



VINACEITE (TERUEL)

MODIFICACION Nº 1

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO (P.D.S.U.)

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL

PROMOTOR:

AYUNTAMIENTO DE VINACEITE

EQUIPO REDACTOR:

FCO. JAVIER YAGUE PASCUAL , ABOGADO

MIGUEL ANGEL LAURENZANA MARTINS, ARQUITECTO

ABRIL 2014

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

1.2.- AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

1.3.- PROMOTOR

II.- ASPECTOS LEGALES

2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

2.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

2.3.- TRAMITACIÓN

2.4.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD

2.5.- DOCUMENTACIÓN

III.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

IV.- PLANOS GENERALES

4.1.- TERMINO MUNICIPAL 00

4.2.- PLANO ESTADO ACTUAL DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO 01

4.3.- PLANO ESTADO ACTUAL ALINEACIONES Y RASANTES 02

4.4.- PLANO MODIFICADO DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO 03

4.5.- PLANO ESTADO MODIFICADO ALINEACIONES Y RASANTES 04

4.6.- MODULOS DE RESERVA 05

I.- INTRODUCCIÓN

1.1.- ANTECEDENTES

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Vinaceite (PDSU) fue aprobado definitivamente por la Comisión provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en sesión celebrada con fecha 8 de Octubre de 1987.

Desde su entrada en vigor no se ha redactado modificación alguna.

1.2.-AMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación número 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Vinaceite afecta a una zona, ubicada al oeste del suelo urbano, actualmente clasificada como no urbanizable; ajusta la actual delimitación del suelo urbano a la situación real, incorporando al mismo la superficie de viales que el Ayuntamiento de Vinaceite ha realizado para dar acceso a instalaciones de uso público como el velatorio municipal, al norte, y de acceso a la zona deportiva, al sur; y afecta, asimismo, a una zona al sur del municipio en el que se concentra la superficie destinada al uso público necesaria para equilibrar el aumento de aprovechamiento urbanístico de la primera zona y realizar la sustitución de una zona destinada a espacio público.

1.3.- PROMOTOR

La Modificación número 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Vinaceite se redacta por encargo del Excelentísimo. Ayuntamiento de Vinaceite, competente para su formulación conforme al artículo 6 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

II.- ASPECTOS LEGALES

2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. (LUA)

Ley 4/2013, 23 mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico, y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/ 2002, de 19 de Febrero, del Gobierno de Aragón, en los preceptos no derogados expresamente o por incompatibilidad por la Disposición Derogatoria Primera, apartados h) e i) y por la Disposición Derogatoria Segunda de la Ley anterior, respectivamente.

2.2. JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN

Es intención del Ayuntamiento de Vinaceite tramitar la presente modificación número 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano para:

- 1. Incorporar suelos ubicados al oeste del casco urbano y realizar ajustes del ámbito perimetral de la delimitación existente, incorporando viales ya urbanizados por el mismo Ayuntamiento, localizados en el perímetro norte y sur, para dar acceso a la zona deportiva y a la sala de velatorios municipal.*
- 2. Sustituir una superficie de espacio libre público en el que se edificó una vivienda con antigüedad mayor a diez años, subsanando esta situación con la definición de otro espacio público de superficie y calidad equivalente, destinado a equipamiento polivalente.*
- 3. Ajustar las alineaciones de viales.*

La alteración del contenido del PDSU de Vinaceite que se plantea en la presente modificación número 1 no supone la adopción de criterios que afecten sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros; no responde a ningún desarrollo que exceda del contenido propio de una delimitación de suelo urbano; ni a una evolución de los servicios urbanísticos que sea inadecuada al modelo del municipio y su entorno; ni plantea desarrollos propios de figuras de ordenación superiores.

Por estos motivos la alteración del PDSU de Vinaceite planteada como modificación numero 1 debe calificarse como una MERA MODIFICACIÓN y queda sometida al régimen de modificaciones establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. (LUA), en su redacción dada por la Ley 4/2013, 23 mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su disposición transitoria segunda, apartado 6.

