

ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 7 DE MAYO DE 2019**ASISTENTES****PRESIDENTE****Ilmo. Sr. D. Carmelo BOSQUE PALACÍN**

(Director General de Urbanismo)

VICEPRESIDENTE**D. Vicente Javier PÉREZ BENEDICTO**

(Subdirector de Urbanismo)

VOCALES**D. Jose M^a MANGAS JUDERÍAS**

Administración del Estado

D. Angel LAGUNAS MARQUÉS

(Servicio Provincial de Industria y Innovación)

D. Alejandro PÉREZ BENEDICTO

(Servicio Provincial de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda) (Movilidad)

D. Jose Luis ESTEO CALVO

((Servicio Provincial de Economía, Industria y Empleo (Planificación Infraestructura Telecomunicaciones)

D. Joaquín ÚBEDA CARRASCOSO

(Servicio Provincial de Educación, Cultural y Deporte. Planificación de Equipamientos Educativos)

D. Javier SÁNCHEZ MUÑOZ

(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad Infraestructuras del ciclo de agua)

D. Javier BADESA

(Ayuntamiento de Teruel)

D. Luis Carlos MARQUESÁN

(D.P.T.)

D. Luis LÓPEZ BELENGUER

(Servicio Provincial de Justicia e Interior) (Protección Civil)

D^a. Pilar LOU GRAVALOS

(Ordenación del Territorio)

D. Ricardo IBÁÑEZ MARTÍNEZ

(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad. Desarrollo Rural)

D. Alfredo DE MIGUEL MURCIANO

(Servicio Provincial de Educación, Cultural y

En Teruel a 7 de mayo de 2019, siendo las diez horas y treinta minutos y en primera convocatoria se reúnen bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacín, Director General de Urbanismo, en la Sala de Videoconferencia de la Planta 1ª de la Sede del Gobierno de Aragón en Teruel, sita en C/ San Francisco, nº 1, los miembros del Consejo al margen relacionados al objeto de celebrar sesión ordinaria con el quórum legalmente establecido y con el Orden del Día que se expresa a continuación.

Excusaron su asistencia el representante de CC.OO, de la C.H. del Ebro y de la C.H. del Júcar.

I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 26 DE MARZO DE 2019.

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 26 de marzo de 2019, del Consejo Provincial de Teruel, que fue remitida a los miembros del Consejo junto con la convocatoria de la presente sesión y que resulta aprobada por unanimidad.

Deporte. Planificación de Equipamientos
Educativos)

D. Sergio AGUARTA NASARRE

(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y
Sostenibilidad. Planificación Ambiental)

SECRETARIA

D^a. Ruth CÁRDENAS CARPI

TÉCNICO DE LA SUBDIRECCIÓN DE
URBANISMO.

D Diego CIVERA LAFUENTE

(Arquitecto)

II.- EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TÉCNICA DE URBANISMO DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL

1.- ANDORRA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (C.P.U. 2016/125).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 20 de diciembre de 2016, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el siguiente acuerdo en relación con la modificación aislada nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Andorra:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA puesto que se cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, condicionado al cumplimiento de los reparos que aparecen reflejados en esta propuesta en las siguientes propuestas de modificación del Plan General:

- *La nueva configuración y parámetros de la Unidad de Ejecución nº 10 del suelo urbano no consolidado.*
- *Las modificaciones propuestas en las unidades de ejecución nº 21 y 22 en suelo urbano no consolidado.*
- *La modificación de cambio del equipamiento previsto en frente de la estación de Autobuses, que pasará del uso espectáculos a uso polivalente.*

- *La asignación del uso equipamiento a una parcela situada en la Calle Jaganta.*
- *La modificación del límite de la edificación en la Calle Hajar.*
- *La modificación del límite de la edificación y otros parámetros en las edificaciones con tipología A3 situadas en las calles Ariño y Paseo de Las Minas.*
- *La eliminación de un espacio destinado a cocheras en calle Utrillas, que está ocupado por el entronque de un vial público que conecta con la carretera de Alloza.*
- *En lo relativo a modificaciones de las normas urbanísticas:*
 - o *La modificación del artículo 27, relativo al deber de conservación.*
 - o *La modificación del artículo 47, relativo a aprovechamiento bajo cubierta, debiendo establecerse un retranqueo mínimo de las terrazas en cubierta a la línea de fachada superior a un metro.*
 - o *La modificación del artículo 60, relativo a chaflanes, debiendo aclarar cuál es la anchura de las calles que lo delimitan que debe ser tenida en cuenta para su definición.*
 - o *La modificación del artículo 77, relativo a la eliminación de las barreras arquitectónicas.*
 - o *La modificación del artículo 123, relativo al tratamiento de fachadas, debiendo concretar a qué superficies de fachada podrá afectar la admisión de excepciones justificadas así como una concreción de los usos.*
 - o *La modificación del artículo 124, relativo a cubiertas, eliminando las contradicciones entre este artículo y el artículo 47 de las normas urbanísticas, relativo al aprovechamiento bajo cubierta.*
 - o *La modificación normativa de los parámetros asignados a la zona A3 en el artículo 133, residencial intensivo grado 3, salvo para el ámbito situado en la Calle Alloza.*
 - o *La modificación del artículo 136, relativo a la zona C1, residencial extensivo grado 1.*
 - o *Las modificaciones introducidas en los artículos 131 a 141 de las normas urbanísticas, concretando en cada caso a qué tipo de altura máxima se refiere la acotación realizada.*
- *La actualización del Plan General en los siguientes aspectos:*
 - o *Introducción de las rotondas ejecutadas en la A-223 en el Sistema General de Comunicaciones*
 - o *Actualización de los datos de las unidades de ejecución 20 A, 20B y 20C, así como en la UE-28.*
 - o *Actualización del suelo urbanizable del polígono comarcal, tras la urbanización de las fases ejecutadas.*
 - o *Eliminación de las unidades de ejecución nº 25 y 27 del suelo urbano no consolidado, una vez concluidas las obras de urbanización.*

SEGUNDO.- SUSPENDER PARCIALMENTE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA de las siguientes propuestas de modificación del

Plan General:

- *La reclasificación del ámbito conformado por las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado nº 11, 12, 13, 14 y 15 como suelo urbanizable no delimitado de uso residencial, como consecuencia de la falta de acreditación de la totalidad de los propietarios de los bienes y derechos afectados de cada una de las Unidades de Ejecución, así como la conformidad de los mismos en el cambio de clasificación propuesto.*
- *La reclasificación del ámbito conformado por las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado nº 23 y 24 como suelo urbanizable delimitado de uso residencial, debido a la insuficiente justificación de la ausencia de servicios urbanísticos que avale un error cometido en la clasificación de los mismos como urbanos, o bien la existencia de riesgos que hagan imposible su transformación. Además, deberá aportarse la conformidad de los propietarios de terrenos incluidos en este ámbito.*
- *La modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud que tienen asignado el uso de equipamiento sanitario privado, debido a la falta de informe preceptivo del Departamento de Sanidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 del TRLUA.*
- *La modificación del límite de la edificación y otros parámetros en las edificaciones con tipología A3 situadas en la calle Alloza, hasta que se emita el preceptivo informe favorable por la Subdirección de Vivienda y Rehabilitación del Servicio Provincial de Vertebración del Territorio.*
- *En el apartado relativo a modificaciones de las normas urbanísticas:*
 - o *La modificación del artículo 94, relativo al uso comercial y de servicios, por la falta de análisis de los efectos derivados de la inclusión de las instituciones financieras, academias de enseñanza y bancos en este grupo de usos.*
 - o *La modificación del artículo 95, relativo al uso de oficinas, por la falta de análisis de los efectos derivados de la inclusión de las instituciones financieras, academias de enseñanza y bancos en el grupo de usos comerciales, y su eliminación de este grupo.*
 - o *La modificación normativa de los parámetros asignados a la zona A3 en el artículo 133, residencial intensivo grado 3, para el ámbito situado en la Calle Alloza.*
 - o *La modificación del artículo 141, relativo a la zona D3, industrial de grado 3, ya que no se justifica que se admita el uso de almacenaje con carácter general en todas las parcelas del polígono La Estación, tal como se desprende de la nueva redacción dada al artículo.*
 - o *La reenumeración de los artículos de las normas urbanísticas derivada de las reclasificaciones propuestas, al proponerse la suspensión de la aprobación definitiva de éstas reclasificaciones.*
- *Las modificaciones realizadas en planos que reflejan los cambios derivados de las propuestas de reclasificación*

de terrenos que se proponen dejar en suspenso.

TERCERO.- *Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de esta Modificación y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón “.*

El 18 de octubre de 2017 tuvo entrada en el consejo Provincial de Urbanismo una nueva documentación de la modificación aislada, que fue objeto de un segundo informe y de un nuevo acuerdo adoptado por el citado Consejo de fecha 19 de diciembre de 2017 en el siguiente sentido:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 5 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA *puesto que se cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, condicionado al cumplimiento de los reparos reflejados en este acuerdo de las siguientes modificaciones:*

-La reclasificación del ámbito conformado por las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado nº 11, 12, 13, 14 y 15 como suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.

-En cuanto a modificaciones de las normas urbanísticas:

**La modificación del artículo 141, relativo a la zona D3, industrial de grado 3.*

**La reenumeración de los artículos de las normas urbanísticas derivada de las reclasificaciones y recalificaciones propuestas.*

SEGUNDO.- SUSPENDER PARCIALMENTE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA *de acuerdo con lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo de las siguientes modificaciones:*

- La modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud que tienen asignado el uso de equipamiento sanitario privado, debido a la falta de informe preceptivo del Departamento de Sanidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, así como en los artículos 40 y 48 del TRLUA.*
- Las modificaciones realizadas en los planos que reflejan los cambios derivados de la propuesta de recalificación del equipamiento sanitario privado a reserva de equipamiento privado*

TERCERO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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 y del contenido normativo pendiente de publicación”.

SEGUNDO.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.

Con fecha 11 de julio de 2018, tuvo entrada en el Gobierno de Aragón escrito de la Alcaldesa de Andorra, adjuntando la contestación recibida del Departamento de Sanidad del Gobierno de Aragón a la solicitud de informe realizada, relativa a la modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud, con el uso de Equipamiento Sanitario Privado.

En dicha contestación, suscrita por el Gerente del Sector de Teruel y Alcañiz del Servicio Aragonés de Salud el 3 de julio de 2018, se manifiesta que, una vez consultado con el Director de Área de Obras, Instalaciones y Equipamientos del Servicio Aragonés de Salud, las instalaciones existentes son suficientes para desarrollar la actividad del Centro de Salud de Andorra.

Así mismo, se incluye el informe suscrito por el Director del Servicio Provincial de Sanidad el 15 de mayo de 2018, en el que se hace referencia a la Autorización Administrativa del Centro de Salud de Andorra, concedida por Resolución del Director General de Planificación y Aseguramiento con fecha 1 de octubre de 2009.

Por último, con fecha 27 de marzo de 2019 se recibe una nueva documentación técnica de la modificación aislada nº 5 del Plan General de Andorra, solicitando su aprobación definitiva. Esta documentación consta de un ejemplar en soporte papel y digital de la documentación técnica de la Modificación nº 5 del Plan General de Andorra, redactada por los Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos D. Carlos Azuara Navarro y D. Enrique García Vicente, para EID Consultores, y fechada en febrero de 2019, sin visar como documento aprobado inicialmente. Dicha documentación se estructura en los siguientes documentos:

- Memoria Justificativa, que contiene los siguientes apartados:
 1. Antecedentes.
 2. Delimitación y ámbito de la Modificación.
 3. Modificaciones propuestas.
 4. Marco jurídico.
 5. Justificación de la necesidad o conveniencia.
 6. Efectos sobre el territorio.

7. Contenido de la modificación aislada.
 8. Descripción de las modificaciones que se proponen.
 9. Justificación del cumplimiento de los requisitos especiales.
 10. Norma Técnica del Planeamiento.
 11. Relación de documentos modificados.
 12. Conclusión.
- Resumen de clases de suelo.
 - Cálculo del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución.
 - Fichas unidades de ejecución.
 - Fichas suelo urbanizable delimitado.
 - Fichas suelo urbanizable no delimitado.
 - Ficha Urbanística.
 - Listado de propietarios de las unidades de ejecución.
 - Informe del Consejo Provincial de Urbanismo.
 - Nueva consulta propietarios.
 - Acuerdo Consejo Provincial de Urbanismo de 19-12-2017.
 - Informe Departamento de Sanidad.
 - Planos de Información.
 - o I.1. Situación e índice de planos.
 - o I.2.1. Estructura territorial. Clases de suelo.
 - o I.3.1. Suelo Urbano. Clases y usos del suelo.
 - o I.3.2. Suelo Urbano. Zonificación y alineaciones.
 - o I.3.3. Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.
 - o I.3.4. Suelo Urbano. Sistemas Generales.
 - o O.4. Suelo Urbanizable Delimitado. Clases y usos del suelo.
 - o I.5. Suelo Urbanizable No Delimitado. Clases y usos del suelo.
 - Planos de Ordenación.
 - o O.2.1. Estructura territorial. Clases de suelo.
 - o O.3.1. Suelo Urbano. Clases y usos del suelo.
 - o O.3.2. Suelo Urbano. Zonificación y alineaciones.
 - o O.3.3. Suelo Urbano. Unidades de Ejecución.
 - o O.3.4. Suelo Urbano. Sistemas Generales.

- O.4. Suelo Urbanizable Delimitado. Clases y usos del suelo.
- O.5. Suelo Urbanizable No Delimitado. Clases y usos del suelo.
- Normas Urbanísticas íntegras.
- Estudio económico.

TERCERO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 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 el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- ANÁLISIS DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN Y VALORACIÓN.

1.- Modificaciones introducidas para el levantamiento de la suspensión.

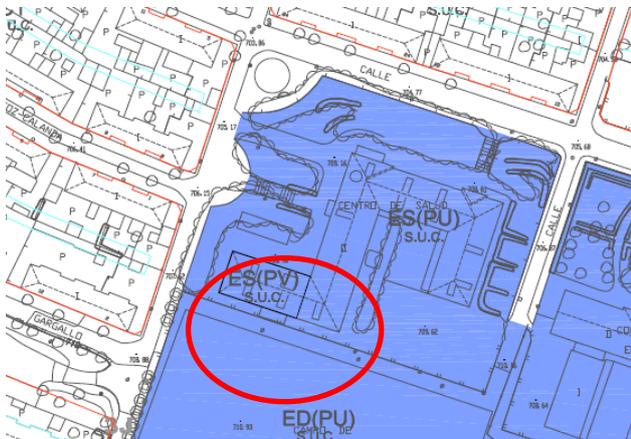
En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo adoptado el 19 de diciembre de 2017, se suspendió la aprobación definitiva de las siguientes submodificaciones:

- *La modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud que tienen asignado el uso de equipamiento sanitario privado, debido a la falta de informe preceptivo del Departamento de Sanidad, de conformidad con lo previsto en el artículo 87, así como en los artículos 40 y 48 del TRLUA.*
- *Las modificaciones realizadas en los planos que reflejan los cambios derivados de la propuesta de recalificación del equipamiento sanitario privado a reserva de equipamiento privado.*

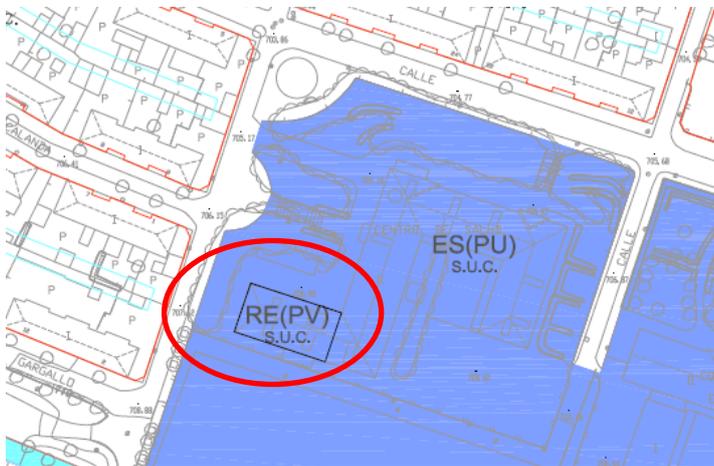
1.1.- Modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud.

El Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo suspendió la aprobación definitiva de esta modificación debido a la falta de informe preceptivo del Departamento de Sanidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 del TRLUA.

La propuesta consiste en modificar el uso dotacional de un equipamiento sanitario de carácter privado, previsto en un edificio propiedad de ENDESA según el Plan General, y ubicado junto al actual Centro de Salud, y su calificación como equipamiento polivalente, a solicitud de la propiedad del inmueble.



Situación actual.



Estado modificado.

La nueva documentación presentada aporta el informe solicitado, emitido en sentido favorable, por lo que, en consecuencia, procede la aprobación definitiva de este apartado.

1.2.- Las modificaciones realizadas en los planos que reflejan los cambios derivados de la propuesta de recalificación del equipamiento sanitario privado a reserva de equipamiento privado.

El Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo suspendió la aprobación definitiva de los planos de ordenación en los que aparecía como reserva de equipamiento privado el equipamiento sanitario privado previsto en el Plan General, en tanto no se produjera la aprobación definitiva de dicho cambio de uso dotacional.

Al haberse solventado el reparo que impedía la aprobación definitiva de dicho cambio, pueden considerarse correctos los planos de ordenación en los que se asigna el uso de reserva de equipamiento privado al anterior equipamiento sanitario de carácter privado.

2.- Subsanación de reparos en modificaciones aprobadas definitivamente.

2.1.- Modificaciones en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado nº 21 y 22.

El primer Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente la modificación de los aprovechamientos medios de las unidades de ejecución nº 21 y 22, ubicadas en la zona de Los Hortales, con el fin de hacerlos coincidir con el aprovechamiento medio atribuido por el Plan General a la unidad de ejecución UE 20, que se ubica en las proximidades de las otras dos unidades.

No obstante, de conformidad con lo previsto en el artículo 86.7 del TRLUA, debían aportarse los propietarios de las fincas afectadas por los cambios de aprovechamiento durante los cinco años anteriores a su aprobación inicial, cuestión que no se subsanó en la segunda documentación. En la nueva documentación presentada se aporta este listado en un anexo a la Memoria, señalando en cada caso la Unidad de Ejecución a la que corresponde cada parcela, por lo que se considera subsanado el reparo formulado en el anterior acuerdo del Consejo.

3.- Consideraciones acerca de la nueva documentación.

3.1.- Cumplimiento de la NOTEPA.

La nueva documentación aportada en formato digital ha incluido la ficha de datos urbanísticos generales del Plan en formato excel, y sus datos han sido actualizados con las modificaciones aprobadas definitivamente, pero no se ha aportado la documentación técnica en formato digital editable, tal y como exige la Norma Técnica de Planeamiento aprobada mediante Decreto 78/2017. Deberá aportarse la documentación en formato digital editable, tanto la escrita como la gráfica.

