tras la modificación efectuada estimando la alegación nº3.

- PO2. Existen algunas manzanas con una trama granate que carece de correspondencia en la leyenda. En caso de ser manzanas residenciales R1 Casco Antiguo deberá homogeneizarse al resto. En caso contrario deberá especificarse su correspondencia en la leyenda.

- PO2. Sería conveniente utilizar un sombreado distinto para la zona de Espacios Privados de uso público, de forma que no

se confunda con la trama del viario.

- Ordenanzas y Normas. Deberá completarse el índice del documento Ordenanzas y normas
- Ordenanzas y Normas. Deberá recogerse en el articulado del documento Ordenanzas y normas la no aplicación de la zona de borde.

CUARTO.- El Consejo acuerda suspender la publicación de la aprobación definitiva de la delimitación.

QUINTO.- Teniendo en cuenta las anteriores cuestiones planteadas por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel y siendo las mismas necesarias para proceder a la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine, este equipo redactor procede a plantear las siguientes aclaraciones y subsanaciones en lo referente a las cuestiones previas planteadas.

- 1. La inclusión en el suelo urbano de las dos parcelas a las que hace referencia en la alegación nº4, ocupadas por dos edificaciones en fase de construcción, ya que ambas dan frente a una calle urbanizada y por lo tanto tienen o podrían llegar a tener los servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a y 12.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, todo ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica existente en el municipio. La corrección de estas imprecisiones deberán trasladarse de igual forma al plano PO 2.*

Aceptando el criterio del Consejo Provincial, se ha procedido a incluir estas dos parcelas dentro de la delimitación de Suelo urbano, en la Zona Residencial Extensiva (R1) tal y como se recoge en los planos modificados y aportados.

- 2. La corrección de las alineaciones existentes en la zona oeste del núcleo urbano, (entorno de Calle Áspera). Deberán revisarse y corregirse anchuras de calles, entrantes y salientes de fachadas, existencia de caminos, mantenimientos de soportales en planta baja, etc...*

Se han corregido errores que se arrastraban de la cartografía catastral. Se ha realizado una comprobación sobre el terreno y se han corregido las alineaciones existentes reflejándose tanto en los planos de información como en los de ordenación

3. El establecimiento de las ordenanzas particulares aplicables a los Equipamientos, Espacios Libres y Espacios Privados de uso Público

En este sentido, se han incluido los siguientes artículos 106 a 112 en el Título V de las ordenanzas:

“CAPITULO 3. ORDENANZAS DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 106. Definición.

Comprende los suelos destinados a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario o social, servicios que hagan posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar, y para proporcionar los servicios propios de la vida en sociedad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o de infraestructuras, y ya se trate de servicios prestados por administraciones públicas como si son promovidos por la iniciativa privada.

Artículo 107. Usos.

Las parcelas calificadas como equipamiento público se destinarán a los usos previstos en el artículo 26-28 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 108. Condiciones generales de edificabilidad.

La edificación de las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan

Los edificios de equipamiento respetarán al área de movimiento que para cada uno de ellos determina el Plano x. Las líneas que delimitan las áreas de movimiento tendrán la consideración de límites máximos (u obligatorios) para la posición de las envolventes de los edificios.

La altura máxima edificable será de 11 metros (B+2), medidos según indican las Ordenanzas contenidas en el Título III Condiciones Generales de la Edificación y en particular el artículo 41, con excepción de los edificios existentes que podrán mantener la altura y número de plantas que tengan con la entrada en vigor de esta DSU. La cumbrera podrá superar la altura máxima de fachada hasta en una altura de 4 m. Regirá la media de alturas permitidas en las parcelas colindantes.

Las precedentes condiciones de volumen serán aplicables a los edificios de equipamientos que se construyan de nuevo no teniendo por qué ajustarse a la volumetría y disposición de las edificaciones que se sustituyen.

CAPITULO 4. ORDENANZAS DE LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 109. Zonas de Espacios Libres.

Para la regulación de las condiciones generales de uso de los espacios libres, se subdividen en los siguientes grupos:

- a) Espacios Libres públicos.
- b) Espacios Libres privados de uso publico

Artículo 110. Espacios Libres públicos.

Definición.

Los espacios libres públicos son aquéllos que, en régimen de uso público, resuelven las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población.

Áreas de uso público no ajardinadas carentes de edificación destinadas a facilitar la relación social desestructurada en la ciudad, o la simple separación de elementos edificados entre sí o con el viario urbano.

Pertenecen a este uso las expresamente señaladas como tales por la DSU.

- a) Condiciones de uso y de posibles construcciones.