La zona que se propone clasificar como suelo urbano, al oeste del municipio, continuidad de la Avenida de la Constitución, reúne las condiciones establecidas en el Artículo 12 de la LUA que establece:

“Tendrán la condición de suelo urbano los terrenos que:

a) Cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo 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”.

De conformidad con el Artículo 69 bis de la LUA :

“1. La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana.

2. 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 la Ley.

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”.

2.3.- TRAMITACIÓN

De conformidad con el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda, de la Ley 4/2013, 23 mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, “los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”.

Así la tramitación de la presente modificación numero 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano de Vinaceite seguirá el procedimiento del apartado 6 del artículo 69 bis de la LUA, tal como prescribe el apartado 10 del mismo artículo:

“6. Corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la delimitación del suelo urbano. Tras la aprobación inicial, el proyecto se someterá simultáneamente por el plazo común de un mes a:

a) Audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.

b) Informes exigidos por la legislación sectorial aplicable y cualesquiera otros que se considere oportuno solicitar.

c) Informe del Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de medio ambiente.

d) Información pública.

e) Concluido el período anterior, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación provisional de la delimitación del suelo urbano.

f) La delimitación del suelo urbano se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, cuyo transcurso sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva”.

2.4.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD

La presente modificación número 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Vinaceite entrará en vigor y será obligatoria a partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel.

Las determinaciones de la modificación numero 1 del PDSU de Vinaceite vinculará a la Administración y a los particulares desde su entrada en vigor.

La protección de la legalidad que se deriva del documento de Modificación numero 1 de del PDSU de Vinaceite corresponde al Ayuntamiento.

2.5.- DOCUMENTACIÓN

Las determinaciones y elementos de la Modificación número 1 del PDSU de Vinaceite son los contenidos en el artículo 154.1 del Decreto 52/2002 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios:

- a) “Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión análogo al modificado”.*

III.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

3.1.- CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Es objetivo de la presente modificación incluir dos zonas en la actualidad clasificadas como Suelo No Urbanizable Genérico, pero que cumplen con todos los requisitos legales exigibles, para considerarlas como Suelo Urbano, una con uso residencial y otra que el Ayuntamiento de Vinaceite ha impulsado como equipamiento deportivo y que en el presente documento de modificación numero 1 se recoge en cumplimiento de estándares para usos polivalentes (deportivos); la sustitución de una superficie con la calificación de espacio público por otra superficie de la mismas características; y adicionalmente el ajuste de algunas alineaciones.

En relación a la clasificación de suelo:

A.-

Una zona ubicada al oeste del municipio, continuidad de la Avenida de la Constitución, con la misma calificación que la del resto del suelo urbano existente, que dispone de red de saneamiento, abastecimiento de agua, suministro eléctrico, y viales de dimensiones adecuadas.

En ella se localizan viviendas con licencias concedidas, almacenes destinados al uso agrario y báscula.

La superficie tiene una extensión de 13.756,69 metros cuadrados, de los cuales se destina a sistema de viales 4.066,41 metros cuadrados.

B.-

Una zona al sur del municipio, con acceso por la calle de las Escuelas, que el Ayuntamiento de Vinaceite ha impulsado como suelo destinado a instalaciones deportivas y que permite disponer de suelo para equilibrar el aprovechamiento urbanístico que se incorpora en la zona anterior y resolver desajustes existentes en el suelo urbano, en concreto, la sustitución de superficie de espacio público (Parcela con referencia catastral 2713310YL0721S0001RM sita en calle Las Escuelas 8 y parcela con referencia catastral 2713306YL072150001KM).

