

**LOCALIDAD:** TORRE DEL COMPTE

**TITULO:** MODIFICACIÓN Nº1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA

**ARQUITECTO:** EMILIO DOBATO LIEDANA

**FECHA:** ENERO 2.007

## ÍNDICE:

### 1.- MEMORIA:

- 1.- Antecedentes.
- 2.- Orden de redacción
- 3.- Objeto del proyecto.
- 4.- Planos
- 5.- Justificación de las soluciones propuestas.

### 2.- PLANOS ESTADO ACTUAL

- 11.- DELIMITACION DE SUELO URBANO Y ALINEACIONES

### 3.- PLANOS ESTADO PREVISTO

- 1.- ZONAS AFECTADAS (PLANO DE INFORMACION)
- 2.- TIPOS DE SUELO
- 3.- ALINEACIONES
- 4.- ZONIFICACION
- 5.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL
- 6.- EDIFICIOS PROTEGIDOS

### .-ANEXO

## **MEMORIA**

### **1.- ANTECEDENTES.-**

El Ayuntamiento de Torre del Compte desea realizar una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

En enero del año 2001 quedaron justificadas las exigencias de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999 y la hasta entonces vigente Delimitación de Suelo Urbano quedó homologada como Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Torre del Compte.

### **2.- ORDEN DE ESTUDIO.-**

El Ayuntamiento de Torre del Compte ha encargado la redacción del presente documento al arquitecto firmante Emilio Dobato Liedana.

### **3.- OBJETO DEL PROYECTO.-**

Estudiadas las sugerencias presentadas por los ciudadanos y las manifestadas por los representantes del ayuntamiento la modificación a realizar consistiría básicamente en:

- 1.- reajuste de alineaciones adaptándolas a la realidad física de calles y edificios.
- 2.- modificación de las ordenanzas en una zona puntual dentro del S.U.C.
- 3.- exclusión del Suelo Urbano Consolidado de una superficie de terreno
- 4.- ampliación del Suelo Urbano Consolidado
- 5.- previsión de una zona de Suelo Urbano No Consolidado
- 6.- determinación del ámbito de una Zona Periférica
- 7.- cambio de uso de una zona de S.U.C.

### **4.- PLANOS .-**

El conjunto de planos forman el documento nº2. y nº 3. En ellos se reflejan los estados actual (nº2) y \_modificado (nº 3) en donde aparecen también reflejadas las dos modificaciones aprobadas de la anterior Delimitación de Suelo Urbano.

## **5.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA .-**

- Torre del Compte es un municipio que debido al auge del turismo rural y su atracción especial por su belleza y situación privilegiada, está experimentando un aumento en las restauraciones de edificios, así como en las construcciones de nueva planta. Se pretende facilitar en la medida de lo razonable la posibilidad de construir tanto dentro del casco como en los límites del mismo.

### **1.- Reajuste de alineaciones.**

La planimetría presentada para esta modificación proviene de la fotografía aérea del casco urbano. Con este procedimiento se ha podido comprobar que los planos anteriores contenían una serie de “errores” en cuanto que dejaban fuera de ordenación edificios al proponer retranqueos en los mismos. Creo que no era intención del autor del P.D.S.U. anterior el proponer estas alineaciones, sino más bien que la planimetría no reflejaba la realidad.

Debo aclarar para un mejor entendimiento de los planos que lo que en el de Alineaciones aparece el línea gruesa azul y roja como nueva alineación y alineación que se mantiene respectivamente, son conceptos traspasados del Plan anterior. Se denominaba alineación que se mantiene a la que coincidía con la edificación existente y aquella en que no coincidía o no existía edificio se llamaba nueva alineación. Estos conceptos se han mantenido. Las alineaciones que aquí se modifican se enumeraran una a una con su correspondiente justificación.

Se han numerado las diferentes modificaciones en el plano de Zonas Afectadas para una mayor claridad. A continuación se relacionan las zonas que afectan a este primer punto de “reajuste de alineaciones”:

1.- Se trata de un edificio ya señalado como “de interés” en el P.D.S.U. La denominada Puerta del Arrabal. Se ha dado alineación a este elemento quizás innecesariamente pero con la intención de que aparezca en el plano de Alineaciones y resulte mas coherente con su clasificación como edificio de interés.