3.2.- Documentación escrita.

Se han subsanado los siguientes reparos que se formularon en el anterior acuerdo:

- En el apartado 8.1 de la memoria justificativa, se manifiesta que las unidades de ejecución nº 11 a 15 se reclasifican como suelo urbanizable delimitado, cuando en realidad lo hacen a suelo urbanizable no delimitado. Se ha corregido este reparo.
- Faltaba un plano relativo al suelo urbanizable no delimitado modificado y su ficha en el anexo correspondiente al suelo urbanizable. Se aporta el plano O.5 con sus hojas 1 a 4 en las que se representan las áreas de suelo urbanizable no delimitado resultantes,
- En el listado de propietarios de las unidades de ejecución debería figurar la unidad de ejecución a la que pertenecen sus parcelas. Ya se ha incorporado esta referencia a los listados.

3.3.- Documentación gráfica.

Se han subsanado los reparos formulados en el anterior Acuerdo del Consejo, relativos a un desorden de presentación de planos detectado.

3.4.- Cumplimiento del artículo 86.7 del TRLUA.

Se considera subsanado el reparo formulado acerca de los listados de propietarios de fincas afectadas por los cambios propuestos, ya que se presenta un listado con los propietarios de las fincas afectadas en el que figura la Unidad de Ejecución a la que pertenece cada una.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, por considerar que se cumplen los requisitos procedimentales, documentales y materiales **en lo relativo a la modificación dotacional del destino de los terrenos existentes junto al Centro de Salud**. No obstante, deberá remitirse la documentación técnica en formato digital editable al Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento.

SEGUNDO.-Deberán remitirse por el Ayuntamiento de Andorra dos ejemplares de la modificación en formato papel y digital (editable y no editable), debidamente diligenciados de aprobación inicial por la Secretaria del Ayuntamiento, con el fin de

que sean diligenciados de aprobación definitiva por la Secretaria del Consejo Provincial, y uno de ellos devuelto al Ayuntamiento para su custodia.

TERCERO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación y de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de ANDORRA con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor .

2.- CALAMOCHA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (C.P.U. 2019/44).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 1 de abril de 2019, admitiéndose a trámite en esa misma fecha.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 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 el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Calamocha es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (que databan de 1996) a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, mediante modificación. La aprobación definitiva del Plan General Adaptado se produjo por acuerdo plenario del Ayuntamiento el 14 de marzo de 2003.

Con posterioridad a la aprobación definitiva de la Adaptación a Plan General de las Normas Subsidiarias de Calamocha, se han tramitado once modificaciones aisladas del Plan General, de las que se han aprobado definitivamente diez entre los años 2009 y 2018. Se numeró una de ellas como 4 bis, lo que trastocó la numeración de las posteriores.

En cuanto al planeamiento de desarrollo, se ha aprobado definitivamente en noviembre de 2016 el Plan Parcial del Sector Industrial SUZ-D9, correspondiente a la ampliación del Polígono Agroalimentario, que había sido aprobado inicialmente en 2008 pero que había quedado paralizado en sede municipal durante siete años.

SEGUNDO.- Este expediente, que tuvo entrada en el registro General del Gobierno de Aragón el 1 de abril de 2019, se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Calamocha que, en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Calamocha en sesión celebrada el 8 de octubre de 2018. La publicación de dicha aprobación inicial se produjo en el Boletín oficial de la Provincia de 16 de octubre de 2018, así como en el Diario de Teruel de 18 de octubre de 2018. Con fecha 14 de noviembre de 2018 emite certificado la Secretaria del Ayuntamiento en el que acredita que se había presentado una alegación durante el periodo de información pública. La alegación presentada por un ciudadano consta de las siguientes consideraciones:

Previa.- Se manifiesta que se sometió a información pública, en el Boletín Oficial de la Provincia de 23 de febrero de 2018, el anuncio referente a la Aprobación Inicial de la Modificación nº 12 del Plan General, y que ya se formuló escrito de alegaciones, en el que se exponía que la materialización del Convenio Urbanístico objeto de la presente Modificación Puntual del PGOU se concretaba en la creación de una nueva parcela en la cual materializar la edificabilidad adjudicada al Ayuntamiento de Calamocha, en un área destinada a dotaciones locales, sin justificación

del cumplimiento de los parámetros urbanísticos ni de las afecciones de viabilidad que de ella se derivan, trasladando el problema existente en un área a otra que actualmente no lo tiene.

Tras estas alegaciones, el Pleno acordó en fecha 30 de mayo de 2018 dejar sin efecto la aprobación inicial de la modificación aislada por cuestiones procedimentales, al haberse solapado la tramitación del Convenio urbanístico con la citada modificación, y ser necesaria la previa aprobación del convenio.

Con fecha 25 de junio de 2018 se publica en el BIOP de Teruel el texto del convenio urbanístico y se somete a información pública. Posteriormente, el Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente el convenio urbanístico en sesión de 31 de julio de 2018. En esta resolución, el Consejo Provincial de Urbanismo hace referencia a las alegaciones presentadas, cuando estas no debían ser objeto de su conocimiento y valoración.

Primera.- El promotor de la modificación es el Ayuntamiento, con el objeto de dar cumplimiento a la Sentencia nº 73/2008 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Teruel, confirmada posteriormente por la dictada por el Tribunal Superior de Justicia el 15 de marzo de 2013, en cuanto a las obras de urbanización mediante la imposición de contribuciones especiales de la parcela incluida en el sector "Cerrada de Sancho", sita en calle Goya nº 4.

Como consecuencia del cumplimiento de ejecución de esta sentencia, el Ayuntamiento rubricó dos convenios urbanísticos con los titulares de la parcela antes citada. El convenio con Carrocerías Moreno SL señaló que el porcentaje de contribuciones especiales que le corresponde a esta empresa es el 15,75%, lo que implica la cantidad de 151.865,12 euros en concepto de cargas de urbanización. La empresa es titular de la parcela que tiene asignada una edificabilidad de hasta 4 alturas, que en principio no tienen idea de patrimonializar, puesto que sus instalaciones empresariales ocupan la parcela. Así pues, ambos convienen una transferencia de edificabilidad a favor del Ayuntamiento de 1.838 M², a cambio de reducir las cargas urbanizadoras de la empresa en una cantidad de 142.867,74 euros.

Segunda.- El motivo de la alegación no es el convenio suscrito con el titular de la parcela situada en calle Goya, sino la decisión del Ayuntamiento de materializar la edificabilidad cedida en una nueva parcela, creada ex novo, en la cual se patrimonialice toda la edificabilidad adquirida. La justificación se basa en la conveniencia de reducir una altura en parte de la manzana origen del convenio, debido a la estrechez del vial que tiene en uno de sus frentes, concretamente el de la calle Goya, de tan solo 3,5 metros de ancho. Por tanto, se pretende evitar que las viviendas que se edifiquen a ambos lados de esta calle, y que pueden llegar a cuatro alturas, tengan una iluminación y ventilación deficiente.

El alegante se muestra totalmente en desacuerdo, ya que si la motivación de la modificación fuera esa se podría haber optado por otras soluciones más efectivas, tales como un cambio en la tipología de vivienda permitida, aumento del

fondo edificable o reubicación del área de movimiento de la edificación residencial dentro de la manzana, a fin de no tener frente a ese vial. Todas estas medidas no tendrían que modificar la edificabilidad. Pero el hecho era reducir edificabilidad y trasladarla a otra parte. También manifiesta que la reducción de la altura máxima y el número de plantas solo afecta a una parte de la manzana, pero en su esquina superior, y con frente al vial de 3,5 metro, mantiene las cuatro alturas permitidas en un tramo.

También se manifiesta que el hecho de reducir de cuatro plantas a tres una de las manzanas que dan frente al vial estrecho no soluciona ni evita el problema de la falta de luces y ventilación de las edificaciones. Se aporta la sugerencia de establecer retranqueos a las alineaciones, a pesar de no estar permitidos en la zona de ordenanza Manzana de Ensanche-2.

Con la creación de la parcela "ex novo" el Ayuntamiento únicamente está trasladando el problema de falta de iluminación y ventilación a la zona donde se plantea su ubicación, creando con esta una nueva manzana un tramo de vial de anchura similar al antes referido, y respecto al cual podrán edificarse construcciones de hasta cuatro alturas.

Tercera.- *La creación de una nueva parcela de uso residencial supone la disminución de la superficie destinada a dotaciones locales, sin que el proyecto de Modificación justifique si la pérdida de esta superficie cumple las exigencias urbanísticas relativas a dotaciones locales, así como las afecciones que dicha pérdida implica para el municipio o la compensación que por ello reciben los vecinos del área afectada. Tampoco se abordan los problemas que se ocasionarán como consecuencia de la recalificación pretendida en relación con las afecciones de movilidad de personas y vehículos derivadas de la supresión de espacio destinado a vial público.*

Cuarta.- *La adquisición por el Ayuntamiento de la edificabilidad derivada de la manzana propiedad de Carrocerías Moreno no le da derecho a elegir donde quiere patrimonializarla, sin que dicha decisión esté debidamente motivada y se deba a razones de interés común. Se trata de una edificabilidad concreta de una manzana, cuya materialización solo puede obtenerse en dicha manzana de suelo urbano. Es llamativo que, hasta que el Ayuntamiento no obtuvo esta edificabilidad, el problema que se pretende atajar no había sido advertido por el Ayuntamiento, pese a ser el PGOU aprobado definitivamente en 2003.*

Quinta.- *A la vista de estos hechos se manifiesta que el Ayuntamiento pretende utilizar su condición de Corporación Local de forma interesada para materializar una edificabilidad en donde mejor le interesa, creando a corte y confección suya una nueva parcela de 459,50 M² con una edificabilidad de 1.838 M², materializables en una edificación a cuatro alturas, a razón de 459, 5 M² por planta, ubicándola junto a la actual sede de la Comarca del Jiloca, en unos suelos cuyo uso es el de dotaciones locales (viales) y esto al margen de toda justificación que motive la tramitación del presente instrumento urbanístico.*

En conclusión, suplica que se anule o modifique el contenido de la Modificación Aislada nº 12 del Plan General, no creando una parcela ex novo edificable en suelo destinado a viario, y en caso contrario, solicita al Consejo Provincial de Urbanismo que informe desfavorablemente esta modificación.

El Ingeniero de Caminos redactor del proyecto de Modificación emite informe sobre la alegación precedente con las siguientes consideraciones:

- En relación con la reducción de la edificabilidad en la manzana ubicada junto a la calle Goya, se descarta la alternativa de cambiar la tipología edificatoria, por no haberse especificado cual sería la idónea.
- En cuanto a la alternativa de incrementar el fondo edificable, se indica que en planta baja ya es edificable toda la parcela, y en plantas alzadas, asignar un fondo superior a 12 metros no es aconsejable en edificaciones residenciales, pues limita la iluminación y ventilación de las edificaciones.
- La alternativa de establecer un retranqueo al lindero con el vial estrecho, reduciría la edificabilidad de todas las parcelas de la manzana, lo que daría lugar a indemnizaciones a sus propietarios.
- En cuanto a las edificaciones existentes a ambos lados del vial estrecho, se señala que se encuentran en buen estado de conservación, y por tanto su eliminación no sería posible hasta pasado mucho tiempo.
- En cuanto a la alegación relativa al mantenimiento de cuatro alturas en la esquina nororiental de la manzana, se indica que no sería lógico que el cambio de altura máxima afectara al frente de fachada que da al vial norte de la calle Goya, produciendo un escalón en la línea de cornisa de esa calle.
- En cuanto a resolver el problema de iluminación y ventilación en el vial estrecho, es evidente que la modificación propuesta mejorará las condiciones de las edificaciones.
- Sobre el argumento de que el Ayuntamiento está trasladando el problema de la falta de iluminación de las edificaciones situadas en el entorno de la nueva manzana creada al final de la Avenida Corona de Aragón, se detallan las anchuras de las calles que rodearán a la nueva parcela edificable prevista, que son 17,14,50, 16 y 10 metros. Se consideran anchuras muy superiores a la del vial estrecho de 3,50 metros de anchura y, por tanto, no se encuentran problemas de iluminación y ventilación derivados de la creación de la nueva parcela.
- En cuanto a la pérdida de dotaciones locales derivada de la recalificación de una nueva parcela de uso residencial, es evidente que dicha parcela reduce la superficie destinada a viario público, pero no existe en la legislación urbanística ningún impedimento a la reducción del viario público, siempre que, como es el caso, los viales resultantes tengan características suficientes para mantener la accesibilidad peatonal y rodada y la movilidad del tráfico.

- El Ayuntamiento es la Administración competente para formular el plan general, así como sus modificaciones. Entre sus atribuciones entra el señalamiento de alineaciones, asignación de usos pormenorizados e intensidades edificatorias. Dentro de ellas, ha estimado conveniente crear una manzana edificable de uso residencial. Su ubicación y dimensiones, uso e intensidad caben dentro de sus atribuciones legales.
- Finalmente, la ubicación de la nueva parcela mantiene las anchuras de los viales que la circundan por dos lados, mientras que genera otros dos de anchura superior a las de los existentes, y superiores a las anchuras habituales en el casco urbano residencial. La creación de la nueva manzana para trasladar la edificabilidad recibida del propietario de la parcela de Carrocerías Moreno, no da como resultado la degradación del entorno urbano en el que se sitúa, ni incumple la normativa urbanística en vigor.

También se adjunta al expediente el informe técnico-jurídico a la alegación presentada, elaborado por los Servicios de Asistencia Urbanística del Ayuntamiento el 29 de noviembre de 2018, que en resumen determina lo siguiente:

- La modificación se redacta como consecuencia del convenio urbanístico informado favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo en julio de 2018.
- Se resumen argumentos similares a los del redactor en su informe, con la propuesta final de desestimar la alegación presentada.

Se aporta certificado de la Secretaria del Ayuntamiento, que acredita que en el Pleno celebrado el 26 de marzo de 2019, se resolvió desestimar las alegaciones formuladas a la aprobación de la Modificación Aislada nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, y remitir el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Calamocha consta de un ejemplar redactado en noviembre de 2017 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Alejandro Garda Di Nardo para la empresa Perfil 7, S.L., presentado en formato digital editable y no editable, y en papel. Consta de los siguientes documentos:

Documento Nº 1.- Memoria, que se encuentra integrada por 5 apartados:

- 1.- Justificación de la modificación.
 - 1.1.- Introducción.
 - 1.2.- Información urbanística.
 - 1.3.- Promotor.
 - 1.4.- Delimitación y ámbito.

1.5.- Justificación de la necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

1.6.- Objetivos.

1.7.- Contenido.

1.7.1.- Disminución de la altura máxima edificable en las fachadas de la c/ Víctimas del Terrorismo y del tramo de c/ Goya perpendicular a la anterior.

1.7.2.- Creación de una manzana edificable frente a la Comarca del Jiloca entre la Avda. Corona de Aragón y la c/ David Lario.

2.- Aspectos legales.

2.1.- Marco jurídico urbanístico.

2.2.- Justificación legal de la modificación.

2.3.- Tramitación.

2.4.- Obligatoriedad, ejecutividad y entrada en vigor.

2.5.- Determinaciones y documentos.

3.- Régimen de propiedad.

4.- Ficha de datos generales del planeamiento.

5.- Conclusión.

Documento Nº 2.- Planos de Estado Actual.

2.1.- Calificación del suelo. Estructura urbana.

2.2.- Calificación del suelo. Estructura urbana.

2.3.- Sistemas generales.

3.1b.- Condiciones de edificación, alineaciones y límites.

7.- Sectorización en suelo urbano.

Documento Nº 3.- Planos de Estado Modificado.

2.1.- Calificación del suelo. Estructura urbana.

2.2.- Calificación del suelo. Estructura urbana.

2.3.- Sistemas generales.

3.1b.- Condiciones de edificación, alineaciones y límites.

7.- Sectorización en suelo urbano.

CUARTO.- La modificación nº 12 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha tiene por objeto reducir la edificabilidad asignada por el Plan General de Calamocha a una manzana del suelo urbano consolidado, situada entre las calles Goya y Víctimas del Terrorismo y la avenida Corona de Aragón, de modo que en ella se reduce una planta en las fachadas hacia las dos calles mencionadas. A cambio, la edificabilidad detrída se materializará en una nueva parcela edificable, ubicada entre la Avenida Corona de Aragón y la calle David Lario, frente al edificio de la Comarca del Jiloca.

La superficie de esta parcela es de 459,50 m², y en el Plan vigente figura como viario público. La edificabilidad que se trasvasa de una manzana a otra es de 1.838 m² de techo edificable, de uso residencial. En la nueva manzana, al igual que en la que reduce su edificabilidad, se aplicará la norma zonal nº 2 -Manzana de Ensanche-.

QUINTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales, cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido, con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 8 de octubre de 2018, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado texto refundido, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 de este Texto Refundido, que dispone: *“La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 de la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone *“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los*

aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asigna la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. Por otra parte, y dado que se trata de una modificación que no afecta al suelo no urbanizable, no se precisa solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el informe previo acerca de si se producen o no efectos significativos sobre el medio ambiente con la modificación.