Según la diligencia de toma de conocimiento del Gobierno de Aragón, Departamento de Presidencia y Relaciones Institucionales, Dirección General de Administración Local y Política Territorial, de fecha 26 de enero de 2005, con numero de salida 21.828, de fecha 1 febrero de 2005, el Ayuntamiento de Vinaceite dispone por permuta de una finca rústica dedicada a cereal secano, al sitio de Ferreñal, que linda Norte, Telefónica; Sur, Barranco; Este, Escuelas; y Oeste, Barranco., de 3.881 metros cuadrados (cero hectáreas, treinta y ocho áreas, y ochenta y

una centiáreas. Según información catastral 3.784), figura catastralmente con dirección en calle Escuelas 10, referencia 001300200YL07A0001MK, inscrita en el Registro de la Propiedad al tomo 275, folio 205, finca numero 2.861, inscripción primera.

C.-

Ajustes de perímetro del ámbito de la delimitación de suelo urbano debido a que se han realizado actuaciones municipales de urbanización completa para apertura de viales destinados a mejorar el acceso a distintos equipamientos del municipio: para la zona deportiva desde la calle de los Azafranes a la calle de las Escuelas, para la implantación de un edificio destinado a velatorio municipal con la continuación de la calle Barrio Alto; en la proximidad del puente sobre el barranco camino al cementerio; etc.

La superficie de viales ubicados en el perímetro del suelo urbano de Vinaceite tiene una extensión de 2.650,57 metros cuadrados

En relación a alineaciones y rasantes:

Se elimina un vial previsto al norte de la Avenida de la Constitución, con inicio en la misma Avenida y final en una zona de laderas abruptas; de una longitud de 44,28 metros y superficie de 247,64 metros cuadrados, con las motivaciones siguientes:

1º.- Escasa demanda inmobiliaria para la creación de nuevas parcelas que no permite afrontar los gastos correspondientes a la urbanización.

2º.- La nula contribución a la continuidad de la trama urbana al ser uno de sus extremos una ladera pronunciada hacia el río Aguasvivas.

Se elimina una superficie destinada a vial sin salida al sur de la Avenida de la Constitución, con inicio en la misma Avenida y final sin salida, de una longitud de 22,95 metros; y una superficie de 162,08 metros cuadrados, con las motivaciones siguientes:

1º.- Escasa demanda inmobiliaria para la creación de nuevas parcelas que no permite afrontar los gastos correspondientes a la urbanización.

2º.- Su escasa utilidad al ser un entrante de calle sin salida.

Otras: Se sustituye una superficie destinada a espacio público por las Ordenanzas del PDSU de Vinaceite de 459,59 metros cuadrados, motivado por:

1º.- En la citada superficie hace más de diez años se construyó una vivienda (con carácter de vivienda habitual) fuera de ordenación.

2º.- Que el citado espacio se sustituye, por interés del Ayuntamiento de Vinaceite, con otro de la misma calidad en la zona B de esta modificación, destinada a aunar las superficies

establecidas por los estándares urbanísticos y la superficie requerida por la legislación vigente para proceder a la sustitución de superficie de suelo aludida.

Las superficies de las zonas que aumentan la extensión del suelo urbano son las siguientes:

1º.- Zona A.-

Superficie bruta: 13.756,69 m²

Superficie neta: 9.690,18 m²

2º.- Zona B.- usos deportivos (equipamientos)

Superficie 3.693,33 m²

3º.- Superficies destinadas a viales consolidados ubicados en el perímetro de Vinaceite que se recogen en este documento de modificación : 2.650,57 m²

4º.- Las superficies de suelo urbano afectadas por alineaciones y que se sustituyen por espacio público equivalente que se cuantifica en la zona B (usos deportivos- equipamiento polivalente) son:

- Parcela con referencia catastral 2614113YL0721S0001DM sita en Avenida Constitución numero 34 (A) de superficie total 912 m², con afección de 247,64 metros cuadrados.

- Parcela con referencia catastral 2713310YL0721S0001RM sita en calle Las Escuelas 8 (A) de superficie total 425 metros cuadrados, con afección de 425 metros cuadrados.