2.- Se elimina una calle prevista en el planeamiento en una zona de expansión y todavía privada y sin desarrollo. El Ayuntamiento ha conseguido hacerse con el terreno correspondiente a esa calle y su entorno próximo para construir allí un edificio público. Además de eliminar la calle se cambia el uso actual a uso público. Calles nuevas en la zona de S.U.N.C.

3.- Se modifica la alineación de la calle para ajustarla a la realidad. Por un lado las propiedades y por otro los edificios existentes. Última calle desde la carretera de la Estación hacia el Sur.

5.- Se deja claro que la alineación existente en el edificio construido es la alineación oficial. En los planos del P.D.S.U. originales aparecía como fuera de ordenación y en los planos posteriores a las modificaciones 1 y 2 aparece como no fuera de ordenación pero sin manifestación expresa en las justificaciones de la modificación de que así debía resultar. Plaza Mayor y calle Valderrobres.

**6.-** Se modifica la alineación y se amplia mínimamente el Suelo Urbano Consolidado ajustando al límite de la propiedad. Trasera de la calle Norte.

**7a y 7b.-** Es el mismo caso que el anterior. Se ajusta alineación y límite de S.U.C. a las propiedades existentes. Se disminuye el S.U.C. Trasera de la calle Arrabal del Castillo hacia el Norte.

**8.-** Se modifica la alineación para recoger la realidad física tanto de la edificación existente como del vial público que no se contemplaba en el planeamiento vigente. Se trata de un vial público que como tal se desea mantener. Entre la calle Horno y la calle inferior.

**9.-** Se modifica la alineación para hacer edificables unas propiedades privadas y conformar la calle como siempre ha sido. No parece oportuno el ensanchamiento de ese vial. Entre calle Santa Águeda y calle El Cierzo.

**10.-** Se marcan nuevas alineaciones a la vez que se amplía el S.U.C. de un área rodeada actualmente de suelo urbano y que está prácticamente dotada de todos los servicios urbanísticos.

**11.-** Junto al área correspondiente al punto anterior (10) se amplía el suelo urbano en el entorno a una calle pavimentada y con servicios. Las nuevas alineaciones son las correspondientes a las propiedades con fachada a dicha calle. Zona Oeste del casco urbano.

**12.-** Se modifica la alineación a propuesta de los propietarios de la zona afectada. Pasa la calle de un ancho de 10 metros a 12 metros. Avenida Doctor Leopoldo Monserrat en la curva de entrada al casco urbano.

**14.-** Se modifica la alineación para dotar de un mejor acceso al edificio existente. Realmente ya está así y se accede al edificio por este lugar. Se plasma en este documento la realidad física del vial. Desde Calle San Juan.

**15.-** Se modifica la alineación ajustándola a los antiguos edificios existentes y a la realidad de la calle. Inicio calle San Juan.

**16.-** Se da alineación a una ampliación de S.U.C. Prolongación de la calle Matarraña.

**19.-** Se da alineación a una ampliación de S.U.C. Calle camino del Cementerio.

**20.-** Se modifica la alineación para ajustarla al edificio existente. La calle resulta con la dimensión existente y el edificio no resulta fuera de ordenación. Bocacalle desde calle Castillo.

**21.-** Se elimina la alineación por considerarla innecesaria. La propia normativa de la zona es suficiente para la ordenación. Zona de ensanche al Sur de la avenida Doctor Leopoldo Monserrat.

**22.-** Se modifica la alineación achaflanando la esquina. Zona de ensanche junto a la curva de la avenida Doctor Leopoldo Monserrat.

**23.-** Se da alineación a una zona de ampliación de S.U.C. prolongando la calle Norte hasta la carretera de la Estación.

**25.-** Se proporciona alineación a una pequeña ampliación de S.U.C. en la zona Sur del ensanche junto a la carretera de acceso al casco urbano.

**26.-** Se recogen dentro de alineación dos pequeños edificios anexos al de la Cooperativa.

**27.-** Se da alineación a una ampliación de S.U.C. Esta alineación corresponde con la existente de la calle San Juan y un camino que de esta calle sale hacia el Oeste.

**28.-** Modificación de alineación. Solamente afecta a solares. Se alinea con un edificio existente en uno de los extremos. Se sitúa en la carretera de la

Estación.