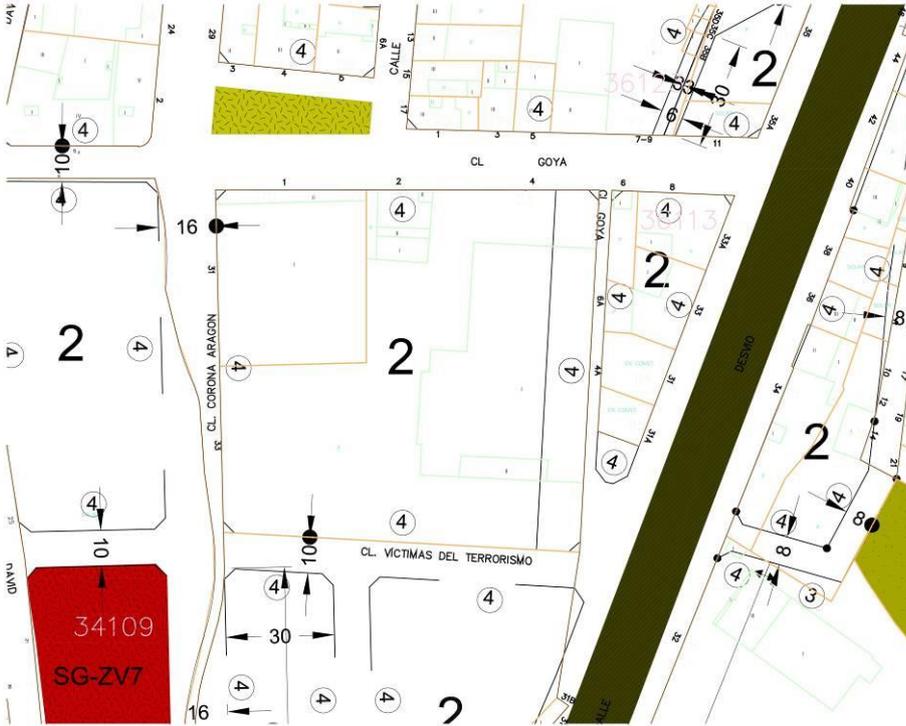
En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón, deberá contener los siguientes elementos:

“ a) La justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

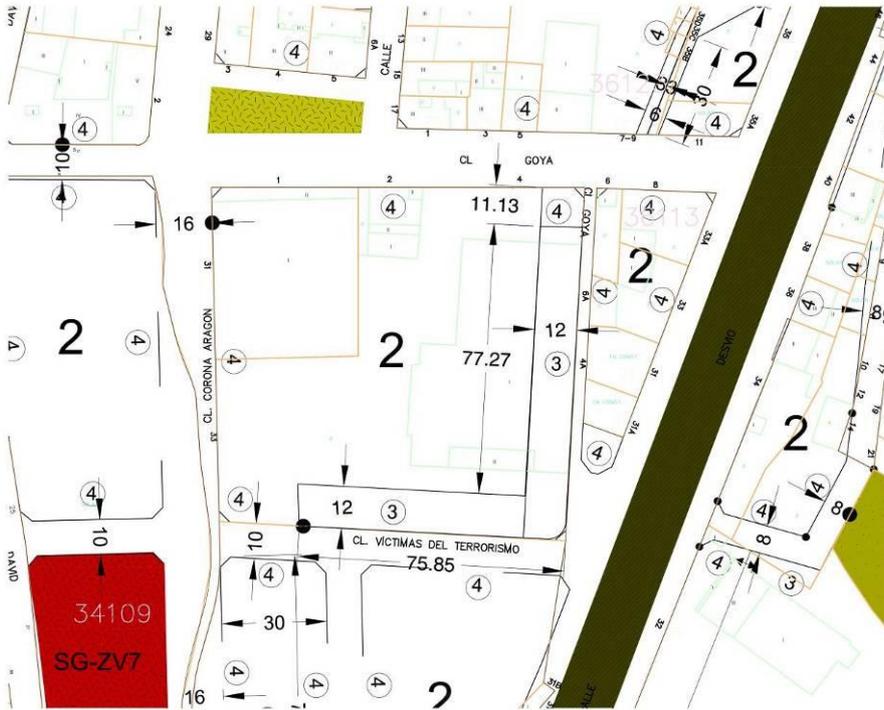
b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.

SÉPTIMO.- CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Estado actual



Estado modificado.



afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General, ni altera los sistemas generales existentes ni el sistema de núcleos de población, por lo que procede su tramitación como modificación aislada de Plan General.

Por otra parte, esta modificación es consecuencia del Convenio urbanístico de Planeamiento, suscrito por el Ayuntamiento de Calamocha y los propietarios de la parcela urbana sita en Calle Goya nº 4, por el cual se acordaba el cumplimiento a la Sentencia 73/2008 del Juzgado de lo contencioso-Administrativo nº 1 de Teruel, así como la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 15 de marzo de 2013, relativa a la ejecución de las obras de urbanización, mediante la imposición de contribuciones especiales en la citada parcela.

En cuanto al trámite de información pública, se considera cumplido lo previsto en el artículo 85.2.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que se ha remitido al Consejo Provincial de Urbanismo el informe de la alegación presentada y el pronunciamiento expreso del Pleno sobre la misma, desestimándola.

De acuerdo con lo dispuesto en el derogado art. 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón y al tratarse de una modificación que afecta únicamente al suelo urbano, no se precisa informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. En el mismo sentido, tampoco se consideran necesarios otros informes sectoriales, al no producirse un incremento del aprovechamiento lucrativo con las modificaciones propuestas.

2.- Sobre la documentación.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 78/2017, se han aportado las fichas urbanísticas en formato de hoja de cálculo tipo excel, con el fin de facilitar su incorporación al Sistema de Información Urbanística de Aragón, así como la documentación técnica en formato digital, editable y no editable.

No obstante, se considera necesario incluir en la Memoria de la modificación un apartado que detalle como causa de su tramitación el convenio urbanístico antes mencionado, suscrito con el fin de dar cumplimiento a una sentencia firme sobre el pago de las contribuciones especiales impuestas por el Ayuntamiento para la urbanización de viales colindante con la parcela sita en calle Goya nº 4. Así mismo, deberá aportarse en documento aparte una copia del citado convenio debidamente firmada por las partes que lo suscribieron.

3.- Sobre el contenido.

La presente modificación es consecuencia del Convenio Urbanístico de Planeamiento, cuyo borrador fue informado favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 31 de julio de 2018. En el acuerdo adoptado se resolvió:

“... PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE EL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAMOCHA, EN EL ÁMBITO DE LA CALLE CORONA DE ARAGÓN, puesto que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento jurídico vigente, con las consideraciones formuladas en este acuerdo...”.

En el citado acuerdo se consideraba el convenio ajustado a derecho, aunque se recomendaba al Ayuntamiento estudiar la opción de ampliar la anchura de la calle de 3,50 metros de anchura, en lugar de reducir la altura máxima edificable permitida en su margen occidental, como se propone en la presente modificación, justificando tal circunstancia en la inviabilidad de la ampliación de la anchura del vial, al existir edificaciones en uso a ambos lados de la calzada.

Analizada la propuesta del Ayuntamiento, se consideran cumplidos los requisitos legales para su aprobación definitiva, ya que no se produce un incremento de aprovechamiento lucrativo, sino que dicho aprovechamiento, obtenido mediante cesión del propietario de la parcela sita en calle Goya nº 4, a cambio de reducir los costes debidos por la ejecución de la urbanización de viales, se traslada a una parcela que se encuentra al final de la Avenida Corona de Aragón, y que, aunque figura como viario público, en realidad ya se encuentra delimitada por la urbanización desarrollada en dicho ámbito.

Tampoco se observa que el tráfico peatonal y rodado vaya a verse perjudicado por esta nueva ordenación, puesto que ya se encuentra plasmada sobre el terreno, y no supone obstáculo a la movilidad de vehículos y personas. En cuanto a la reducción de las condiciones naturales de iluminación y ventilación de las fincas colindantes, tampoco se aprecian efectos que hagan pernicioso la nueva ordenación, ya que las anchuras de viales establecidas en todos los frentes de la nueva parcela edificable son suficientemente amplias, y acordes o superiores a las de otros viales próximos. Incluso puede apreciarse que la edificación residencial ubicada inmediatamente al oeste no verá mermada su visibilidad exterior e iluminación, al ubicarse la nueva parcela de modo que deja el vial enfrenteado con dicha edificación.

Por otra parte, no resultan aplicables a este expediente los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del TRLUA, salvo el reseñado en el apartado anterior, relativo a la obligación de reflejar la identidad de los propietarios de fincas y derechos afectados por la modificación, que se ha cumplido.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 12 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAMOCHA de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, **una vez que se hayan subsanado los reparos expuestos en este acuerdo.**

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **CALAMOCHA**, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor.

3.- MANZANERA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (C.P.U. 2019/48).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 8 de abril de 2019, admitiéndose a trámite el 10 de abril de 2019.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 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 el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Manzanera es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Homologación de las Normas Subsidiarias en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 22 de diciembre de 2000.

Previamente a ésta modificación, se han aprobado definitivamente tres modificaciones puntuales.

- La modificación nº1 del Plan General planteaba la clasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado para cubrir la necesidad del municipio de uso industrial. La superficie del ámbito clasificado fue 131.905 m². Fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Manzanera con fecha 18 de noviembre de 2014
- La modificación nº2 del Plan General planteaba la modificación de alineaciones en la calle Tomás María de Ariño del núcleo de Manzanera y en la calle Torreta del núcleo de Alcotas. Fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 y con publicación en el Boletín Oficial de Aragón de 31 de marzo e 2015.
- La modificación nº3 del Plan General tenía por objeto dividir el Sector nº 5 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial en dos, el Sector nº 5.1 y el Sector nº 5.2. Fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo el 28 de marzo de 2017.
- La modificación nº4 se encuentra actualmente en tramitación.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Manzanera, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), solicita al mencionado Órgano autonómico la aprobación definitiva del expediente de Modificación puntual.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Manzanera en la sesión celebrada el 4 de febrero de 2019. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 39 de 27 de febrero de 2019, así como en el Diario de Teruel, en Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la sede electrónica <http://manzanera.sedelectronica.es>.

La Secretaría del Ayuntamiento emite certificado el 2 de abril de 2019, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones presentadas a la aprobación inicial de la modificación durante el periodo de información pública.

TERCERO.- Se presenta un ejemplar de la documentación técnica en papel y en formato digital debidamente

diligenciados por el Secretario municipal de aprobación inicial y suscritos por el Arquitecto Tomás Guitarte Gimeno con fecha Noviembre de 2018.

La documentación técnica consta de:

I.- MEMORIA

1. Memoria Justificativa
 - 1.1 Antecedentes
 - 1.2 Objeto y justificación de la modificación.
2. Emplazamiento de las nuevas alineaciones con respecto a las vigentes.

II.- PLANOS

- 1.- Planos de Información.
 - Plano Información PI 1. Los Cerezos alineaciones y rasantes. E 1/1000.
 - Plano Información PI 2. Los Cerezos. Levantamiento Topográfico. E 1/150
- 2.- Planos de Ordenación
 - Plano PO.1 Los Cerezos. Alineaciones y rasantes. Modificado. E 1/1000

CUARTO.- La modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera tiene por objeto la modificación de alineaciones en tres manzanas del suelo urbano del núcleo de Los Cerezos para adaptarse a las edificaciones existentes.

QUINTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales, cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido, con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 4 de febrero de 2019, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado Texto Refundido, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 de la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En el apartado 2 de este artículo se dispone *“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asignan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón deberá contener los siguientes elementos:

- a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) *La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*

SÉPTIMO.- CONTENIDO Y VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera afecta al Suelo Urbano Consolidado de Núcleo de Los Cerezos. Concretamente entre la Calle Eras Prados y Calle Cantón. El objeto es ajustar las alineaciones a las edificaciones existentes.

El documento técnico justifica que *“no se aprecian especiales ventajas entre la alineación prevista frente a las alineaciones realmente existentes y consolidadas, evitando por el contrario complejos procesos administrativos que han impedido hasta ahora el desarrollo del suelo”.*

OCTAVO. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

El artículo 85.1 del TRLUA, relativo a las determinaciones de las modificaciones aisladas, determina el siguiente contenido mínimo:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Aunque la modificación de alineaciones podría considerarse viable, actualmente el Plan General de Ordenación Urbana define una parcela de Espacio Libre de aproximadamente 138 m² (12,00 m x 11,50 m), que inexplicablemente se elimina con la modificación propuesta sin mencionar nada al respecto.

En este sentido, el artículo 86.4 del TRLUA establece que cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio o uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

Por lo tanto se verían incumplidos los requisitos de aplicación de los artículos 85 y 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

NOVENO.- VALORACIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el régimen del suelo urbano no se consideran relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 4 de febrero de 2019, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Sin embargo, el artículo 86.7 del TRLUA dispone que cuando la modificación incremente la edificabilidad, la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

2.- Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar esta determinación.

- En primer lugar no se justifica ni se menciona nada al respecto de la eliminación de la Zona Verde a la que se hace referencia en el apartado 7 de presente informe.
- En segundo lugar, los planos que se presenten deben de contener la misma denominación que los planos a los que sustituyen. De esta forma y a modo de ejemplo, el Plano de Ordenación presentado debería llevar la denominación PO-2 ALINEACIONES Y RASANTES en lugar de PO.1.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 4.c de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo del Gobierno de Aragón se deberán aportar las fichas de datos urbanísticos incluidas como anexo V, cuando el planeamiento general del que deriva no esté redactado conforme a NOTEPA.

La documentación técnica se presenta en formato papel y pdf, y tras su comprobación, se detectan algunos problemas de apertura de algunos archivos ".pdf". En todo caso, y de acuerdo a lo que establece el apartado sexto de la Disposición Transitoria Primera, además del formato no editable (pdf), deberá aportarse la documentación en formato editable (Word, Excel, Autocad...)

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MANZANERA de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, **ya que incumple las exigencias documentales y materiales establecidas en la legislación urbanística vigente.**

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **MANZANERA**, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor.

4.- MONREAL DEL CAMPO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (C.P.U. 2019/46).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 3 de abril de 2019, admitiéndose a trámite el 5 de abril de 2019.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 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 el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Monreal del Campo es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante la Adaptación – Revisión de las Normas Subsidiarias, aprobado definitivamente, de forma parcial, en fecha 29 de noviembre de 2005 y 30 de mayo de 2007.

De este instrumento de planeamiento general se han tramitado nueve modificaciones puntuales y aprobado definitivamente ocho de ellas:

- La Modificación nº 1 preveía el cambio de emplazamiento de una zona verde y otra de equipamiento en el polígono industrial “El Tollo”, y fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 17-05-2007.
- La Modificación nº 2 tenía por objeto modificar la condición de vivienda exterior, ampliándola al supuesto de fachada a patio en el que pudiera inscribirse un círculo de 16 m de diámetro. Fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 27-02-2007.

- La Modificación nº 3 planteaba la reclasificación de la parcela 51 del polígono 617 y parte de un camino rural. Se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento Pleno y se informó desfavorablemente por la CPOT por lo que no llegó a aprobarse definitivamente.
- La Modificación nº 4 modificaba la alineación de la calle H y la clasificación de una zona verde del polígono industrial "El Tollo", fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 29-12-2008.
- La Modificación nº 5 modificaba diversas cuestiones relacionadas con el régimen del suelo no urbanizable genérico. Se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 28-09-2009.
- La Modificación nº 6 reclasificaba como suelo urbanizable delimitado una parcela de suelo no urbanizable genérico, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26-02-2009.
- La Modificación nº 7 cambiaba la ordenanza aplicable a una manzana del polígono industrial y la dimensión mínima de plazas de aparcamientos en los edificios. Se aprobó por el Ayuntamiento Pleno el 6-02-2009.
- La Modificación nº 8 tuvo por objeto permitir las explotaciones ganaderas domésticas dentro de los usos admitidos en la zona 4 "Industrial-agrícola" del suelo urbano. Fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo mediante acuerdo adoptado el 3 de julio de 2014.
- No existen antecedentes en este Consejo Provincial acerca de la Modificación aislada nº 9 del Plan General.
- La Modificación nº 10 tenía por objeto la clasificación de una superficie de 52.012,32 m² de suelo no urbanizable genérico, como suelo urbano no consolidado, conformando la unidad de ejecución UE-10, ubicada junto al Polígono Industrial de El Tollo, con el fin de permitir la ampliación de las actuales instalaciones de la empresa PYRSA.

En cuanto al planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento Pleno aprobó definitivamente el 26 de enero de 2009 el Plan Parcial del Sector SUZ-5 del suelo urbanizable delimitado, de uso característico industrial, concebido para la ampliación del Polígono Industrial de El Tollo.

SEGUNDO.- Este expediente, que tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 3 de abril de 2019, se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Monreal del Campo, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Monreal del Campo en la sesión celebrada el 28 de noviembre de 2018. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 241 de 18 de diciembre de 2018. La

Secretaria del Ayuntamiento emite certificado el 29 de enero de 2019, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones presentadas a la aprobación inicial de la modificación durante el periodo de información pública.

El expediente administrativo incorpora la solicitud de todos los propietarios de las parcelas catastrales del ámbito objeto de la desclasificación instando al ayuntamiento la desclasificación de suelo urbano no consolidado a suelo no urbanizable.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Monreal del Campo consta de un ejemplar en formato digital y en papel de la modificación, firmado por el Arquitecto D. ----- en Agosto 2018, sin la diligencia de aprobación inicial de la Secretaria del Ayuntamiento.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes apartados.

- Memoria:
 1. Antecedentes.
 2. Objeto de la modificación.
 3. Justificación legal de la modificación.
 4. Agentes.
 5. Tramitación.
 6. Entrada en vigor y obligatoriedad.
 7. Descripción y Justificación de la modificación propuesta.
 8. Determinaciones y Documentación.
 9. Conclusión.
- Anexo
 - A01. Ficha de la Unidad de Ejecución nº5 anulada
 - A02. Cuadros de Superficies
 - A03. Fichas Urbanísticas de la NOTEPA
 - A04. Conformidad de los propietarios de las parcelas afectadas.
- Planos Modificados.
 - PO-1. Clasificación del suelo. Estado modificado.
 - PO-2.1.1 Clasificación del suelo. Estructura urbana.
 - PO-3.1.1 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes
 - PO-4.1.1 Infraestructuras. Red de Abastecimiento de agua.
 - PO-5.1.1 Infraestructuras. Red de Saneamiento.

PO-6.1.1 Infraestructuras. Redes de energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

CUARTO.- La modificación nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Monreal del Campo tiene por objeto la desclasificación de una superficie de 25.128 m² de Suelo Urbano no consolidado que actualmente conforma la Unidad de Ejecución nº 5 del PGOU, para pasar a formar parte del suelo no urbanizable genérico.

QUINTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales, cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido, con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

La Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su apartado 1 que *“los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria”*. Estos instrumentos podrán adaptarse a las determinaciones de esta ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.

La Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley, relativa al régimen aplicable a los instrumentos en tramitación, establece que *“el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial”*. En consecuencia, al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 28 de noviembre de 2018, el régimen aplicable a la misma es el establecido en el citado texto refundido, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2014.

La justificación legal de la presente Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. El citado artículo 84 en su apartado 2 dispone:

“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.

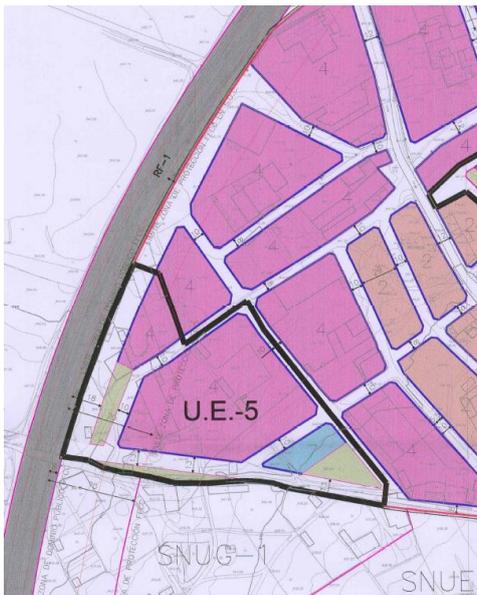
Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del TRLUA, la documentación técnica deberá contener los siguientes elementos:

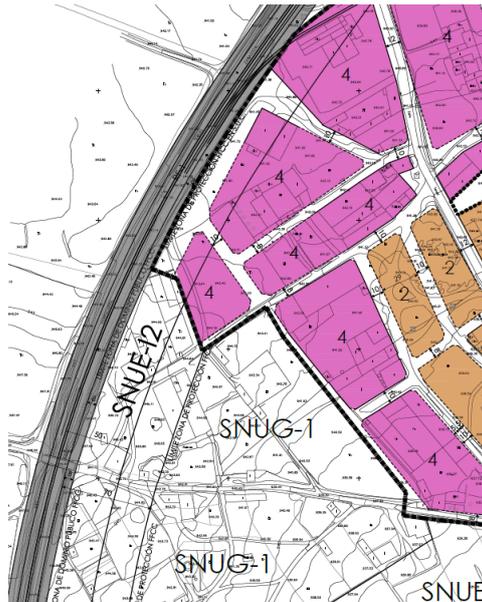
- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.

