

REFERENCIA COLEGIAL 2.007 – 1.322

MODIFICACIÓN Nº2
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TORREVELILLA
TERUEL

JUNIO 2008
DOCUMENTO DE LA MODIFICACIÓN Nº2 QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN EN PLENO MUNICIPAL

arquitectura



JOAQUÍN COSTA 34
ALMUDÉBAR
HUESCA

ARQUITECTO

CARLOS CASTRO ARENCIBIA
KANARIONAVARROARAGONESA DE ARQUITECTURA SL

MEMORIA

1. Antecedentes
2. Orden de la Modificación
3. Justificación de la Modificación
4. Aclaraciones respecto al documento original
5. Anexo Normativo de la Ordenanza para la U.E.-1

1. Antecedentes

El presente documento se redacta como escrito del Expediente de Referencia Colegial 2.007-1.322, sustituyéndolo íntegramente, destinado a realizar la Modificación nº2 del Plan General de Ordenación Urbana de Torrevellilla, el cual será sometido a Aprobación del Pleno Municipal.

Está redactada por el arquitecto Carlos Castro Arencibia, colegiado nº 3.307 del C. O. de Arquitectos de Aragón, en representación de KANARIONAVARROARAGONESA DE ARQUITECTURA S.L. sociedad colegiada nº 10.095 del C. O. de Arquitectos de Aragón.

2. Objeto de la Modificación

2.1.- Calificación como No Consolidado de una bolsa de Suelo Urbano Consolidado ubicado frente al Polideportivo en una superficie de 1.664,75 m², y ampliación de Suelo Urbano No Consolidado en una superficie adjunta de 3.364,96 m². Delimitación conjunta de la Unidad de Ejecución constituida por este Suelo Urbano No Consolidado, para cumplir de forma conjunta los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie, para acometer la ordenación y reparcelación de dicha Unidad.

2.2.- Reajuste de alineaciones entre las calles Tejería y San Marcos.

3. Justificación de la Modificación

3.1.- Calificación como No Consolidado de una bolsa de Suelo Urbano Consolidado, ampliación de Suelo Urbano No Consolidado, y delimitación de Unidad de Ejecución U.E.-1.

El crecimiento de Torrevellilla se focaliza al Este del actual casco urbano en torno al edificio Polideportivo. Se abrieron calles nuevas y se les ha dotado de los servicios urbanísticos, siendo ya objeto este ámbito de la Modificación nº1 del P.G.O.U. para su incorporación al Suelo Urbano Consolidado (en adelante S.U.C.). La presente Modificación nº2 plantea dar un desarrollo lógico al casco con la ordenación de un área de propiedad municipal colindante a la calle del Polideportivo.

Para llevarlo a cabo, calificamos una franja de 17 m. de ancho de S.U.C. de propiedad municipal como Suelo Urbano No Consolidado (en adelante S.U.N.C.), con una superficie de 1.664,75 m², que se encuentra definida en plano adjunto nº1 a lo largo de la avenida y frente al Polideportivo. Colindante a ésta se amplía Suelo Urbano No Consolidado en una superficie de 3.364,96 m², que termina de conformar la Unidad de Ejecución a desarrollar (plano adjunto nº2) de superficie total 5.029,71 m².

Como refleja la Ley Urbanística de Aragón (LUA 5/1.999), cuando la modificación del P.G.O.U. tiene por objeto la clasificación de nuevo Suelo Urbano, se prevé aplicar los mismos módulos de reserva que a los Planes Parciales. Éstos se establecen en el art. 47 de la LUA

5/1999, dándonos el resultado siguiente. El Suelo Urbano No Consolidado se amplía en una superficie de 3.364,96 m², para calcular la superficie construida consideramos una ordenanza específica de nueva creación, que definiremos posteriormente, para la Unidad de Ejecución con una edificabilidad de 1 m²c/m² en dos plantas sobre rasante, limitados a un 70% en planta baja y a un 30% en planta primera.

Deducidos los viales con aparcamientos y el área de las manzanas "A" y "C" de la U.E.-1, a las que ya se les imputó módulos de reserva en la Modificación nº1 del presente Plan

General:	- VIALES.....	1.816,51 m ²
	- SECTOR DE MANZANA "A".....	1.189,73 m ²
	(excluidos de aplicación de Módulos de reserva por estar incluidos en la pasada Modificación nº1)	
	- SECTOR DE MANZANA "C".....	134,42 m ²
	(excluidos de aplicación de Módulos de reserva por estar incluidos en la pasada Modificación nº1)	

la unidad de ejecución (U.E.-1) resulta con una superficie de parcelas netas de 1.889,05 m² destinadas a Uso Residencial de nueva creación:

	- MANZANA "B".....	839,28 m ²
	- SECTOR DE MANZANA "A".....	340,83 m ²
	(con aplicación de Módulos de reserva por estar incluidos en la presente Modificación nº2)	
	- SECTOR DE MANZANA "C".....	708,94 m ²
	(con aplicación de Módulos de reserva por estar incluidos en la presente Modificación nº2)	

que con la edificabilidad propuesta de 1 m²c / m² coinciden m² de parcela neta con m² de construcción sobre rasante.