29.- Se da alineación a una pequeña ampliación de S.U.C. ajustándola a la calle y edificios existentes. Calle Arrabal del Matarraña en su parte Oeste.

30.- Se da alineación a una ampliación de S.U.C. ajustándola a las calles existentes. Prolongación de la calle Matarraña.

31.- Se modifica la alineación para ajustarla al edificio existente. Carretera Estación, esquina con calle Badaluque.

35.- Se da alineación a una ampliación de S.U.C. Calle camino del Cementerio.

## **2.- Modificación de las ordenanzas en una zona puntual dentro del S.U.C.**

33, 36.- Dentro de la zona denominada en las Ordenanzas “de ensanche” situada al sur de la avenida Doctor Leopoldo Monserrat existe un conjunto de antiguos corrales de pequeñas dimensiones (33 en plano de información nº1) y otra zona, edificada en su mayor parte, adosada a la Avenida (36 en el mismo plano) En este conjunto la propiedad del suelo esta dividida en un tipo de parcelas que la aplicación de las vigentes Ordenanzas hacen imposible la edificación de las mismas y o dejan fuera de ordenación los edificios existentes. La modificación consiste en permitir la ocupación del 100 por 100 y eliminar el retranqueo obligatorio a linderos de 2 metros. En el resto de la zona de ensanche no procede la modificación por tratarse de un parcelario totalmente diferente.

Después de esta modificación la denominada zona de ensanche resultará dividida en tres subzonas que se representan en el plano nº 4 de estado previsto “zonificación”, a saber:

Ensanche 1: regulado por las ordenanzas del original P.D.S.U.

Ensanche 2: regulada por las ordenanzas de las modificaciones 1 y 2 del P.D.S.U.

Ensanche 3: regulada por las ordenanzas de esta misma modificación.

Se adjunta Texto refundido de Ordenanzas Regulatoras de P.G.O.U.

## **3.- Exclusión del Suelo Urbano Consolidado de una superficie de terreno.**

7a.- Se disminuye el S.U.C. por considerar que el fondo de las parcelas es excesivo para la mayor parte de los usos permitidos. Superficie 690.36 m<sup>2</sup>. Trasera de la calle Arrabal del Castillo hacia el Norte.

## **4.- Ampliación del Suelo Urbano Consolidado**

6.- Se amplía el S.U.C. ajustándolo al límite de la finca. Superficie **67,67 m<sup>2</sup>**. Trasera calle Norte.

7b.- Se amplía el S.U.C. ajustándolo al límite de la finca. Superficie **198.37 m<sup>2</sup>**. Trasera calle Arrabal del Castillo hacia el Norte.

10.- Se marcan nuevas alineaciones a la vez que se amplía el S.U.C.

de un área rodeada actualmente de suelo urbano y que está prácticamente dotada de todos los servicios urbanísticos. Superficie **2.349,61 m<sup>2</sup>**. Entre avenida Doctor Leopoldo Monserrat y calle Arrabal del Matarraña.

**11.-** Junto al área correspondiente al punto anterior (10) se amplía el suelo urbano en el entorno a una calle pavimentada y con servicios. Las nuevas alineaciones son las correspondientes a las propiedades con fachada a dicha calle. Zona Oeste del casco urbano. Superficie **921,70 m<sup>2</sup>**. Dentro de las alineaciones dadas solo se pueden ocupar y construir 250,79 + 77,43 m<sup>2</sup>.

**16.-** Se amplía el S.U.C. Prolongación de la calle Matarraña. Superficie **463,63 m<sup>2</sup>**. Dentro de las alineaciones dadas solo se pueden ocupar y construir 270,84 m<sup>2</sup>.

**17.-** En la calle San Juan existen dos edificios de viviendas, tipo aislados, que habían sido incluidos en S.U.C. Sin embargo en su delimitación dejaba como No Urbanizable Genérico la banda que separa los edificios de la calle. Ha parecido más coherente ampliar hasta la misma calle San Juan el S.U.C. lo que ha supuesto una ampliación de **106,62 m<sup>2</sup>** en un caso y de **54,06 m<sup>2</sup>** en el otro. Estos m<sup>2</sup> no son edificables.