- Parcela con referencia catastral 2713306YL072150001KM de superficie 590 metros cuadrados, sita en Avenida Constitución 21 colindante con la finca anterior, con afección de 45,91 metros cuadrados.

Total superficie a incorporar en la superficie a sustituir: 718,55 metros cuadrados.

SUPERFICIE DE SUELO URBANO ACTUAL	70.705,81 m ²
SUPERFICIE DE SUELO URBANO DESPUES DE LA MODIFICACIÓN	90.906,40 m ²
SUPERFICIE DE SUELO URBANO INCREMENTADA	20.100,59 m ²

La superficie de suelo urbano incrementada de 20.100,59 metros cuadrados corresponde a:

Zona A 13.756,69 m²

Zona B (deportiva- equipamiento polivalente) 3.693,33 m²

Superficies destinadas a viales consolidados por actuaciones del Ayuntamiento de Vinaceite:
2.650,57 m²

JUSTIFICACIÓN DE MÓDULOS DE RESERVA:

Al incrementarse la superficies asignadas a los usos residencial, industrial y terciario se ha tenido en cuenta el Artículo 54 de la LUA, Módulos de reserva, por el que se habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley para los Planes Parciales. Se ha considerado la Delimitación de Suelo Urbano como un único Sector. Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residenciales, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el suelo residencial, los módulos se establecerán en función del número máximo de viviendas potenciales. Si en un determinado ámbito no está fijada la densidad o el número máximo de viviendas, se utilizarán las unidades de reserva, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados construibles de uso residencial.

Conforme a la legislación vigente se establecen las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales, distinguiendo las siguientes:

a) Sistema local de espacios libres, comprensivo de parques y jardines, plazas y espacios peatonales y áreas de juego.

b) Sistema local de equipamientos, destinado a la construcción y uso de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.

Como la modificación planteada supone una superficie construida superior a 1.000 m² es necesaria la previsión de Módulos de reserva según lo previsto por el artículo 54 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según redacción dada por la Ley 4/2013, 23 mayo.

EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES:

Espacios libres: (9.690,18 m² + 718,55 m²)/85 m² = 10.408,73 m² /85 m²=

122,45 viviendas

Reserva mínima: 122,45 viviendas x 10 = 1.224,50 m²

POLIVALENTE:

Reserva mínima: 122,45 viviendas x 15 = 1.836,75 m²

TOTAL SUPERFICIE MÓDULOS DE RESERVA 3.061,25 m²

Reserva prevista: 3.693,33 m²

Los módulos de reserva se reflejan en plano U06

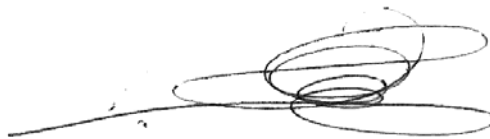
La reserva de equipamientos, espacios libres y equipamiento polivalente exigen una superficie de 3.061,25 metros cuadrados que se localizan en la zona destinadas al uso deportivo de Vinaceite, con una superficie de 3.693,33 metros cuadrados, con un exceso de 632,08 metros cuadrados sobre las superficies de Módulos de reserva calculadas.

La sustitución de espacios públicos contenida en la el PDSU de Vinaceite que afectan a las parcelas con referencia catastral 2713310YL0721S0001RM sita en calle Las Escuelas 8 y parcela con referencia catastral 2713306YL072150001KM sita en Avenida Constitución 21, colindante a la anterior, con una superficie total de 471,91 metros cuadrados se equilibran con la superficie de 632,08 metros cuadrados justificada en el párrafo anterior, vinculadas a la zona deportiva de la población.

Vinaceite, a abril de 2014

Fdo:

Miguel Angel Laurenzana Martins



Arquitecto Superior

ANEXO 1 FOTOGRAFÍAS DE LA ZONA A (Continuación Avenida de la Constitución)



ANEXO 2 FOTOGRAFIAS DE LA ZONA DEPORTIVA EQUIPAMIENTO POLIVALENTE