SÉPTIMO.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

La presente modificación del Plan General plantea la desclasificación del suelo urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución nº 5 de uso Industrial – Agrícola, situada al noroeste del casco urbano, en una superficie de 25.128 m2.



Estado Actual



Estado Modificado

La documentación presentada justifica que en la actualidad no existe la necesidad de Suelo Urbano de tipo industrial que se preveía en el momento de redacción del Plan General de Ordenación Urbana.

El suelo no urbanizable resultante del cambio de clasificación se categoriza como genérico y se le aplicará la ordenanza SNUG-1, similar al suelo no urbanizable colindante. Las cesiones de suelo que incluye la ficha relativas a equipamientos, zonas verdes y viarios son dotaciones locales vinculadas al desarrollo del propio sector.

Del mismo modo, se acredita la voluntad de todos los titulares de las parcelas a llevar a cabo la presente modificación.

La documentación técnica aportada anula la ficha de la unidad de ejecución nº5 y se introducen las modificaciones necesarias en los cuadros de superficies del plan general y en los planos de ordenación que se relacionan a continuación:

PO. 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

PO. 2.1.1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ESTRUCTURA URBANA.

PO. 3.1.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. ALINEACIONES Y RASANTES.

PO 4.1.1 INFRAESTRUCTURAS. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

PO 5.1.1 INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO.

PO 6.1.1 INFRAESTRUCTURAS. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA.

VALORACIÓN.

Analizada la propuesta, se considera justificada y sin efectos negativos sobre el territorio. El ámbito objeto de la desclasificación está ocupado por el antiguo Camino de Blancas y algunas edificaciones de carácter agrícola. Todo ello carente de los servicios urbanísticos que establece el artículo 12 del TRLUA para poder ser considerado como Suelo Urbano.

Además, el Plan General de Ordenación Urbana, en el momento de su redacción (año 2005) estimó un plazo de 4 años para el desarrollo del ámbito. A día de hoy (14 años más tarde) no ha surgido ninguna iniciativa ni tampoco se prevé su gestión a medio plazo.

Hay que destacar que a pesar de reducir la superficie de suelo destinado a usos industriales y agrícolas, existe el polígono industrial denominado "El Tollo", recientemente ampliado en la modificación nº10 del PGOU, y con capacidad suficiente para dar cabida a potenciales demandas. Este polígono además de suelos pendientes de desarrollo, dispone de suelo urbano consolidado, dotado con todos los servicios urbanísticos necesarios sin necesidad de acometer desarrollos urbanísticos.

Tal y como establece el artículo 86.7 del TRLUA, y dado que la modificación altera los usos del suelo, se aporta la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consta en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. El resto de requisitos especiales no serían de aplicación dadas las características de la modificación.

OCTAVO. VALORACIÓN GLOBAL DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 11 del Plan General de Ordenación Urbana de Monreal del Campo, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el régimen del suelo urbano y no urbanizable no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 28 de noviembre de 2018, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

2.- Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del TRLUA, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación. Se aportan anejos con los cuadros de superficie actualizados así como los planos de ordenación modificados con la misma escala y las mismas determinaciones que los planos que sustituyen.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 4.c de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, de 23 de mayo del Gobierno de Aragón se aportan las fichas de datos urbanísticos del anexo V en formato papel y pdf. Sin embargo deberá aportarse también en formato editable (Excel), así como revisarse su contenido de forma general, y más concretamente lo siguiente:

- *Ficha de datos generales. Apartado 3. Capacidad de desarrollo del Planeamiento vigente (SU-NC y SUZ-D). Nº de unidades de ejecución .Tras la modificación son 10 las unidades de ejecución existentes.*
- *Ficha de datos generales. Apartado 3. Capacidad de desarrollo del Planeamiento vigente (SU-NC y SUZ-D). Edificabilidad Total de uso industrial. Tras la modificación, la edificabilidad industrial debería ser inferior a la existente actualmente. (294.190 m2e).*
- *Ficha de datos generales. Apartado 4. Datos del Suelo Urbano Consolidado SU-C. Superficie total de uso industrial. En principio debería ser igual que la existente antes de la modificación (30,81Ha). En todo caso indicar si el dato obrante antes de la modificación se trataba de un error.*

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 11 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MONREAL DEL CAMPO de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, condicionado a la subsanación de los reparos documentales expuestos en el presente acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **MONREAL DEL CAMPO**, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor.

5.- GARGALLO: APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU 2019/ 52).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La tramitación de este Plan General se ha llevado a cabo conforme a lo dispuesto en el art. 48 de la derogada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón tras su modificación efectuada por la Ley 4/2013, de 23 de Mayo, aunque los trabajos de inicio del Plan General, en este caso el Avance, fueran formulados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 de modificación del Texto de la Ley 3/2009.

Además y en cuanto a la Evaluación Ambiental del Plan General, se procedió a la tramitación conforme a lo dispuesto en la derogada Ley 7/2006, de 22 de Junio, de Protección Ambiental de Aragón.

En cuanto a la intervención del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en la tramitación de este expediente, conviene matizar que el Ayuntamiento de Gargallo solicitó informe a los efectos de lo dispuesto en el art. 48.5 del Decreto Legislativo de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, **pero esa normativa no resultaría aplicable en este proceso sino lo dispuesto en el apartado 5 del art. 48 de la Ley 3/2009 en su redacción que dio la Ley 4/2013 de modificación de la misma:**

“5.- Concluido el periodo de información pública y consultas el Municipio recabará del órgano ambiental la elaboración de la memoria ambiental conforme a lo establecido en el artículo 19 de la Ley 7/2006, de 22 de junio. La memoria ambiental deberá ser remitida al municipio en el plazo máximo de tres meses desde su solicitud. Asimismo, de forma simultánea y por el mismo plazo, recabará consulta al Consejo Provincial de Urbanismo respecto a la existencia o no de motivos de denegación de la aprobación definitiva o defectos en el procedimiento que impliquen la imposibilidad de su continuación. Se remitirá copia en soporte digital del plan, expediente administrativo e informe técnico a las alegaciones.”

Del mismo modo, y si bien el órgano ambiental no consultó a este Consejo Provincial, previo a la aprobación inicial municipal del Plan General, conforme a lo establecido en el apartado 2 del art. 48 de la Ley 3/2009 en la redacción dada por la Ley 4/2013 (en fase de Avance), sí obra pronunciamiento autonómico en el proceso, puesto que en fecha 17 de junio de 2013 se emitió **Resolución Conjunta** de los Departamentos Competentes en Materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio al Avance del Plan General y en dicha Resolución se incorpora el informe realizado por la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha 7 de junio de 2013. En este sentido, el Ayuntamiento de Gargallo con fecha 18 de Enero de 2017 solicitó a INAGA la convalidación del documento de referencia (de 21 de Agosto de 2013), desde dicho Organismo, con fecha 13 de Febrero de 2017, se acuerda no realizar el trámite de consultas previas del art. 14 de la Ley 1/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón por razones de economía procedimental y conservación de trámites administrativos y se solicita informe a este Consejo Provincial de Urbanismo sobre la ratificación de la Resolución Conjunta adoptada en fecha 17 de junio de 2013.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión de 28 de febrero de 2017 emitió informe a la documentación que ya había sido aprobada inicialmente en el siguiente sentido:

- *“Deberá obtenerse el preceptivo informe de la Confederación hidrográfica del Ebro, relativo a la suficiencia de recursos para satisfacer las nuevas demandas planteadas, así como a la afección de las previsiones del Plan al régimen de corrientes.*
- *Previo a la aprobación definitiva del Plan general deberán obtenerse los informes de:*
 - *La Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la información del Ministerio de Fomento.*
 - *Secretaría de Estado de Energía del Ministerio de Energía, Industria y Turismo.*
 - *Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.*
- *Deberá sustituir todas las referencias hechas a la Ley 3/2009, por las correspondientes a dicha ley tras la modificación introducida por la Ley 4/2013.*

- *Al Plan General le resulta de aplicación la Norma Técnica de Planeamiento aprobada por Decreto 54/2011. En consecuencia, resultan de carácter vinculante los títulos Preliminar, II y III. La documentación deberá presentarse en formato digital editable y no editable.*
- *En la zona de suelo urbano ampliada al sur del área de Ensanche, se han dejado fuera del suelo urbano dos espacios situados a ambos lados del perímetro del cementerio, destinados a áreas de juegos y parque de mayores, que cumplen los requisitos para su clasificación como suelo urbano.*
- *Más al sur del núcleo de población de Gargallo, se clasifican como suelo urbano consolidado dos áreas aisladas de reducida superficie en las que existen dos edificaciones residenciales, y también un almacén en una de ellas. La ausencia de saneamiento y la necesidad de acceder a estas fincas por la carretera N-211, hacen parecer recomendable su exclusión del suelo urbano.*
- *La unidad de ejecución definida en el polígono industrial de San Blas corresponde a terrenos que parecen ya urbanizados. Deberá justificarse su inclusión en el suelo urbano no consolidado.*
- *En la zona de “Grandes Servicios” de La Venta La Pintada, deberá justificarse la existencia de servicios urbanísticos suficientes que avalen su inclusión en el suelo urbano consolidado.*
- *La ausencia de vías pecuarias haría innecesaria su regulación en el artículo 185 de las normas urbanísticas. No obstante, nada parece indicarse del trazado de la antigua vía de ferrocarril Teruel-Alcañiz como infraestructura de transporte terrestre.*
- *Deberá adecuarse la definición de núcleo de población (art. 178 de las Normas), como mínimo, a lo establecido en el artículo 30 de la Ley 3/2009, modificado por la Ley 4/2013, pudiendo establecerse condiciones más severas.*
- *El artículo 179 de las normas urbanísticas deberá adecuar su redacción a la dada por la Ley 4/2013 al artículo 31 de la Ley 3/2009, particularmente en lo relativo a la “renovación de construcciones”, que pasa a definirse como rehabilitación, así como a las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social. De igual manera será redactado el artículo 200 de las normas.*
- *El artículo 196 de las normas urbanísticas, que regula las instalaciones ganaderas, deberá incorporar las determinaciones establecidas en el Anexo X del Decreto 94/2009, así como el régimen de distancias establecido en los anexos VI a VIII.*
- *El capítulo 3º del Título VI de las normas urbanísticas deberá adecuarse a lo establecido en el artículo 285 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013.*
- *Aquellas normas de protección establecidas en el Título IX de las Normas Urbanísticas que afecten a terrenos incluidos en alguna subcategoría del suelo no urbanizable especial, deberán incluirse también en*

el capítulo correspondiente a dicha categoría de suelo no urbanizable, con el fin de evitar su incumplimiento por su ubicación en un título normativo diferente.

- *Deberán incluirse en las Normas Urbanísticas las medidas necesarias de protección que sean establecidas en el informe de Protección Civil.*

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Gargallo, que en aplicación de lo establecido en el artículos 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana acogiéndose a todas las competencias urbanísticas previstas en el Título VII de la Ley 3/2009 para los Municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado.

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el art. 48 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, habiéndose realizado los siguientes trámites:

- Los trabajos del Avance del Plan General fueron realizados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, que modificó la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón. El Pleno del Ayuntamiento acordó en sesión de 6 de marzo de 2013 la Aprobación del Avance del Plan general, con la inclusión del Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. Dicho documento se sometió al trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín oficial de la Provincia de Teruel número 61, de 1 de abril de 2013, así como su publicación en el Diario de Teruel de 16 de marzo de 2013. Durante este periodo se formularon 19 sugerencias de particulares y 1 del propio Ayuntamiento, según certifica el Secretario Municipal el 6 de mayo de 2013.
- Conforme a la Ley 3/2009, todavía vigente, se emitió el 7 de junio de 2013 Resolución Conjunta de los Departamentos competentes en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio al Avance del Plan General.
- El 21 de agosto de 2013 se emitió Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, procediendo a la elaboración del documento de Referencia. En este expediente obran los informes emitidos durante el trámite de consultas previo a la resolución del INAGA, como el de Patrimonio emitido el 7 de junio de 2013, la Confederación Hidrográfica del Ebro el 4 de junio de 2013 y la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, emitido el 20 de mayo de 2013.

-Previamente a la Aprobación Inicial, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 48.1 de la nueva Ley de Urbanismo tras la entrada en vigor de la Ley 4/2013, se solicitaron por el Ayuntamiento los informes sectoriales siguientes:

- Diputación Provincial de Teruel, emitido en sentido favorable el 19 de febrero de 2014.
- Servicio Aragonés de Salud, emitido el 10 de marzo de 2014 en el sentido de que no se preveía la construcción de un nuevo Centro de Salud.
- Instituto Aragonés de Servicios Sociales, emitido el 11 de marzo de 2014, indicando que no se precisan reservas específicas para equipamientos asistenciales.
- Instituto Aragonés del Agua, emitido el 4 de abril de 2014 en sentido desfavorable. Posteriormente se emite otro informe el 27 de noviembre de 2014 en sentido favorable.

-Aprobación Inicial del Plan General, acordada por el Ayuntamiento el 25 de junio de 2014.

Sometimiento del documento aprobado inicialmente a información pública mediante anuncio en el Diario de Teruel de 5 de julio de 2014, así como en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel nº 159 de 14 de agosto de 2014. Durante el trámite de información pública se presentaron dos alegaciones, que fueron informadas por el equipo redactor del Plan el objeto de las alegaciones es el siguiente:

1. Curva del Lavadero. En este punto no se puede circular con garantía, por el problema del murete de contención que a nivel de suelo estrecha la calzada en 1,20 metros justo en el punto de giro, que es precisamente el de más pendiente. Por ello se solicita que se asigne partida presupuestaria a fin de resolver el problema.
2. Calle Horno, esquina calle Arrabal. Se solicita que se prevea un retranqueo en dicho punto.

El informe de la redactora indica que las alineaciones establecidas en el Plan se corresponden, en el ámbito de la primera alegación, con las edificaciones existentes. Un retranqueo adicional no mejoraría la permeabilidad del vial, ya que el problema radica en el perfil longitudinal del vial. Personada en el lugar, ha comprobado que ya se ha actuado para mejorar el trazado del vial. La anchura del vial es suficiente. La mejora de vías urbanas y la solución de problemas de rasante pertenecen a la gestión municipal, no siendo competencia del Plan prever partidas presupuestarias.

Con respecto a la segunda alegación, se ha comprobado in situ que, en la confluencia de las calles Horno y Arrabal existe un solar con un muro de mampostería como límite en curva. Se considera oportuno revisar la alineación con el fin de evitar un estrechamiento excesivo en un vial considerado principal.

- Durante el trámite de información pública se recibieron además los siguientes informes sectoriales:

- Demarcación de Carreteras de Aragón del Ministerio de Fomento, emitido el 18 de noviembre de 2014 en sentido favorable, con dos precisiones. El nombre de la carretera es N-211 y la línea límite de la

edificación en el trazado de la variante de población debe situarse a 100 metros de los bordes de la calzada, y reflejarse así en planos.

- Diputación Provincial de Teruel, emitido en sentido de que no ve inconveniente en aceptar la propuesta de planeamiento, en su afección a la carretera TE-1332.

- Informe del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, emitido el 1 de diciembre de 2014, en el que se establecen algunos reparos a cumplir:

*Tanto en el cap. 3 de las Normas Urbanísticas como en el mismo catálogo, se recomienda clasificar los edificios atendiendo al nivel de protección que se les otorgue, sea integral, arquitectónico o ambiental, que son asimilables a las figuras descritas en el catálogo del Plan.

*La iglesia de Nuestra Señora de la Piedad no es Bien de Interés Cultural, por lo que no es preceptivo el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural para autorizar las obras que puedan plantearse en el citado bien inmueble. No existen Bienes de Interés Cultural declarados en el término municipal de Gargallo, a excepción de las cruces de término y los escudos de armas.

- Subdelegación del Gobierno en Teruel, emitido el 29 de diciembre de 2014, informando de la existencia de un depósito de explosivos en el término municipal, pero sin realizar alegaciones al Plan, al comprobar que se establece un régimen de distancias de protección a dicho depósito.

- Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, emitido el 1 de diciembre de 2014 en sentido favorable.

- Informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, emitido el 7 de enero de 2015. establece algunas observaciones:

*En suelo urbano se recomienda separar la línea de edificación una distancia suficiente de la N-211 para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

*Se recomienda analizar y potenciar las vías intermunicipales diseñadas para transporte peatonal o blando.

*Se aconseja estudiar la mejora del espacio urbano analizando la posibilidad de introducir elementos que resuelvan las carencias existentes de espacios libres y de conexión entre el casco tradicional y la zona de ensanche.

*Se recomienda establecer en la normativa urbanística limitaciones específicas para la zona de Suelo No Urbanizable Genérico de Protección del sistema productivo agrario.

*Se recomienda regular las superficies aptas para la ubicación de actividades, instalaciones e infraestructuras con fuerte impacto visual, estableciendo los supuestos en que los valores ligados

al paisaje puedan condicionar o dificultar los usos previstos e incorporando la presentación de estudios de impacto paisajístico en fases posteriores

- La Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón emite informe favorable, con prescripciones, el 2 de febrero de 2015. Se resumen a continuación las prescripciones establecidas:

*Atendiendo a la consideración del municipio como zona de alto riesgo forestal, según la Orden de 13 de abril de 2009 del Consejero de medio Ambiente, Gargallo deberá disponer de un plan de actuación de ámbito local de emergencia por incendios forestales, según el RD 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de protección civil de emergencia por incendios forestales.

*Se recuerdan las medidas de carácter general en materia de incendios forestales, como quemas preventivas de matorrales y eriales o desbroces en el entorno del suelo urbano, pastoreo o laboreo de prados abandonados y realización de planes técnicos forestales o planes de ordenación de montes.

*Medidas de protección ante incendios urbanos, como revisión y actualización de bocas contra incendios, colocación de hidrantes, y precaución en viales estrechos para que no se obstaculice el paso de vehículos de extinción.

*Se tendrá en cuenta el carácter potencialmente inundable del suelo urbano de uso residencial ubicado en el margen izquierdo del barranco del Coscollar (zona de viviendas diseminadas), debiendo establecerse un protocolo de aviso a sus habitantes en caso de alerta hidrometeorológica.

*Cualquier actuación en zona de policía de cauces deberá ser autorizada por el organismo de cuenca.

*Se promoverán medidas de seguridad vial en la travesía de la N-211.

*El Ayuntamiento promoverá la demolición de edificaciones en riesgo de hundimiento, o su delimitación.

*Se recuerda que es preceptiva la realización de un estudio geotécnico previo a la edificación.