**19.-** Se amplía el S.U.C. en la calle camino del Cementerio en una superficie de **2.020,41m<sup>2</sup>**. Dentro de las alineaciones dadas solo se pueden ocupar y construir 656,61 + 488,11 m<sup>2</sup>. Esta calle esta pavimentada y dotada de servicios urbanísticos.

**23.-** Se amplía el S.U.C. Y se prolonga la calle **Badaluque** hasta la carretera de la Estación. Se consigue así un acceso fácil y no traumático al norte del casco urbano. Superficie: **512,33m<sup>2</sup>**. Dentro de las alineaciones dadas solo se pueden ocupar y construir 178,87 m<sup>2</sup>.

**24.-** Ampliación de S.U.C. en la zona Sur del casco urbano, junto a la carretera de acceso al mismo. Recoge una banda de **1.765,57 m<sup>2</sup>** de superficie que incluye un talud natural de terreno y una calle pavimentada en estos últimos años. No se fija alineación y por tanto no es edificable nada de su superficie.

**25.-** Se amplía el S.U.C. una zona de **870,55 m<sup>2</sup>** de superficie en el Sur del ensanche junto a la carretera de acceso al casco urbano.

**27.-** En la calle San Juan existe un solar de **563,61 m<sup>2</sup>** de superficie limitado por la propia calle y un camino. Pasa a ser S.U.C. y se le proporciona la alineación actual de la calle San Juan. Descontando la cesión de calle se podrán ocupar 465,37 m<sup>2</sup>.

**29.-** Se trata de una pequeña ampliación de S.U.C. ajustada al parcelario y a los edificios existentes. Calle Arrabal del Matarraña en su parte Oeste. Superficie: **516,58 m<sup>2</sup>**. La ocupación máxima descontados viales es de 312,94 m<sup>2</sup>.

**30.-** Se amplía el S.U.C. en una superficie de **153,01 m<sup>2</sup>** coincidiendo con una parcela y con alineación de las dos calle a las que da fachada: prolongación de la calle Matarraña al Noroeste del casco urbano.

**34a.-** Se amplía el S.U.C. en una zona situada al Este del S.U.C. El solar resultante quedará registradamente inscrito como parcela única unida al 34b y al 2. Esta zona la adquiere el Ayuntamiento por cesión gratuita (ya convenido con el actual propietario) para destinarla a un uso público. Superficie de 34a = **1.150,13 m<sup>2</sup>**.

**35.-** Se amplía el S.U.C. en la calle camino del Cementerio en una superficie de **647,28m<sup>2</sup>**. Esta calle esta pavimentada y dotada de servicios urbanísticos.

**37.-** Se amplía el S.U.C. en la zona de la ermita de San Juan, con una superficie de **1.639,04m<sup>2</sup>**. Descontando la vía pública, quedaran 1.345,17m<sup>2</sup> destinados a uso público.

## **5.- Previsión de una zona de Suelo Urbano No Consolidado**

4.- Se amplia el Suelo Urbano en una superficie de 3.410,75 m<sup>2</sup> en la zona Este del ensanche. Se trata de un suelo en el que es preciso abrir nuevas calles como prolongación de otras existentes. Se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado.

Por tratarse de un único propietario se incluye la totalidad en una única unidad de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación.

El aprovechamiento medio será de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## **6.- Determinación del ámbito de una Zona Periférica**

De acuerdo con el Decreto 52/2.002, su título IX “Régimen Urbanístico de Pequeños Municipios”, artículos 171, 172 y 173 :

El Plan General de los Pequeños Municipios deberá concretar la forma y extensión de la zona periférica, El ámbito concreto de la misma deberá expresarse en la documentación gráfica.

**18.-** Zona Periférica de 27.750,97 m<sup>2</sup> de superficie situada al Sur del S.U.C. y adosada a él. Está adosada a la calle San Juan.

En la Zona Periférica se establece como parcela mínima a efectos de posibles parcelaciones la superficie de 2.500 m<sup>2</sup>.

## **7.- Cambio de uso de una zona de S.U.C.**

34a, 34b y 2.- Con una superficie total de 2.118,52m<sup>2</sup>, esta zona se le da el uso denominado público en el P.G.O.U. El Ayuntamiento tiene prevista su apropiación por donación de los actuales propietarios.