- Máxima superficie edificable residencial: 1.889,05 m²
- Reserva para espacios verdes: [1.889,05] / 85 x 18 = 400,03 m²
- Reserva para cultura y docente: [1.889,05] / 85 x 10 = 222,24 m²
- Reserva para plazas de aparcamiento: [1.889,05] / [85 x 4] = 5,55 = 6 plazas
- A la reserva de espacios verdes no se le prevé ubicación al tratarse de un pequeño municipio, de acuerdo con el art. 214 de la LUA 5/1999.
- La reserva para dotaciones culturales y docentes se cubre con la cancha de baloncesto situada junto a la escuela con una superficie de 396,55 m² (definido en plano adjunto nº2). Si bien la Modificación nº1 preveía reservas en el ámbito dotacional de 5.600,15 m² que abarcaban el Polideportivo y las Piscinas Municipales, los módulos de reserva dotacional de aquella ampliación de Suelo Urbano eran de sólo 3.544,16 m², teniendo por tanto un margen de 2.055,99 m². Además, se debe recalcar el interés municipal en la ampliación de suelo urbano, ya que los terrenos pertenecientes a la Unidad de Ejecución son todos de propiedad municipal.
- En cuanto a las plazas de aparcamiento se incluyen en número de 11 en el eje viario central de la propia U.E.-1.

La Unidad de Ejecución U.E.-1 se ordena mediante la creación de un anillo, con acceso y salida (un solo sentido de circulación) desde y hacia la avenida del Polideportivo. Así mismo, se busca encauzar posibles crecimientos posteriores por medio de la continuación de los dos ejes transversales, ya que son puente de la conexión con la depuradora del sistema de

alcantarillado municipal. Dichos ejes tendrán carácter de doble sentido, con calzada de 5,50 m. y dos aceras de 2 m. cada una, conforme al art. 84 del Decreto 52/2002 del Gobierno de Aragón.

Por el contrario el anillo interior lo ejecutamos mediante calzadas inferiores a 5 m. de anchura (un solo sentido) y aceras de 1,50 m., quedando en el eje longitudinal la reserva de plazas de aparcamiento (con anchura de 2,20 m.). En la calle Tejería que continúa con el Camino al Refugio la calzada (dotada de doble sentido) tiene anchura de 5,50 m. y la acera trasera de la manzana "C" de nueva creación tendrá anchura de 1,50 m. El aprovechamiento medio de la Unidad es de 0,648.

El sistema de actuación directa será el de cooperación, siendo en el caso que nos ocupa el Ayuntamiento el propietario de los terrenos aportados. El proyecto de reparcelación se encuentra en fase de redacción, y tendrá aprobación municipal en un plazo de tres meses desde la aprobación de la Modificación nº2. De forma conjunta se redacta el proyecto de urbanización de la Unidad de Ejecución, para el que se establece plazo de aprobación en pleno de cuatro meses a partir de la aprobación en pleno de la presente Modificación nº2 del PGOU.

3. 2.- Reajuste de alineaciones

La manzana existente ubicada entre las calles Tejería y San Marcos, situadas frente al conjunto de las Piscinas Municipales, en el tramo que lleva desde la avenida de Aragón hasta el comienzo del camino al refugio, se define para poder así regularizar anchuras de viales (plano adjunto nº5).

4. Aclaraciones respecto al documento original

- La Modificación nº2 descarta la ampliación de Suelo Urbano Consolidado en una superficie de 1.114,79 m² que se planteaba en el Camino de Codoñera en el documento original de febrero de 2007.

5. Anexo Normativo de la Ordenanza para la U.E.-1

El uso residencial de baja densidad lo establecemos como se menciona en el punto anterior mediante una Ordenanza de nueva creación para la U.E.-1, que queda definida:

- Altura: 2 plantas sobre rasante, con límite de alero a 6,50 m.
1 planta bajo rasante (que no computa edificabilidad)
- Edificabilidad: 1 m²c / m²
- Ocupación: Máximo de un 70% en planta baja
Máximo de un 30% en planta primera
- Parcela mínima: 200 m²
- Retranqueos: Franja de 3,00 m. libres en fachada (según plano adjunto nº 4)
No se establecen retranqueos laterales de parcela

5.1. CONDICIONES DE USO

- Usos previstos
 - + Vivienda unifamiliar
 - + Dotacional
- Usos vinculados a vivienda
 - + Garaje
 - + Comercio
 - + Oficina
 - + Taller doméstico, limitada la potencia a 15 C.V., quedando sometido a la valoración municipal por motivos de generación de actividad molesta de cualquier tipo.
- Usos prohibidos
 - + Los no incluidos en los puntos anteriores
 - + Que supongan act. clasificada como molesta, nociva, insalubre o peligrosa.