*El núcleo de población deberá contar con una adecuada protección frente a rayos.

*El Ayuntamiento promoverá la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos en peor estado, adecuando las infraestructuras a la normativa vigente.

*Se deberán respetar las distancias reglamentarias a carreteras, líneas eléctricas, etc.

*Cualquier actuación en suelo no urbanizable deberá quedar fuera de zonas con riesgos, por lo que, si procede, deberán ser informadas por el Servicio de Protección Civil, especialmente en el caso de usos residenciales.

*En cuanto al polvorín existente en suelo no urbanizable especial, se deberá cumplir la normativa vigente, destacando las siguientes normas:

- RD 230/1998 de 16 de febrero, por el que se aprueba el reglamento de Explosivos.
- RD 277/2005, de 11 de marzo, que modifica el anterior reglamento.
- Orden PRE/252/2006 (BOE nº 34 de 9-2-2009), por la que se actualiza la Instrucción Técnica Complementaria nº 10, sobre prevención de accidentes graves, del reglamento de explosivos.

Tras el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se completa la documentación relativa a este expediente y así con fecha 2 de abril de 2019 ha tenido entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo una nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Gargallo, que adjunta los siguientes documentos al expediente administrativo:

- Informe emitido por la Confederación hidrográfica del Ebro, al cual se adjunta Anexo-Informe relacionado con la existencia de recursos hídricos, emitido el 12 de abril de 2017, con las siguientes consideraciones:

A.- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, *informar Favorablemente las nuevas actuaciones en suelo urbano consolidado (excepto para el área aislada incluida en la conclusión B), al desarrollo de la Zona de Borde y al Suelo No Urbanizable Genérico PEMMR Zona Ganadera, según lo previsto en el Plan General redactado en junio de 2014. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento y que se ubiquen en la zona de policía de los cauces, no requerirán autorización por parte de este organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento, excepto para la Zona de Borde y el Suelo No Urbanizable genérico PEMMR, que en el futuro se deberá solicitar nuevamente a este organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de las actuaciones que los desarrollen. A su vez, teniendo en cuenta el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por R.D. 638/2016, los proyectos derivado del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico. Se detallan unas previsiones de carácter general.*

B.- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, *no es posible emitir informe pormenorizado sobre el área aislada de edificaciones localizadas al sur del núcleo urbano, en tanto en*

cuanto no se presente un estudio hidrológico-hidráulico de detalle que permita realizar una valoración adecuada. Así mismo, no es posible emitir un informe sobre el suelo urbano no consolidado hasta que se presente un Plan o proyecto de restauración y naturalización de los cauces anexos a estos suelos, donde quede definida la situación final tras el cierre de la mina "Corta Gargallo", todo ello acorde a lo indicado en la Consideración IV incluida en el cuerpo de este informe.

A su vez, atendiendo a lo indicado en el apartado 3 del artículo 14bis del RDPH, el titular de las edificaciones aisladas al sur del núcleo urbano "deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección".

Por todo ello, cualquier actuación ubicada en dichos ámbitos (Área Aislada y Suelo Urbano No Consolidado), deberá solicitar a este Organismo de cuenca informe y/o autorización, debiéndose atender, en todo caso a las consideraciones incluidas en el cuerpo de este informe.

Se incluyen así mismo unas prescripciones generales entre las que se subraya que dado que parte de los terrenos se sitúan en zona inundable (con periodo de retorno de 500 años), se recuerda la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil, al efecto, no responsabilizándose este Organismo de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

C.- En lo que respecta a nuevas demandas hídricas, informar Favorablemente las actuaciones incluidas en el Plan General de Gargallo, debiendo tramitar el correspondiente expediente administrativo de modificación y/o inscripción de concesión para adecuarse a la realidad actual de los aprovechamientos contemplados en las Normas a que hace referencia este informe. Para ello, las dotaciones unitarias a considerar en relación con las necesidades hídricas del nuevo aprovechamiento, no podrán ser superiores a las estimadas en el Plan Hidrológico de la cuenca del Ebro.

- Resolución del INAGA de 20 de diciembre de 2017, por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General de Gargallo. (B.O.A. nº 23 de 1/00/201), en la que se establecen las siguientes determinaciones que deberán tenerse en cuenta a lo largo del procedimiento de aprobación del Plan para una adecuada protección del medio ambiente:

1.- El Plan general de Ordenación Urbana evaluado propone un modelo compacto sobre los suelos desarrollados, debiendo optarse por un desarrollo gradual y acoplado a la demanda, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio.

2.- Se establecerán medidas para minimizar la implantación de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable genérico, teniendo en cuenta la previsión hecha de la zona de borde orientada a este uso, además de la existencia de suelos con valores paisajísticos y elevado riesgo de incendios, donde no sería apropiada su implantación.

3.- Se deberá dar respuesta a las consideraciones establecidas por las distintas administraciones en la fase de información y participación pública del plan general de ordenación urbana aprobado inicialmente, para su adecuada integración en la aprobación definitiva del plan.

- Informe de la Secretaría General de Agricultura y Alimentación del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, emitido el 25 de abril de 2018, en el que se indica que la solicitud realizada por el Ayuntamiento de Gargallo, relativa al trazado del ferrocarril nonato Teruel-Alcañiz-Lérida, debe ser trasladada al ADIF, Gestor de Infraestructuras Ferroviarias para su adecuada contestación.

- Informe del Gestor de Infraestructuras Ferroviarias ADIF. Informe del ADIF, emitido el 31 de mayo de 2018, relativo al trazado del ferrocarril Teruel-Alcañiz-Lérida, en el que se hacen las siguientes observaciones:

**El tramo Teruel-Mequinzenza de la línea se abandonó definitivamente en 1984 por acuerdo del Consejo de Ministros. La Disposición Adicional Séptima de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario estableció que los bienes inmuebles de las líneas abandonadas se integraran en el patrimonio de ADIF.*

**La citada línea no forma parte de la Red Ferroviaria de Interés General, por lo que los terrenos colindantes con su traza no están afectados por las limitaciones a la propiedad establecidas en la Ley 38/2015 del Sector Ferroviario.*

**En el inventario de bienes y derechos de ADIF no figura documentación relativa a planimetría de las expropiaciones de la antigua línea Teruel-Lérida en el término municipal de Gargallo, títulos de adquisición de fincas o servidumbres vigentes.*

**Efectuada consulta en el Catastro, no figuran referencias catastrales a nombre de ADIF, como consta en la certificación negativa que se adjunta.*

- Informe de la Dirección General de Política Energética y Minas de la Secretaría de Estado de Energía, del Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital, emitido el 12 de febrero de 2018, en el que se señala que el Plan deberá estar sujeto a lo establecido en la normativa sectorial energética vigente aplicable, determinada por la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico y su normativa de desarrollo. Así mismo, se destaca la existencia de un gasoducto de titularidad autonómica que atraviesa el municipio, por lo que resultará de aplicación lo dispuesto en la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Economía y Empresa, emitido el 21 de diciembre de 2018 en sentido favorable, tras la presentación de documentación complementaria por el Ayuntamiento de Gargallo, que subsanó los reparos de un primer informe desfavorable emitido el 9 de marzo de 2018. La documentación complementaria modifica los artículos 27, 94 y 95 de las normas urbanísticas del Plan General, adaptándolos a la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones.
- Informe del Instituto Aragonés el Agua, emitido el 20 de enero de 2017 en sentido positivo, tras aportar el equipo redactor una documentación complementaria que subsanó las deficiencias señaladas en un primer informe negativo emitido el 28 de noviembre de 2014, y que eran:

*Mención y cumplimiento obligatorio del Decreto 38/2005 por el que se aprueba el reglamento de Vertido de Aguas residuales a las Redes Municipales.

*En las normas urbanísticas se incluirán las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales para los nuevos suelos que amplían el casco urbano, y se reflejará en el estudio Económico.

*Se tendrán en cuenta en el documento el resto de principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de saneamiento y depuración, que se deberán indicar en las Ordenanzas urbanísticas del municipio.

- Certificado del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento adoptado el 22 de febrero de 2019, por el que se procede a aprobar provisionalmente el Plan General presentado en diciembre de 2018 así como copia de la notificación a los interesados de la estimación /desestimación de alegaciones.

TERCERO.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA PRESENTADA.

Junto con la documentación administrativa, se presentan dos ejemplares en formato papel del documento técnico aprobado provisionalmente, compuesto por dos tomos, fechado en diciembre de 2018 y suscrito por la Ingeniera de Caminos María Dolores Jiménez Carbó. También se aportan dos ejemplares en formato digital editable y no editable. Los documentos han sido diligenciados por la Secretaria del Ayuntamiento como aprobados provisionalmente.

La documentación técnica comprende los documentos básicos a los que hace referencia el artículo 47.1 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013:

- Memoria Descriptiva.

Encuadre Regional y Normativo.

Análisis del Territorio.

Características socioeconómicas.

Análisis de la estructura urbana.

Análisis del planeamiento anteriormente vigente.

Análisis de movilidad y transporte.

Conclusión.

- Memoria Justificativa.

- Conveniencia y oportunidad.

- Modelo territorial. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. Objetivos y propuestas de ordenación.

- Cuadros de síntesis del Plan General.

- Justificación de la capacidad residencial.

- Estudio de movilidad.

- Conclusión.

Acompañan a la Memoria Justificativa seis anexos, que son:

Anexo nº 1: Estudio de movilidad.

Anexo nº 2: Estudio de necesidades de vivienda.

Anexo nº 3: Modificación del límite del suelo urbano.

Anexo nº 4: Justificación de la adecuación al artículo 12.b) de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Anexo nº 5: Justificación de coeficientes de homogeneización.

Anexo nº 6: Cambios introducidos en el documento aprobado inicialmente.

- Planos de Información.

PI.1.- Estructura Territorial.

PI.2.1.- Usos del suelo.

PI.2.2.- Características ambientales.

PI.3.1.- Planeamiento vigente núcleo urbano.

PI.3.2.- Planeamiento vigente Polígono Ganadero.

PI.4.1.- Red de abastecimiento núcleo urbano, polígono industrial y Ganadero.

PI.4.2.- Red de saneamiento núcleo urbano, polígono industrial y Venta La Pintada.

PI.4.3.- Red eléctrica núcleo urbano, polígono industrial y Ganadero.

PI.4.4.- Red telefonía núcleo urbano.

PI.4.5.- Pavimentación núcleo urbano y polígono ganadero.

PI.5.1.- Estructura catastral término municipal.

PI.5.2.- Estructura catastral núcleo urbano.

PI.6.1.- Características de la edificación. Alturas.

PI.6.2.- Características de la edificación. Estado.

PI.6.3.- Características de la edificación. Usos.

PI.7.1.- Riesgos. Incendios.

PI.7.2.- Riesgos. Erosión.

PI.7.1.- Riesgos. Explosión.

PI.7.1.- Riesgos. Deslizamientos.

PI.8.- Ubicación explotaciones agrarias.

PI.9.- Planeamiento vigente en municipios colindantes.

- Planos de Ordenación.

PO.1.1.- Estructura orgánica. Clasificación del suelo.

PO.1.2.- Estructura orgánica. Usos del suelo.

PO.1.3.- Estructura orgánica. Sistemas Generales.

PO.1.4.- Estructura orgánica. Afecciones sectoriales.

PO.2.0.- Clasificación del suelo. Guía.

PO.2.1.- Clasificación del suelo.

PO.3.1.- SU-C y SNU-GP con ordenación detallada. Gargallo, diseminado, Venta La Pintada. Industrial.
Productivo agrario.

PO.3.2.- SU-C y SNU-GP. Alineaciones y rasantes. Gargallo, diseminado, Industrial.

PO.3.3.- SU-C con ordenación detallada. Infraestructuras SU-C Gargallo, diseminado, Venta La Pintada.
Industrial.

- Catálogo.

Introducción.

Patrimonio arquitectónico

Patrimonio Arqueológico.

Conclusión.

Anexos:

Catálogo de edificios de interés.

Relación yacimientos arqueológicos.

Ficha catalográfica.

- Normas urbanísticas.

Disposiciones generales.

Normas de régimen urbanístico.

Condiciones generales de los usos.

Condiciones generales de la edificación.

Condiciones generales de urbanización.

Condiciones particulares en suelo urbano.

Condiciones particulares en suelo no urbanizable.

Desarrollo y gestión del Plan General.

Seguimiento de la actividad de ejecución urbanística.

Normas de Protección.

Anexos:

Coefficientes de ponderación.

Fichas de Suelo Urbano No Consolidado.

- Estudio Económico.

Objetivos, Directrices y estrategia.

Análisis del presupuesto actual/liquidable.

Proyección económica de la ordenación urbanística.

Balance económico temporal.

Seguimiento de la actividad de ejecución.

Suficiencia y adecuación de usos productivos.

Conclusión.

Anexos:

Medidas o indicadores. Tablas y gráficos.

Cuadro resumen del estudio económico.

- Documentación Ambiental, que incluye el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

Introducción.

Descripción del Plan.

Análisis de alternativas.

Inventario ambiental.

Efectos ambientales derivados del Plan.

Medidas correctoras.

Resumen y conclusiones.

Anexos:

AX1.- Resoluciones de los organismos. Memoria Ambiental.

AX2.- Planos Riesgos Naturales SITAR.

CUARTO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto el régimen transitorio 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, la Ley 4/2013 de 23 de mayo por la que se modifica la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; los preceptos en vigor del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento urbanístico vigente en el municipio de Gargallo es un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, redactado por la Arquitecto -----, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 27 de septiembre de 1982, al amparo de lo dispuesto en el artículo 81.2 del R.D. 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

Posteriormente se han aprobado dos modificaciones aisladas de este instrumento. La modificación nº 1 consistió en un cambio de alineaciones, y fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de julio de 1998, al amparo de lo dispuesto en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

La modificación aislada nº 2 tenía por objeto la inclusión de una superficie de 350 m² en el suelo urbano situado al norte del núcleo. Fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 3 de julio de 2014, al amparo de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, tras la modificación efectuada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que reintrodujo la figura de la Delimitación de Suelo Urbano como instrumento urbanístico propio de los municipios sin dinámica urbanística.

Por otra parte, el municipio de Gargallo cuenta con un Plan Especial de Mejora del Medio Rural para el Área de Expansión Ganadera, ubicada al norte del núcleo urbano. Fue aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 25 de octubre de 2000.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de cuatro meses, según señalaba el art. 49.5 de la Ley 3/2009 en su redacción dada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo de modificación de la misma, normativa que resulta aplicable atendiendo a la fecha de aprobación inicial de este Plan General (el 25 de junio de 2014) de acuerdo con lo que establece en la Disposición Transitoria Cuarta 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.

TERCERO.- Los argumentos fundamentales para formular el Plan General, según se detalla en la memoria Justificativa, tienen que ver con la comprobación de una serie de desajustes y rigideces del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano actual, así como con los cambios producidos en la coyuntura normativa, económica, social y cultural que se han producido desde su aprobación.

Además de estas circunstancias, hay que tener en cuenta una mayor sensibilidad por las cuestiones asociadas a la sostenibilidad y a la calidad de los espacios urbanos y del paisaje. La necesidad de modificar en determinados puntos la clasificación del suelo, establecer las reservas que permitan el futuro desarrollo de la localidad, dotar al municipio de una normativa capaz de gestionar el suelo urbano y no urbanizable y la adaptación del instrumento urbanístico vigente a la Ley, justifican la redacción de un nuevo documento de planeamiento general con contenido, documentación y determinaciones

mucho más complejas y extensas que las existentes, obteniendo como resultado un Plan General de Ordenación Urbana, que la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, establecía como instrumento de planeamiento urbanístico municipal de primer orden, siendo las delimitaciones de Suelo Urbano meros instrumentos de constatación del suelo urbano existente y su regulación, sin capacidad de planificación a futuro del desarrollo urbanístico del municipio.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 284 de la Ley 3/2009 modificada por la Ley 4/2013, por tratarse de un municipio con menos de 2.000 habitantes, con escasa actividad y dinamismo urbanístico, se propone un Plan General Simplificado, redactado con sujeción al régimen urbanístico simplificado regulado en el Título VII de la Ley 3/2009, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013.

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

QUINTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE

El artículo 38 de la derogada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, señala que *“El Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio”*.

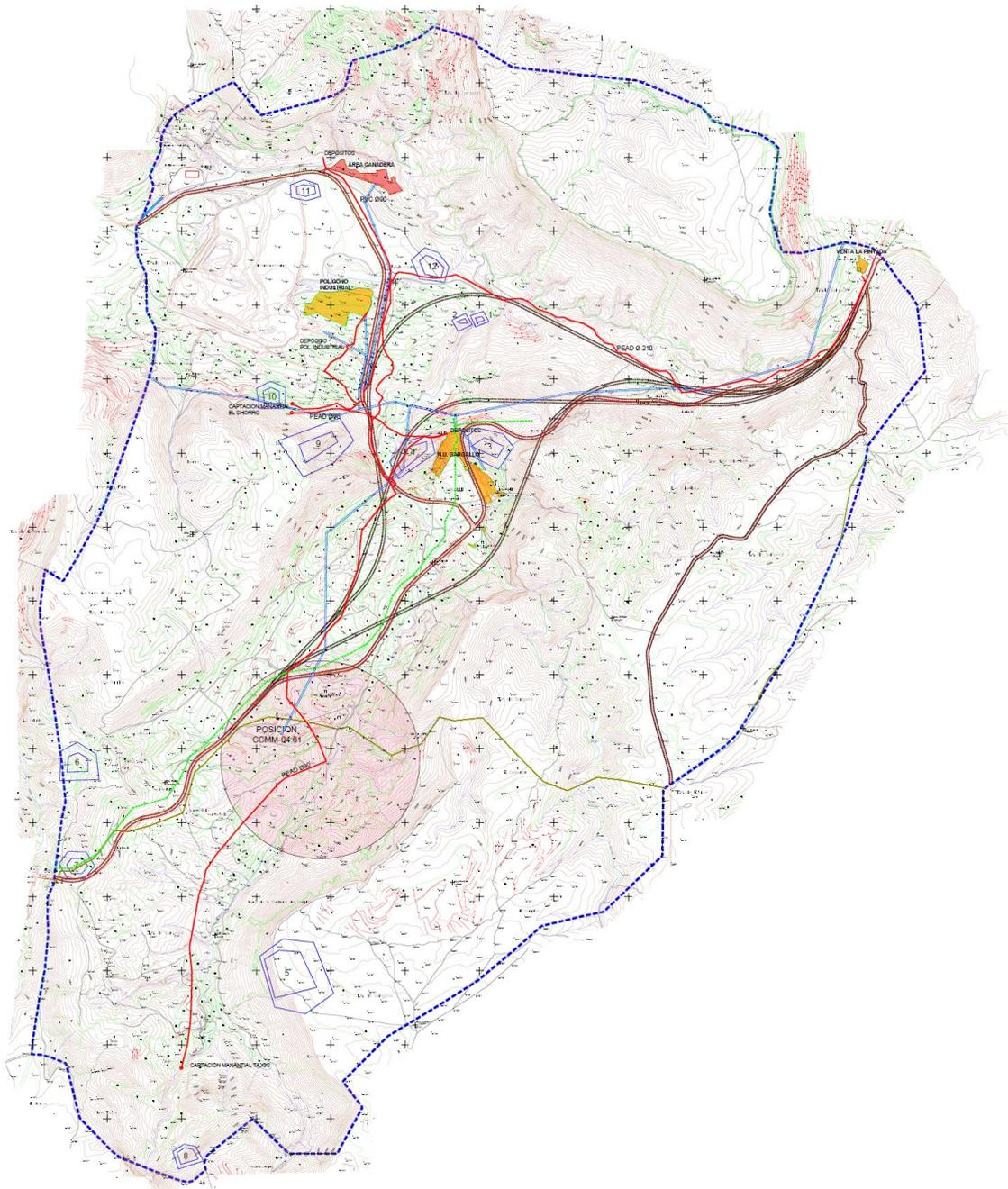
La localidad de Gargallo contaba con una población de 125 habitantes en 2011 y 101 en 2018, por lo que le resulta de aplicación el régimen simplificado que regula el Título Séptimo de la Ley, de conformidad con lo dispuesto en su artículo 284, por ser un municipio de menos de 2.000 habitantes.