## **8.- Justificación legal sobre la que se sustenta la ampliación del S.U.C.**

De acuerdo con el artículo 13 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999: *Tendrán la consideración de suelo urbano:*

*a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la trama urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*

De acuerdo con el punto 3 del artículo 74 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1.999 : *cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación en nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos.*

Y en el artículo 214: *El Plan general de los pequeños Municipios tendrá las características establecidas en el artículo anterior, pudiendo observar las siguientes especialidades: .... d) No será necesario respetar ningún módulo de reserva de terrenos para espacios públicos destinados a parques, grandes zonas verdes y áreas de ocio, expansión y recreo. ...*

En el punto 1 del artículo 47 de la Ley Urbanística de Aragón se establecen los módulos mínimos de reserva que para este caso concreto su aplicación nos daría el siguiente resultado:

Superficie de Suelo Urbano (S.U.N.C + S.U.C.) ampliada: 17.410,92 m<sup>2</sup>

Superficie de Suelo Urbano Consolidado disminuida: 690,36 m<sup>2</sup>

Superficie resultante de S.U. ampliada: 16.720,56 m<sup>2</sup>

Para el cálculo de la superficie construida se ha considerado por un lado la ampliación de suelo en la zona de ensanche (**6.149,58m<sup>2</sup>**), por otro la del propio casco (**7.850,59m<sup>2</sup>**) y la del suelo urbano no consolidado (**3.410,75 m<sup>2</sup>**). Las condiciones de edificabilidad en la zona de ensanche son: una ocupación máxima del 60% del solar y un máximo de tres plantas. En el resto de S.U.C. la ocupación máxima es del 100% y el mismo número de plantas. En el suelo urbano no consolidado 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

De los **7.850,59 m<sup>2</sup>** de ampliación de suelo urbano consolidado del propio casco se deducen los 690,36 de disminución, los correspondientes a calles (2.199,06m<sup>2</sup>), resultando un total de 4.961,17 metros cuadrados. Estos metros cuadrados multiplicados por tres plantas nos dan un total de superficie máxima residencial de 14.883,51 m<sup>2</sup>.

De los **6.149,58m<sup>2</sup>** ampliados en la zona de ensanche deducimos los metros correspondientes a los conceptos del punto anterior, los de zonas de uso público y zonas no edificables: 34a, 37 y 24 respectivamente (3.076,38m<sup>2</sup>) y los correspondientes a calles (392.11m<sup>2</sup>) y resultan un total computables de 2.681,09m<sup>2</sup>. Multiplicados estos por el 60% de ocupación máxima y por tres plantas de altura obtenemos una superficie máxima urbanizable residencial de 4.825,96 m<sup>2</sup>.

El suelo urbano no consolidado con una superficie de 3.410,75 multiplicado por 0.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> nos da como resultado 1.705,37 m<sup>2</sup> de superficie máxima residencial.

El total de superficie máxima residencial obtenido mediante la aplicación de los criterios expuestos asciende a la cantidad de 21.414,84 metros cuadrados.