5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN

5.2.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

- ALINEACION ACTUAL Y OFICIAL

Cuando no hay modificación en los trazados de la vía, calle o plaza, esta alineación coincide con la alineación oficial. En las calles, plazas o vías existentes se define como alineación oficial la que figura en el plano de alineaciones y rasantes del sistema viarios.

- ALINEACION DE FACHADAS

Se define como alineación de fachadas la línea paralela a aquellas en la que dentro de la zona de propiedad particular deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

- RETRANQUEO

Se denomina retranqueo la separación entre la alineación oficial y la fachada, medida según la normal de ambas.

- DETERMINACION DE ALINEACIONES

En la documentación gráfica se determinan las alineaciones, que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de la licencia de obra, y que se efectuará como expreso sometimiento de lo indicado en los planos.

5.2.2.- PARCELAS

La unidad mínima de actuación es la parcela. Su superficie mínima será de 200 m².

5.2.3.- FONDO EDIFICABLE

Los fondos edificables indicados en los planos de Alineaciones y Rasantes, deberán ser respetados por las construcciones a realizar en estos lugares que se suelen situar en el límite del suelo urbano.

5.2.4.- ALTURAS

El número máximo de plantas edificables en la U.E.-1 será de dos, contabilizándose entre ellas la planta baja. Se incluirán también en el conjunto de alturas las plantas retranqueadas, los áticos y semisótanos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado o en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima de edificación será de seis metros con cincuenta centímetros (6,50) medidos desde cada punto de la rasante del terreno en contacto con la edificación hasta la parte inferior del último forjado.

La altura máxima libre de planta baja será de 3,00 m. y la altura mínima de planta de piso de 2,50 m.

5.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS

5.3.1.- CONDICION DE EXTERIOR EN VIVIENDAS

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco, que de frente a una longitud de por lo menos 3 m. a una calle o espacio público, o bien a un patio interior que cumpla las condiciones de salubridad del Código Técnico de la Edificación.

5.3.2.- PROGRAMA MINIMO

Toda vivienda contará como mínimo, con cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha.

5.3.3.- DIMENSIONES MINIMAS

Dormitorio de una cama	6 m ²
Dormitorio de dos camas	10 m ²
Comedor-cuarto de estar	15 m ²
Cocina	6 m ²
Cocina-comedor	18 m ²
Aseos	1,5 m ²

5.3.4.- CHIMENEAS DE VENTILACIÓN

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

5.3.5.- PATIOS INTERIORES

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre, con un mínimo de tres metros de diámetro, y siempre que cumpla con las condiciones de salubridad del Código Técnico de la Edificación.

5.3.6.- LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O TALLER ARTESANAL

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m²./puesto de trabajo y un volumen de 15 m³./puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo.

5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS

5.4.1.- OBRAS DE NUEVA PLANTA

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población.

5.4.2.- MEDIANERAS

Las paredes medianeras que hayan de quedar vistas, tendrán igual tratamiento que las fachadas.

5.4.3.- HUECOS

Se cuidará de que la forma y dimensiones de los huecos de puertas y ventanas, armonicen con los de las tradicionales existentes.

2.4.10.- CONSERVACION Y LIMPIEZA

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismo, mediante la realización de las obras adecuadas. No se permitirá a los propietarios de los

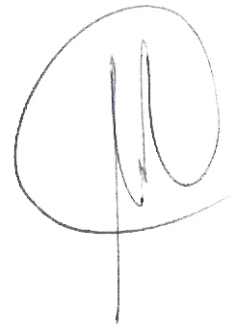
distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

2.4.11.- ANUNCIOS Y RÓTULOS

Las decoraciones comerciales respetarán el carácter y materiales de la propia fachada del edificio. Para la instalación de anuncios o rótulos en las fachadas se deberá presentar en el Ayuntamiento una solicitud, acompañando dibujos y memoria de las características del mismo.

Torrevelilla, JUNIO 2008

El Arquitecto



Carlos Castro Arencibia

Colegiado 3.307 del C.O.A. de Aragón

KANARIONAVARROARAGONESA DE ARQUITECTURA S.L.

arquitectura



JOAQUÍN COSTA 34
ALMUDÉBAR
HUESCA