El uso de los espacios libres públicos será el de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de estancia propios de este tipo de espacios urbanos.

Uso Característico: Espacio libre de edificación.

Usos permitidos: - Actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas pistas deportivas, áreas de juegos infantiles y construcciones con uso o servicio público relacionadas con las mismas, de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templetos o escenarios y pequeñas zonas de estancia ligadas a las zonas recreativas. Se permitirá la realización de pequeñas construcciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas.

Usos prohibidos: El resto de usos.

Artículo 111. Espacios Libres privados de uso público.

a) Definición.

Constituyen el conjunto de espacios libres privados de uso público las áreas grafiadas con dicha calificación en el plano

Los espacios libres caracterizados como privados de uso público se sitúan en el exterior del perímetro edificado en la ordenación abierta de los bloques residenciales.

b) Condiciones de uso y de posibles construcciones.

El uso de los espacios libres será el de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de estancia propios de este tipo de espacios urbanos.

Uso Característico: Espacio libre de edificación.

Usos permitidos: - Actividades de ocio o recreativas: se permitirá la realización de pequeñas pistas deportivas, áreas de juegos infantiles y construcciones con uso o servicio público relacionadas con las mismas, de acuerdo con las condiciones de posición y edificabilidad; también se consideran autorizables las construcciones abiertas de carácter lúdico o conmemorativo, tales como pérgolas, templete o escenarios y pequeñas zonas de estancia ligadas a las zonas recreativas. Se permitirá la realización de pequeñas construcciones con uso o servicio público destinadas a actividades culturales o recreativas.

Usos prohibidos: El resto de usos.

La conservación de estos espacios correrá a cargo de los propietarios de los edificios.

Dado su uso público, no se permitirá el cerramiento de estos espacios para separarlos de los espacios libres peatonales públicos. Tampoco se permitirá su subdivisión mediante vallados o cerramientos, sean coincidentes o no con los límites de parcela.

Artículo 112. Condiciones comunes a los dos grupos.

- a) Las instalaciones o edificaciones autorizadas según las condiciones establecidas para cada uso pormenorizado se adecuarán positivamente al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o subviertan el carácter de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.*
- b) Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas al equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres. Su ocupación no podrá ser superior al 5% del total de la superficie.*
- c) Se autorizará acceso rodado a las parcela colindantes con su linde interior*
- d) Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres requerirá de un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios,*

resolviendo los servicios de agua, alcantarillado, pavimentación, alumbrado y servicios públicos."

4. Errores documentales:

- P11. La discrepancia existente entre la leyenda y los usados en el mapa se debe a que en una misma zona se superponen varias tramas de información diferente, lo que provoca que varíe algo el color al reflejado en la leyenda en el que no se superpone nada.

Se ha corregido la denominación ELEMENTOS DE INTERÉS por el término EQUIPAMIENTOS

- PO2. Se ha sombreado como viario la zona incluida como suelo urbano en la alegación nº3
- PO2. El problema de las tramas de distinto color se debe a un error que se produce al crear el archivo PDF desde el archivo DWG. Se han vuelto a crear las tramas en el archivo DWG y parece haberse solucionado. Se aclara que la trama afectada es de la misma calificación RESIDENCIAL que el resto de la manzana.
- PO2. Se ha modificado la trama de ESPACIOS PRIVADOS DE USO PÚBLICO para evitar confusiones.
- Ordenanzas y Normas. Se ha completado el índice del Documento de Ordenanzas y normas de acuerdo a los artículos incluidos.
- Ordenanzas y Normas. Se ha incluido en el artículo 6, la no aplicación de la zona de borde:

"Artículo 6.- Edificios fuera de ordenación y zona de borde

1. *Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de la Delimitación del Suelo Urbano que resulten disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles o estar prevista su expropiación, serán calificadas como fuera de ordenación. En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.*

En los casos especiales previstos en el artículo 82.3 del TRLUAR se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación.

- 2. 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."*

Se acompaña el presente informe de la memoria informativa, memoria justificativa junto con las ordenanzas, incorporando las modificaciones explicadas para subsanar las incidencias. Del mismo modo se aportan todos los planos, con las correcciones correspondientes.

Por todo ello,

A LA COMISIÓN PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL – DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA DEL GOBIERNO DE ARAGÓN SOLICITAMOS QUE, que teniendo por presentado este informe en el que se han subsanado y aclarado las cuestiones solicitadas, se sirva admitirlo y acuerde la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Alcaine (Teruel).

En Zaragoza, para Teruel, a 28 de junio de 2019

Constan las firmas

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Letrado Técnico Urbanista

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