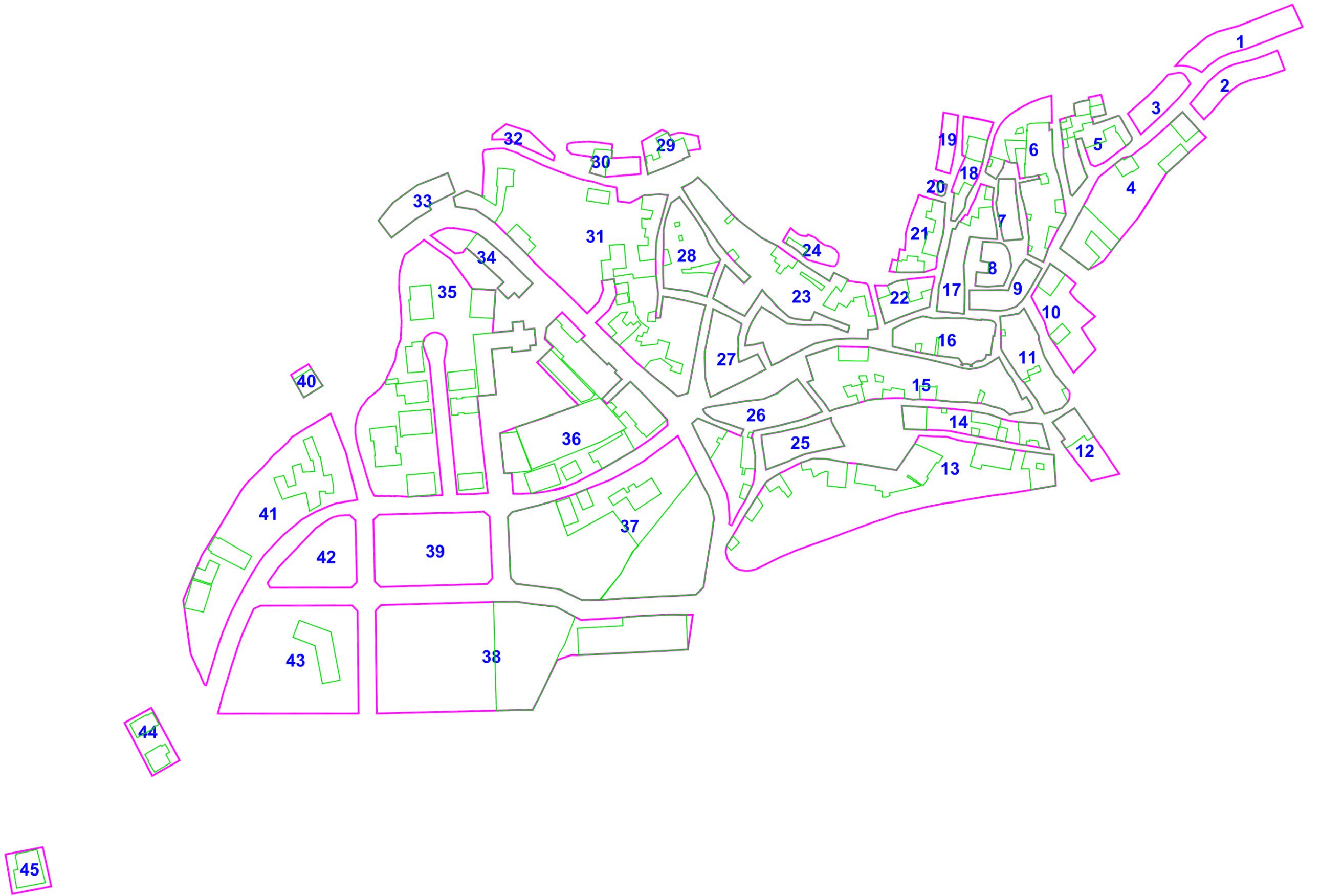
Superficie máxima edificable residencial: 21.414,84m<sup>2</sup>

Reserva para centros culturales:  $21.414,84/85 \times 10 = 2.519,39\text{m}^2$

Plazas de aparcamiento en suelo público:  $21.414,42 / 85 / 4 = 62.98 = 63$  unidades

La reserva para centros culturales se prevé en las zonas marcadas en plano “zonas afectadas” con los números 2, 34a, 34b y 37 con una superficie total de 3.463,69 m<sup>2</sup>

ANEXO.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN AL ARTÍCULO 214.  
A) DE LA L.U.A. 5/1999, DE 25 DE MARZO, URBANÍSTICA DE ARAGÓN.



En este anexo se pretende comprobar que el porcentaje de suelo urbano no consolidado por la edificación no excede del porcentaje permitido por el artículo 214. a) de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón.

*“Constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por viales o espacios libres existentes”*

Se adjunta un plano en el cual se han superficiado todas las manzanas pertenecientes al suelo urbano, que están o son susceptibles de ser edificadas en cumplimiento del planeamiento vigente (es decir las que tienen asignada la zonificación Casco y zona de ensanche). La superficie obtenida es 84.572,64m<sup>2</sup>

Considerando los datos de Catastro, se obtiene la superficie realmente edificada en cada manzana, obteniendo un total de 43.004,34m<sup>2</sup> Gráficamente se recoge en el plano adjunto.

Finalmente se llega a un grado de consolidación de 50.84%

Torre del Compte, Enero de 2.007.  
El Arquitecto

Fdo: Emilio Dobato Liedana