SEXTO.- CLASIFICACIÓN DE SUELO.

1.- Descripción de la Situación Actual del Municipio.

El núcleo urbano de Gargallo se sitúa en la falda sureste de un monte escarpado cuya cima se encuentra en la cota 1.006 msnm, y desciende hasta la zona de la N-211, ubicada a 950 msnm. El río Escuriza bordea por el oeste este y el norte este monte, después de recibir los cauces estacionales de dos barrancos (Coscollar por el sur y el que viene de la Ermita de San Blas al este) que confluyen junto a la intersección de la carretera de Estercuel con la N-211. La población de Gargallo en 2018 ascendió a 101 habitantes, con un descenso registrado desde 2011 del 19,2% desde 2011, en el que contaba con 125

habitantes. Su máximo poblacional se produjo en 1920, año en el que contaba con 614 habitantes. Existe únicamente un núcleo residencial en el municipio.



Tomando como base el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano actualmente en vigor, se puede establecer el siguiente cuadro de superficies como la situación urbanística actual:

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	% del total
Suelo Urbano	<u>Consolidado</u>			
		Casco Urbano	33.804	65,94
		Viario	17.461	34,06
Total Suelo urbano			51.265	100,00
Suelo No Urbanizable	<u>Genérico</u>		3.002,87 Ha	
	<u>Especial</u>		0,00 Ha	
Total Suelo No Urbanizable			3.002,87 Ha	
Total Suelo Término M.			3.008,00 Ha	

En cuanto a la regulación actual del suelo urbano, existe una sola ordenanza para todo el suelo edificable, con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Parcela mínima edificable: la que permita la edificación de viviendas exteriores, es decir, aquellas que tengan al menos un paramento de tres metros de anchura de la sala de estar con hueco que dé frente a una calle.
- Superficie máxima edificable: 100% en planta baja y 75% en alzadas.
- Para la determinación de la altura máxima edificable:
 - Se considerará como altura media de fachada en cada tramo comprendido entre dos calles adyacentes, al cociente de dividir entre la longitud total de los edificios construidos en el tramo la suma de los productos del número de plantas de estos por su longitud de fachada.
 - Cuando se trate de solares enclavados en núcleos o manzanas edificadas en más de sus dos terceras partes, el Ayuntamiento podrá autorizar alturas que alcancen la media de las de los edificios ya construidos.

- En calles se fijará la altura máxima de los edificios en función de la anchura de la calle, permitiéndose dos plantas si la calle tiene menos de 6m de anchura y tres si tiene más (6,5 y 9,5 metros, respectivamente).
- Los edificios que formen esquina de manzana, formada por dos calles de ancho diferente, tomarán como máxima altura y número de plantas la que tengan la mayoría de los edificios de la calle más ancha, siempre que la fachada a la calle más estrecha sea menor de 12 metros.
- En plazas, si el tramo de manzana en el que está situado el solar no estuviere edificado, al menos en la mitad de su longitud, se tomará como máximo número de plantas y altura máxima la que alcancen el mayor número de edificios que formen la alineación del espacio libre.
- La altura máxima de la planta baja se fija en 4,50 m. La de las demás en 3,50 m. La altura mínima se fija en 3,50 metros para la planta baja y 2,50 metros en el resto.

En el suelo no urbanizable, el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no se realiza una regulación general, aunque sí existe una ordenación pormenorizada en el ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Rural, elaborado para el desarrollo de un Área de Expansión Ganadera, que fue aprobado en octubre de 2000 y permanece en vigor. Este instrumento fue redactado al amparo de lo dispuesto en el Decreto 200/1997 por el que se aprobaron las Directrices Parciales Sectoriales sobre Instalaciones Ganaderas, y que posteriormente fue modificado por el Decreto 94/2009, que suprimió la creación de nuevas Áreas Ganaderas y estableció como criterio la dispersión de las instalaciones por motivos de sanidad animal.

2.- Justificación de la necesidad de un Plan General.

El planificador fundamenta la necesidad de proceder a la aprobación de un nuevo Plan General simplificado en el municipio de Gargallo en las siguientes razones:

- Los desajustes y rigideces del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.
- Los cambios normativos en materia de urbanismo producidos en los últimos veinte años, así como la coyuntura económica, social, cultural y demográfica.
- La creciente sensibilidad asociada a cuestiones de sostenibilidad y mejora de la calidad de los espacios urbanos y del paisaje.
- Adaptar el planeamiento a la nueva estructura de la clasificación del suelo establecida en la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Establecer unas pautas para el desarrollo sostenible de los recursos energéticos.

- Incorporar al suelo urbano los terrenos que cuenten con los servicios urbanísticos que permitan cumplir los requisitos establecidos en la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, evitando dejar viviendas fuera de ordenación.
- Proponer pequeños remates en el límite del suelo urbano residencial, apostando por la consolidación y rehabilitación del existente.
- Proponer nuevos suelos urbanos, principalmente con destino industrial, necesarios para satisfacer la futura demanda y contribuir a dinamizar el municipio y desarrollar la localidad.
- Mejorar el trazado y características de la red viario en algunos tramos del núcleo urbano, evitando que permanezcan zonas mal comunicadas.
- Necesidad de estudiar y regular convenientemente el suelo no urbanizable, para definir y delimitar diferentes grados de protección (LICs, ZEPAs, dominios públicos, etc).
- Conservación del Patrimonio Cultural, Natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos a un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados.
- Implantar líneas de acción para dinamizar y diversificar la actividad económica y de empleo, estableciendo unas tendencias de desarrollo capaces de establecer un nuevo equilibrio demográfico.
- Prever desde el planeamiento fórmulas que favorezcan el desarrollo del municipio.

En cuanto a los criterios y objetivos generales del planeamiento, se detallan en el apartado 8 de la memoria Justificativa, y entre ellos cabe destacar los siguientes:

Desde un punto de vista urbanístico:

- Establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano de acuerdo con la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013, determinando el ámbito territorial de cada una de las clases de suelo.
- Regular el desarrollo urbanístico de Gargallo mediante una normativa ajustada a su capacidad de gestión, que sea fácilmente comprensible y respetable.
- Implantar mediante las normas urbanísticas una zonificación adecuada que asigne usos compatibles a cada zona, con el fin de mejorar la calidad de vida.
- Proteger el espacio natural, tendiendo a consolidar el actual sistema de asentamiento e impulsar programas específicos de ayudas para la adquisición, mejora y rehabilitación de la vivienda. Evitar procesos de segregación social, con medidas que favorezcan el crecimiento urbano cohesionado.

- Ampliar el suelo urbano puntualmente, para atender las necesidades de suelo residencial e incluir el polígono industrial, y desclasificar aquellos terrenos que no cumplan los requisitos para ser considerados como suelo urbano.
- Potenciar el acabado de las áreas edificadas y fomentar la consolidación de espacios edificables.
- Corregir las deficiencias detectadas en algunas alineaciones oficiales.
- Definir los sistemas generales necesarios para llevar a cabo el desarrollo previsto en el Plan de manera sostenible.
- Delimitar en el suelo no urbanizable las zonas que, por su interés histórico artístico, paisajístico, ecológico, etc., o por sus características agrícolas o forestales, deban ser objeto de una mayor protección y conservación.
- Crear en suelo no urbanizable genérico unas normas que regulen los usos y condiciones de la edificación, obras o servicios que en él se lleven a cabo.

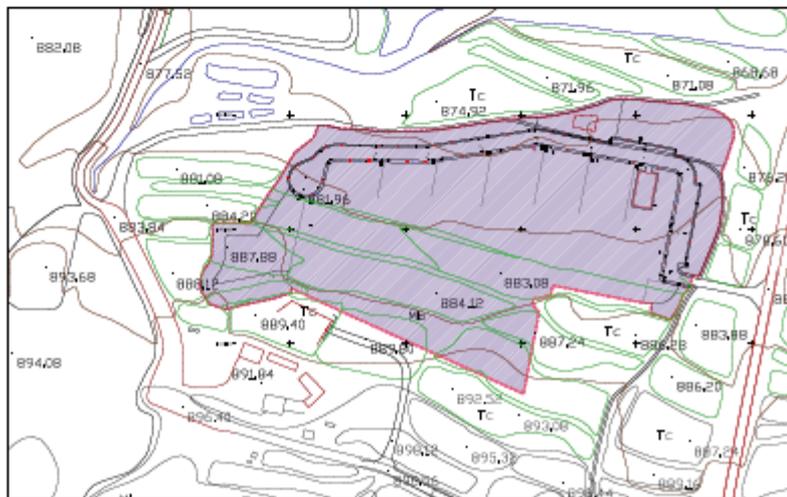
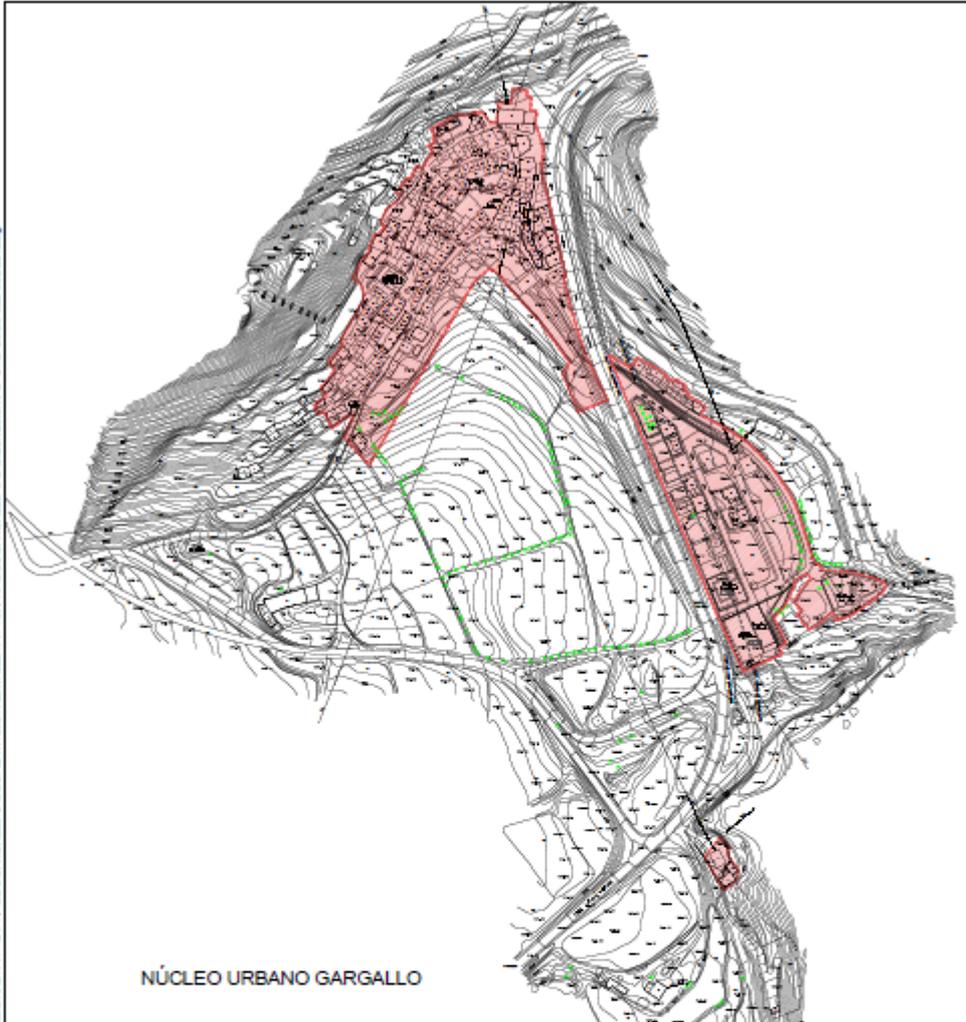
Desde un punto de vista socioeconómico y sostenible:

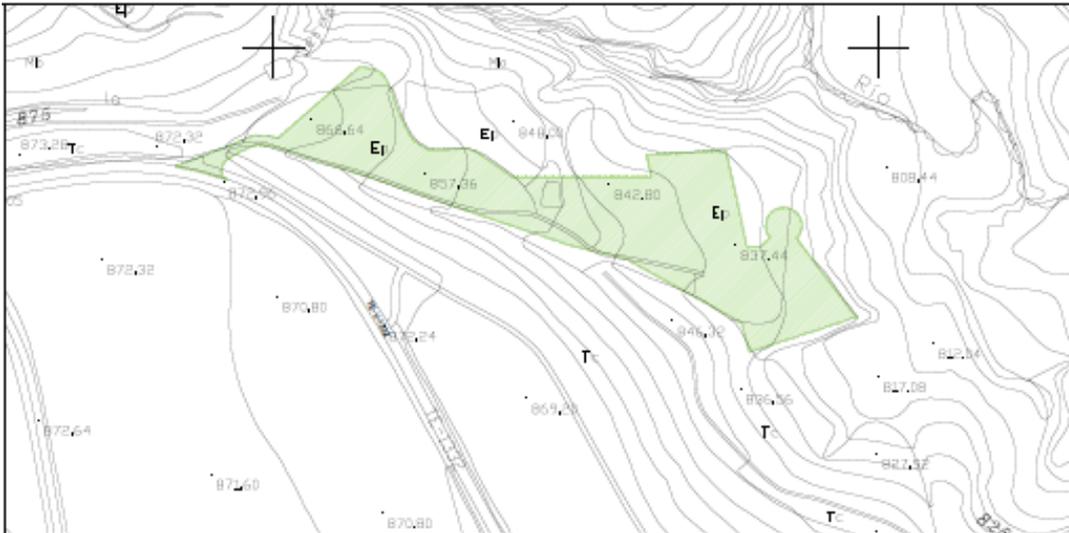
- La mejora de los niveles de renta mediante la conservación de las actividades económicas existentes y la habilitación de suelos que posibiliten su diversificación.
- Potenciar los recursos turísticos existentes en el municipio, e incluso la implantación de nuevos servicios y recursos, con el fin de potenciar este sector.
- Mejora de la calidad de vida, entendida como mejora de los espacios públicos, dotaciones y servicios comunitarios, con una adecuada accesibilidad peatonal.
- Fijar la población actual del municipio. La política de vivienda deberá tener en cuenta las reservas adecuadas en tipos y tamaños.
- Llevar a cabo los objetivos anteriores integrando el medio urbano y el rural, ahorrando recursos energéticos y materiales e incrementando el confort, la salud y el bienestar social de la población

3.- Propuesta de Clasificación.

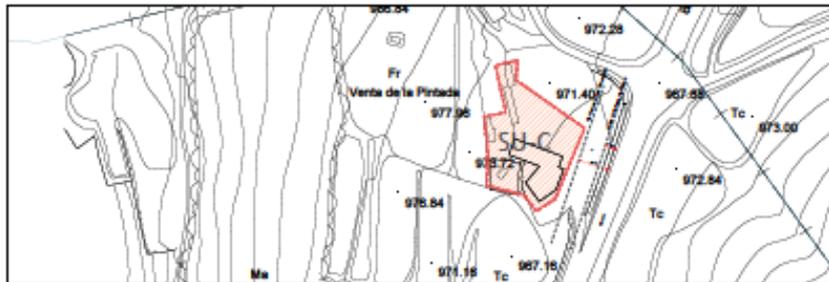
La propuesta de clasificación realizada, supone la ampliación de los suelos urbanos con respecto a la delimitación de suelo urbano vigente, hasta alcanzar 135.655 m². Se clasifican cuatro zonas urbanas diferentes, que son el núcleo urbano tradicional, una parcela residencial diseminada al sur del núcleo, el área de servicios de La Venta La Pintada y el polígono industrial. La superficie de cada zona es la siguiente:

- Núcleo urbano de Gargallo: 56.877 m² (42,40%).
- Diseminado junto al núcleo: 718 m² (0,54%).





ÁREA GANADERA



VENTA LA PINTADA

- USO DE SUELO RESIDENCIAL
- USO DE SUELO TERCIARIO
- USO DE SUELO INDUSTRIAL
- USO DE SUELO PRODUCTIVO AGRARIO
- SU-C LÍMITE SUELO URBANO CONSOLIDADO
- SNU-GP LÍMITE SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO PRODUCTIVO AGRARIO

En resumen, las superficies correspondientes a cada clase y categoría de suelo son las siguientes:

		Gargallo		Diseminado		Venta la Pintada		Polígono Industrial	
		Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%	Superficie	%
Suelo Urbano	R1 Casco Antiguo	23.397	17,44	317	0,23	0	0,00	0	0,00
	R4 Vivienda unifamiliar	8.382	6,25	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	T1 Grandes Servicios	0	0,00	0	0,00	5.943	4,38	0	0,00
	I1 Industrial en Manzana	0	0,00	0	0,00	0	0,00	13.241	9,87
	I2 Industrial Aislada	0	0,00	0	0,00	0	0,00	33.141	24,70
	Equipamiento Deportivo	2.434	1,81	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	Equipamiento Polivalente	987	0,74	0	0,00	0	0,00	7.154	5,33
	Equipamiento Social	525	0,39	0	0,39	0	0,00	0	0,00
	Espacios Libres	2.649	1,97	0	8,16	0	0,00	8.426	6,28
	Infraestructuras	0	0,00	0	1,52	0	0,00	2.064	1,54
	Viario	18.503	13,79	401	0,30	0	0,00	8.091	6,03
	Total Suelo Urbano Consolidado		56.877	42,40	718	0,54	5.943	4,38	72.117

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	% del total S.U.	Diferencia s/PGOU m2
Suelo Urbano	<u>Consolidado</u>				
		R-1 Casco Antiguo	23.714	17,48	-10.090
		R-4 Vivienda unifamiliar	8.382	6,18	8.382
		T-1 Grandes servicios	5.943	4,38	5.943
		I-1 Industrial en manzana	13.241	9,76	13.241
		I-2 Industrial aislada	33.141	24,43	33.141
		Equipamiento Deportivo	2.434	1,79	2.434
		Equipamiento polivalente	8.141	6,00	8.141
		Equipamiento social	525	0,39	525
		Espacios libres	11.075	8,16	11.075
		Infraestructuras	2.064	1,52	2.064
		Viarío	26.995	19,90	9.534
	Total SUC		135.655	100,00	+84.390
Total Suelo Urbano			135.655	100,00	+84.390
Total Suelo Urbanizable			0		0
Suelo No Urbanizable	Especial		1.812,42 Ha		+1.812,42Ha
		Dep. explosivos	140,16		
		Montes U.P.	1.208,00		
		Yacimientos Arq y Pal.	60,46		
		Prot. Carretera	59,85		
		Protec Fibra O	2,51		
		Protec Cauces	828,13		
		Protec L.A.T.	22,83		
		Prot. Gasoducto	2,38		
	Genérico		1.182,31 Ha		-1.820,56Ha
		Común	923,25 Ha		

		Productivo Agrario	3,60		
		Prot Paisaje La Muela	199,26 Ha		
		Prot. Paisaje El Campillo	56,31 Ha		
		Total SNU	2.994,73 Ha		-8,14 Ha
		Total Suelo Término M.	3.008,00 Ha		

En lo que respecta al **suelo urbano**, se incluyen todos los terrenos clasificados en la categoría de consolidado, para lo que se aporta en el anexo nº 4 de la Memoria un estudio de solares vacíos y edificados, que arroja como resultado que el 68,78 % de la superficie edificable está ya consolidado en el núcleo urbano, un 67,09% en La Venta La Pintada, y tan solo un 3,76% en el polígono industrial, con lo que se da por cumplido el requisito establecido en el artículo 286.3.a) de la Ley 3/2009 modificada (relativo a la consolidación de dos tercios de la superficie edificable), descontando los terrenos urbanizados del polígono industrial.

En cuanto a las zonas de ordenación establecidas, se mantienen las destinadas al uso residencial, zona verde pública y privada y viario, mientras que la zona agrícola industrial pasa a denominarse industria y almacenes y la zona de equipamiento incluirá también los terrenos correspondientes a la actual zona deportiva.



SUELO URBANO	SIMBOLOGÍA	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE
SU-C SUELO URBANO CONSOLIDADO	R1	CASCO ANTIGUO	23.397 m ²
	R4	VIVIENDA UNIFAMILIAR	8.382 m ²
	DE-S	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	2.434 m ²
	DE-PA	EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	987 m ²
	DE-DP	EQUIPAMIENTO SOCIAL	525 m ²
	DV	ESPACIOS LIBRES	2.649 m ²
	V	VIARIO	18.503 m ²
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO			56.877 m²

Las características básicas de las zonas destinadas a usos lucrativos son las siguientes:

R-1 Casco Antiguo:

- Usos: residencial, comercial, hotelero, oficinas y administrativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras, sin limitaciones.

Industrial, solo en 1ª y 2ª categoría.

Agrícola, con las precauciones higiénicas y de aislamiento correspondientes.

- Ganadero, se permite la tenencia de animales para uso familiar, sin molestias ni riesgo sanitario.
- Parcela mínima: 100 m² en nuevas parcelaciones, o la existente en caso de derribos.
 - Superficie máxima edificable: 100%.
 - Edificabilidad máxima sobre parcela neta: la obtenida de las condiciones de volumen.
 - Altura máxima edificable: 10,50 m y tres plantas (PB+2).
 - Aparcamiento: una plaza por vivienda o 100 m² construidos, con excepciones autorizadas.

R-4 Vivienda Unifamiliar:

- Usos: residencial unifamiliar, en todas sus categorías. Comercial en planta baja; hotelero, oficinas y administrativo, sanitario, cultural, religioso, recreativo, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras, sin limitaciones.
- Parcela mínima: 200 m².
- Ocupación máxima: 60%. Retranqueo, de existir. Será de tres metros al frente de fachada. Deberá mantenerse la alineación definida en los planos. Retranqueo no inferior a 1,50 m en cualquier lindero.
- Edificabilidad máxima sobre parcela neta: 1,20 m²/m².
- Altura máxima edificable: 7,50 m y dos plantas (PB+1).
- Aparcamiento: una plaza por vivienda o 100 m² construidos, dentro de la parcela.
- Vuelos sobre espacios públicos: No se permiten vuelos cerrados. Los vuelos abiertos deberán situarse a una altura igual o superior a 3,50 m. El vuelo abierto permitido máximo será:
 - a) Calles de menos de 4 m: no se autoriza.
 - b) Calles de 4 a 6 m: 0,4 m.
 - c) Calles de más de 6 m: 0,6 m.

I1 e I2 Industrial:

- Usos:

Industria y Almacenes en todas sus categorías.

Se admite una vivienda para guarda y propietario por cada 600 m².

Comercial, se admite en edificios exclusivos sin limitaciones y en planta baja de edificios unifamiliares. Estaciones de servicio, lavaderos y garajes se admiten en edificio exclusivo.

Hostelero sin limitaciones.

- Oficinas y administrativo sin limitaciones. Cultural, recreativo y deportivo sin limitaciones.
- Servicios Urbanos e Infraestructuras sin limitaciones.
- Cualquier actuación ubicada en este ámbito deberá solicitar a la Confederación Hidrográfica del Ebro informe y/o autorización.
- Altura máxima edificable: 10,50 m y tres plantas, salvo las instalaciones necesarias funcionalmente. Para oficinas en edificio independiente, dos plantas.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² construidos, salvo excepciones autorizadas, en el interior de la parcela.
- Industria I1.- En manzana.
 - o Coeficiente edificabilidad sobre parcela neta: 1,25 m²/m².
 - o Parcela mínima 1.000 m².
 - o Parcela máxima 3.999 m².
 - o Ocupación máxima de parcela: 80%.
 - o Se permiten naves adosadas y alineadas.
 - o Retranqueo a linderos de 5 metros, salvo acuerdo entre propietarios.
- Industria I2.- Aislada.
 - o Coeficiente edificabilidad sobre parcela neta: 0,80 m²/m².
 - o Parcela mínima 4.000 m².
 - o Fachada mínima 20 metros.
 - o Ocupación máxima de parcela: 80%.
 - o Retranqueo a linderos de 10 metros, salvo acuerdo entre propietarios.

DI- Infraestructura:

- Usos permitidos: servicios e infraestructuras sin limitaciones.
- Terrenos reservados para emplazamiento de infraestructuras al servicio del polígono industrial o al servicio de la comunidad.
- En general, la instalación cumplirá lo establecido para la zona Casco Urbano, sujeta a la legislación sectorial.
- El Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones que no se adapten a las condiciones fijadas, según las necesidades funcionales.

T1 Grandes Servicios:

- Se corresponde con actividades de prestación de servicios al público, a las empresas y a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, seguros, actividades de gestión financiera, etc.
- Usos permitidos: Hotelero sin limitaciones; comercial, estaciones de servicios y lavaderos en edificio exclusivo; oficinas y administrativo sin limitaciones; industria y almacenes en categorías 1ª y 2ª; cultural, recreativo, deportivo, servicios urbanos e infraestructuras, sin limitaciones.
- Altura máxima de edificaciones: 10,50 metros y tres plantas.
- Parcela mínima: 3.000 m².
- Ocupación podrá ser del 50% de la parcela.
- No se limitan retranqueos. Se respetarán las distancias mínimas a carreteras.
- Edificabilidad sobre parcela neta: 1 m²/m².
- Una reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, en el interior de la parcela o en planta baja, salvo excepciones autorizadas.

Equipamientos:

- Terrenos reservados para el emplazamiento de edificios especiales, de carácter oficial o uso colectivo o público, al servicio de la comunidad.
- En general, la instalación cumplirá lo establecido para la zona Casco Urbano, sujeta a la legislación sectorial.
- El Ayuntamiento podrá autorizar instalaciones que no se adapten a las condiciones fijadas, según las necesidades funcionales.

Espacios libres:

- Espacios exteriores destinados a la estancia de personas, imagen paisajística, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático, y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental al espacio urbano público.
- Requerirán un proyecto que resuelva la ordenación de estos espacios y su tratamiento ambiental.
- Solo se permitirán construcciones tales como casetas para útiles y maquinaria de jardín, evacuatorios, kioscos de bebidas y música e instalaciones deportivas al aire libre.
- Uso principal de esparcimiento, con uso comercial para pequeños puestos de prensa, para niños y/o flores. También pequeñas oficinas vinculadas al jardín, pequeñas casetas, invernaderos, estufas y aseos.

Red viaria:

- Solo se permitirán construcciones y usos de tipo provisional para el servicio de las obras, que serán desmontadas finalmente.
- Se señalarán los espacios reservados para peatones y vehículos, registros de redes, etc.
- Junto a las carreteras se permitirán los usos vinculados al servicio de las mismas.

Por otra parte, se indica que se ha realizado un estudio de las **alineaciones existentes** sobre el terreno, y se propone mantener la estructura viaria existente, modificando puntualmente las alineaciones con el fin de aumentar la permeabilidad de las calles y corregir posibles fallos existentes en la delimitación de suelo vigente. Se ha empleado una nueva topografía de base para redactar el Plan General.

Los principales cambios introducidos son:

- En el casco antiguo, las alineaciones se han ajustado a las edificaciones, sin que la estructura viaria sufra variaciones importantes.
- Se han propuesto pequeños retranqueos puntuales en algunas manzanas, de modo que se garantice una anchura mínima de vial, que permita el paso de un vehículo. Se han completado manzanas ya definidas en parte, intentando regularizar frentes de fachada.
- En área de vivienda unifamiliar situada al otro lado de la N-211 se mantienen las alineaciones existentes, ajustando a la realidad el emplazamiento de un vial del PDSU.

En relación con el **suelo no urbanizable**, como se observa en el cuadro de superficies, ocupa una extensión global de 2.994,73 has, y dentro del mismo se contemplan las categorías de especial y genérico. En el suelo no urbanizable especial se incluyen los terrenos que se encuentran afectados por las siguientes protecciones:

- Depósito de explosivos.
- Montes de Utilidad pública.
- Protección de Carreteras.
- Protección de Cauces.
- Protección de Líneas de Media y Alta Tensión..
- Protección gasoducto.
- Protección fibra óptica.
- Protección yacimientos arqueológicos y pleontológicos.

En el suelo no urbanizable genérico se distinguen los ámbitos delimitados por el Plan Especial de Mejora del Medio Rural para un Área de Expansión Ganadera, aprobado definitivamente en 2000, y que se regirá por sus ordenanzas específicas y por la legislación sectorial vigente, que es el Decreto 94/2009 y sus anexos de distancias, y también se definen las siguientes zonas:

- SNU-GP Productivo Agrario, que incluye el ámbito del citado PEMMR.
- SNU-GPA-pv Protección de Paisaje La Muela (monte con carrascas leñosas comunal).
- SNU-GPA-pv Protección de Paisaje El campillo (hundimientos de origen kárstico).

El término municipal de Gargallo se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Protección del cangrejo de río común, por el Decreto 127/2006, que incluye los cauces, ríos, balsas y otras masas de agua comprendidos dentro de las cuencas y subcuencas de los ríos y masas de agua en los que está constatada su presencia en la actualidad, o registros recientes o históricos. Sin embargo, esta afección no supone per se una clasificación de terrenos como suelo no urbanizable especial.

Se señala también que existe una pequeña demanda de vivienda unifamiliar en la localidad, por lo que se permite expresamente la construcción de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento humano que sea susceptible de generar demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro, sistemas de accesos viarios, etc, que son característicos del suelo urbano. Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando no concurra alguna de las circunstancias establecidas en los artículos 30 y 246 de la Ley 3/2009.

Finalmente, se incluye el régimen de la zona de borde, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013, con el objeto de evitar la proliferación de construcciones dispersas de uso residencial, y potenciar su ubicación en el entorno del núcleo urbano.

4.- Valoración de las determinaciones básicas.

1.- Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que incorpora el Plan General de Gargallo parte de la delimitación de suelo urbano que está en vigor, e introduce los cambios necesarios para permitir la inclusión en el suelo urbano de varias superficies que, o bien están ocupadas, al menos en parte, por edificaciones, o que corresponden a terrenos

contiguos a viales que disponen de los servicios urbanísticos necesarios, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013.

El suelo urbano se clasifica en tres zonas bien diferenciadas, que corresponden al núcleo urbano tradicional, con su zona de ensanche ubicada en el margen oriental de la N-211, el polígono industrial ubicado al noroeste del núcleo urbano, y la zona de La venta la Pintada, con uso principal terciario hotelero y hostelero. Est zona está ubicada en el límite noreste del término municipal, junto a la intersección de la N-211 con las carreteras autonómicas de Ejulve y Andorra.

Como punto de partida para el análisis de la propuesta residencial que realiza, el Plan parte de los datos objetivos del Censo de Viviendas de 2011, que refleja para el municipio un total de 158 viviendas construidas, todas ellas unifamiliares, de las que 47 eran principales, 94 de segunda residencia y 17 se encontraban vacías. Así mismo, establece como población de partida la de 125 habitantes, obtenida en el Censo de 2011. El cociente entre habitantes y viviendas principales arroja un ratio de 2,65 hab/viv.

Para el cálculo de la capacidad residencial del Plan, en el anexo nº 2 de la memoria justificativa se indica que, entre 2001 y 2010 se han ejecutado dos nuevas viviendas. Sin embargo, en este mismo periodo se han ejecutado 34 obras mayores de rehabilitación de viviendas existentes, lo que resulta indicativo de la existencia de demanda de edificaciones residenciales. A estos e añade que la aprobación del Plan General atraerá nuevas inversiones, en la medida en que se incentive la actividad económica.

Con los datos poblacionales existentes, entre 2005 y 2013 se produjo un incremento medio anual de 2,375 habitantes. Con esta evolución, para el horizonte de 2034 se obtiene una población estable de 169 habitantes. Teniendo en cuenta la proporción de población estacional, basada en la existencia de el doble de viviendas de este uso con respecto a las principales, se obtiene para el año horizonte una población estacional de 680 habitantes, de los cuales 169 serían permanentes. Dividiendo por el número medio de habitantes por vivienda, se obtiene una demanda de 262 viviendas para el año horizonte de 2034. Esto significaría la necesidad final de 118 viviendas adicionales a las existentes en la actualidad.

Teniendo en cuenta los terrenos edificables vacantes que el Plan General propone para el uso residencial, y estimando que la tipología más demandada seguirá siendo la unifamiliar, se obtiene una estimación de viviendas potenciales en el año horizonte de 64 unidades en el casco antiguo y 19 en la zona de ensanche, lo que resulta un total de 83 viviendas nuevas. Esta previsión se considera acorde con una demanda media anual de 3 viviendas, que es un valor que se considera realista.

Valoración.

Como valoración inicial de las previsiones realizadas hay que hacer constar que, lamentablemente, los padrones municipales de posteriores a 2013 arrojan un descenso acusado de la población estable en Gargallo, con cifras de 101

habitantes en enero de 2018, lo que supone un descenso del 17,20% de la población en tan solo cuatro años. Se trata sin duda de un dato alarmante, en el que han tenido que ver la crisis económica, el envejecimiento de la población y la fuerte atracción de la capital y el Bajo Aragón sobre los núcleos habitados de su área de influencia. En resumen, estos últimos datos de población dejan las proyecciones realizadas anteriormente como excesivamente optimistas.

No obstante, el incremento global del suelo urbano residencial propuesto por el Plan General (-1.700 m²) supone una reducción sobre el suelo urbano del PDSU actual. Teniendo en cuenta que el incremento global se debe a la ampliación del suelo urbano industrial en el polígono existente y que se ha ampliado la zona de La Venta La Pintada, de uso terciario, se puede concluir que la oferta de suelo urbano es muy comedida para el municipio de Gargallo en el periodo de vigencia de quince años previsto para el desarrollo de las previsiones del Plan desde 2019, lo que se considera correcto en la coyuntura socioeconómica del último cuatrienio.

En cuanto al suelo no urbanizable, se han recogido de forma adecuada las distintas subcategorías del suelo no urbanizable especial, En el suelo no urbanizable genérico, se incluye la posibilidad de vivienda unifamiliar y se asume el régimen de la zona de borde, aunque su regulación normativa presenta algunas imprecisiones en cuanto a la definición del riesgo de formación de núcleo de población. Se mantiene también la vigencia del ámbito del área de expansión ganadera y se regulan los usos en dos ámbitos de protección paisajística de importancia local.

En resumen, como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado por el Plan, se podría decir que éste mantiene la estructura urbana y territorial existente, de desarrollo encajado entre el Cerro adyacente y la N-211, y delimita mejor la zona de ensanche situada al otro lado de esta carretera. Y recoge los ámbitos urbanizados del polígono industrial y del área de servicios terciarios de La Venta La Pintada. En conclusión, y tal como se pronuncia también la resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, se considera correcto el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio propuesto.

2.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

2.1- Clasificación de suelo

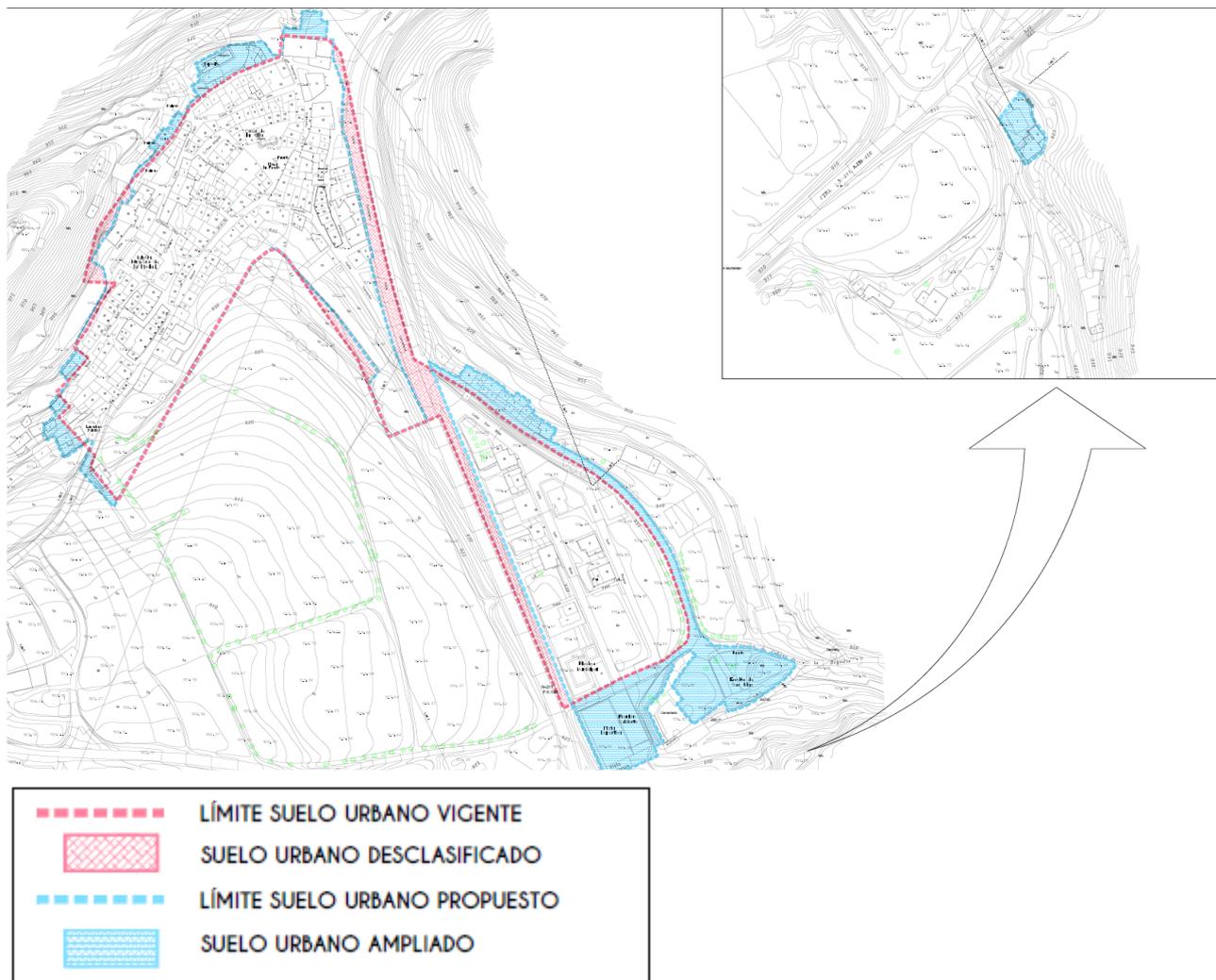
De conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 286 de la Ley 3/2009, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, el Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las clases de suelo urbano y no urbanizable, expresando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo. En la siguiente imagen se aprecia la clasificación de suelo de todo el término municipal.

2.1.1 - Suelo urbano.

En la siguiente imagen se aprecian las modificaciones propuestas en el límite del suelo urbano correspondiente al núcleo de Gargallo.



La totalidad del suelo urbano se incluye dentro de la categoría de suelo urbano consolidado. Del suelo urbano actual, se han incluido prácticamente todos los terrenos incluidos en PDSU vigente, salvo las desclasificaciones realizadas fundamentalmente en los terrenos ocupados por la N-211 y adyacentes, así como en el límite del suelo urbano que es contiguo con la ladera del cerro situado al noroeste del casco urbano. Con respecto a las diversas ampliaciones puntuales de suelo urbano que se proponen, a continuación se valoran dichas ampliaciones en función de su ubicación.

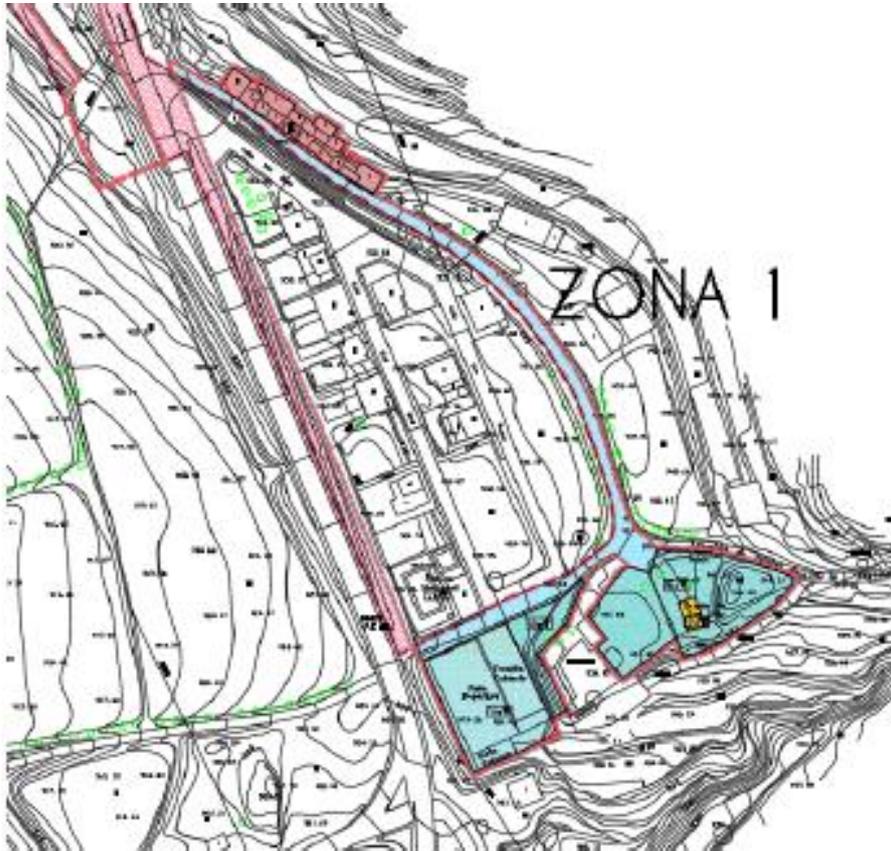


Zona 1.- Sureste del núcleo urbano:

Se trata de una ampliación de 6.159 m², ubicados en el sureste del suelo urbano. Se propone para regularizar situaciones de hecho, ya que se incluyen en suelo urbano varias edificaciones existentes, con una superficie de 701 m², asignándoles la ordenanza zonal R1- Casco Antiguo, dada su tipología. Además, se pretende incluir en suelo urbano un equipamiento deportivo como el frontón municipal existente, con una superficie de 1.682 m², asignándole la ordenanza DE-S.

Así mismo, se clasifica como suelo urbano consolidado un parque y una ermita colindante con el suelo urbano actual. La ermita tiene 75 m² de superficie en planta, y se califica como equipamiento polivalente, y el parque se califica como espacio libre, con una superficie de 2.649 m².

Las calles de acceso están pavimentadas y existen los servicios urbanísticos básicos.



Valoración.

En este caso se constata que se cumplen en todos los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 modificada por la Ley 4/2013, por lo que se consideran correctas las ampliaciones de suelo urbano propuestas, así como la calificación dada a los terrenos situados más al norte, que en parte ya están edificados con tipología de casco antiguo, mientras que el resto de parcelas responden a la tipología unifamiliar aislada.

Así mismo, se considera correcta la exclusión del suelo urbano de los terrenos del dominio público pertenecientes a la N-211, informada favorablemente por el Ministerio de Fomento. La superficie asciende a 4.462 m², y se incluye en el suelo no urbanizable especial por protección de carreteras.

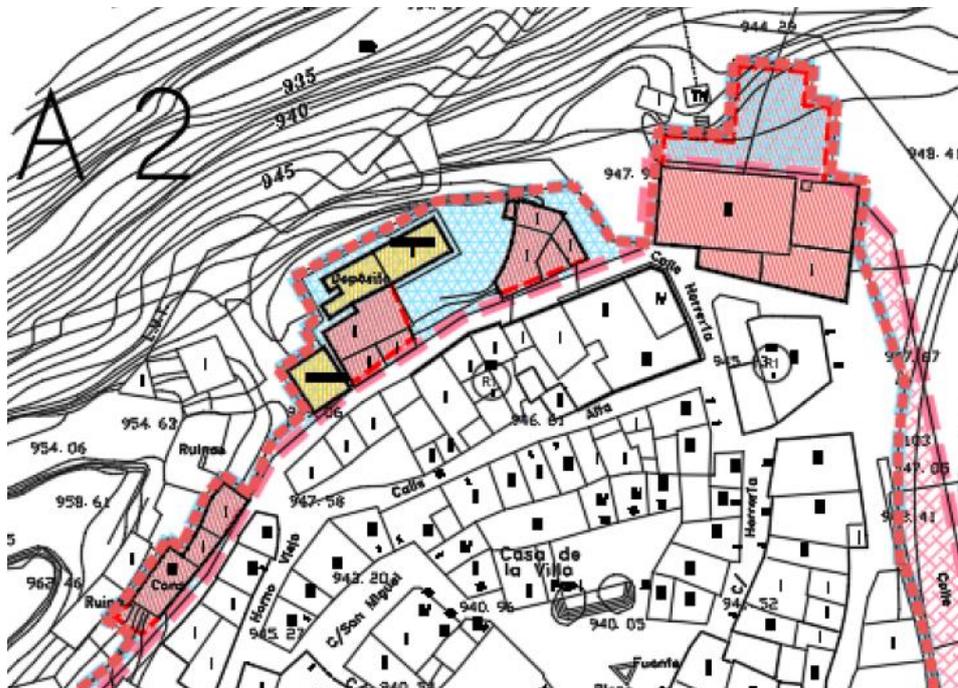
Zona 2.- Norte del núcleo urbano:

Se trata de una ampliación de 1.566 m², ubicados en el norte del suelo urbano. Se propone para regularizar situaciones de hecho, ya que se incluyen en suelo urbano varias edificaciones ya existentes, con una superficie de 651 m², a los que se asigna la norma zonal R1-Casco Antiguo. También se incluye una superficie de suelo urbano destinada a la ampliación de un comercio existente en la localidad.

Además, se pretende incluir en el suelo urbano unos depósitos de agua, con una superficie de 181 m², asignándoles la ordenanza de infraestructura. Existen servicios urbanísticos en las proximidades y acceso rodado por calles pavimentadas en buen estado.

Valoración.

Se comprueba la existencia de servicios urbanísticos muy próximos, por lo que se pueden dar por cumplidos los requisitos del artículo 12 de la Ley 3/2009 para considerar estos terrenos como urbanos.



Zona 3.- Oeste del núcleo urbano:

Se trata de una ampliación de 852 m², ubicados en el oeste del suelo urbano. Se propone para regularizar situaciones de hecho, al incluir en el suelo urbano varias edificaciones ya existentes, con una superficie total de 500 m², a los que se asigna la norma zonal R1-Casco Antiguo. Tienen servicios urbanísticos y acceso mediante viales pavimentados en buen estado.



Valoración.

Se comprueba la existencia de servicios urbanísticos muy próximos, por lo que se pueden dar por cumplidos los requisitos del artículo 12 de la Ley 3/2009 para considerar estos terrenos como urbanos.

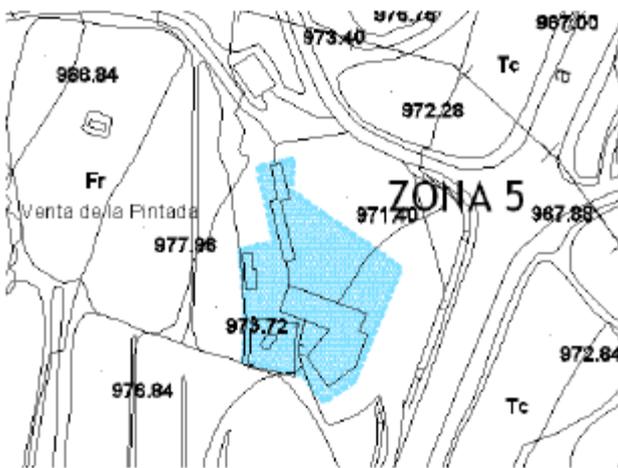
Zona 4.- Sur del núcleo urbano:

Se trata de una ampliación de 718 m², ubicados al sur del núcleo urbano. Se propone esta ampliación para regularizar una situación de hecho, al incluir en el suelo urbano varias edificaciones ya existentes, con una superficie total edificable de 317



Zona 5.- Venta La Pintada:

Se trata de una ampliación de 5.943 m², ubicados al noreste del término municipal, en su límite con el término de La Mata de Los Olmos, y junto a la intersección de la N-211 con las carreteras A-1702 a Ejulve, A-1416 a Andorra y TE-41 a Molinos. Se propone esta ampliación para regularizar una situación de hecho, al incluir en el suelo urbano un establecimiento de uso terciario, correspondiente con el complejo hostelero y hotelero denominado La Venta La Pintada. Este grupo de edificios se encuentra en servicio a los usuarios de las carreteras desde la década de los años 50 del siglo pasado, y cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios para su clasificación como suelo urbano consolidado. Se asigna la ordenanza T1-Grandes Servicios, y se consideran cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013.



Valoración.

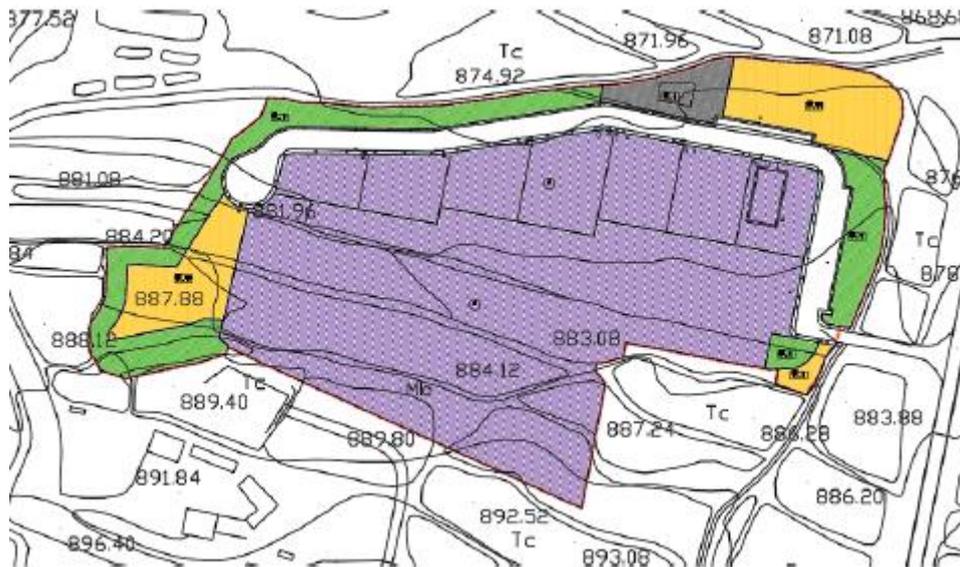
Las edificaciones existentes tienen los servicios urbanísticos básicos, y cuentan con acceso autorizado a las carreteras N-211 y A-1416. Se considera aceptable la clasificación como suelo urbano consolidado de esta parcela ya edificada, de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 de la Ley 3/2009. Por tratarse de un complejo de uso terciario, es correcta la ordenanza asignada

Zona 6.- Polígono industrial:

Se trata de un área de suelo urbanizado para uso industrial, con una superficie de 72.117 m², ubicados al norte del término municipal, accediendo a dicho polígono mediante la carretera TE-1332 que lleva a Estercuel desde Gargallo y la N-211. Este ámbito cuenta con acceso rodado y está conectado con los sistemas generales de comunicación. Además, se trata de terrenos de titularidad municipal, cuya urbanización se financió con fondos del Plan Miner en la década pasada. Existe un Proyecto de Construcción denominado Proyecto de Infraestructura Industrial, redactado en 2005, que sirvió para la ejecución de las obras.

La superficie destinada a usos productivos asciende a 46.382 m², diferenciando dos tipos de industria, la I1 de manzana (13.241 m²), que puede ser a base de naves nido, y la I2 aislada (33.141 m²), que precisa una parcela de mayores dimensiones, sin adosamientos.

Con esta reclasificación se persigue disponer de una superficie apta para la implantación de nuevas empresas que dinamicen la actividad económica y social del municipio, así como para facilitar el traslado de algunas pequeñas empresas que aún se encuentran dentro del núcleo urbano tradicional y provocan molestias en los habitantes. El emplazamiento se considera adecuado, ya que los terrenos tienen buena accesibilidad, la ubicación se encuentra suficientemente alejada del núcleo urbano principal para evitar molestias a sus habitantes, y la conexión con los sistemas generales y redes de servicios ya se ha realizado, así como por su proximidad a recursos minerales.



Valoración:

Se considera correcta la clasificación de los terrenos como suelo urbano de uso industrial, pues cuentan con la urbanización de viales y los servicios básicos para su consideración como suelo urbano consolidado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante, en este caso también el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro establece la obligatoriedad de solicitar la autorización para cada obra que se vaya a realizar en este ámbito, por encontrarse en zona de policía de un barranco.



Por lo que respecta a las **alineaciones** definidas en el suelo urbano, se considera en líneas generales correcta su definición, al adaptarse en general a las edificaciones existentes y procurar el ensanchamiento de aquellos tramos de menor anchura..

En cuanto a las **zonas de ordenación** definidas en el suelo urbano, se considera adecuada la definición de las condiciones urbanísticas relativas a las dos ordenanzas residenciales y las ordenanzas de industria y terciario asignadas respectivamente al polígono industrial y al área de La Venta La Pintada. Sin embargo, más adelante se formularán algunos reparos sobre la regulación de los usos y los parámetros asignados a estas zonas de ordenación.

2.1.2 - Suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica una superficie de 2.994,73 has al suelo no urbanizable, de las cuales 1.182,31 hectáreas se incluyen en la categoría de genérico y 1.812,42 has a la categoría de especial.

El suelo no urbanizable genérico. Se establece su regulación en el Título VI de las Normas Urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013. Justifica la categorización de estos terrenos de forma residual como aquellos que no tienen la calificación de suelo no urbanizable especial y que resultan adecuados para desarrollar principalmente labores agrícolas, extractivas y ganaderas. En esta categoría de suelo resultará de aplicación el régimen dispuesto en los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley

4/2013, que regula tanto el régimen de autorización de usos en suelo no urbanizable mediante licencia municipal como la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante el procedimiento de autorización especial.

En esta categoría de suelo se definen tres zonas con ordenación específica. La zona de suelo productivo agrario engloba el ámbito del Plan Especial de Mejora del Medio Rural para la implantación de un Área de Expansión ganadera. En el Plan general se somete la regulación de los usos y construcciones en este ámbito a lo dispuesto en dicho Plan Especial. No obstante, deberá cumplirse lo dispuesto en el Decreto 94/2009 y sus anexos para las actividades e instalaciones ganaderas que pretendan implantarse en dicho ámbito, cuestión que deberá aclararse en las normas urbanísticas.



También se delimitan dos zonas de protección paisajística en suelo no urbanizable genérico que se protegen para evitar que puedan verse afectados por determinados usos. La Muela, situado al noreste del término municipal, está formado por una ladera de monte de carrascas leñosas, que forma parte del monte comunal del municipio, desarrollando varios usos en él los vecinos de Gargallo.

El Campillo, ubicado al sur del término municipal, es un paisaje llano en el que se han producido pequeños hundimientos de origen kárstico (dolinas) y donde afloran rocas con formaciones oquerosas (lapiaces) y arcillas rojizas. Sobre la plataforma se hallan restos de una antigua pista de aviación que data de la guerra civil. En estas zonificaciones, los únicos usos que se permiten son los que sean declarados de interés social y los agrícolas, prohibiéndose las instalaciones ganaderas y la vivienda unifamiliar, así como cualquier otro uso no autorizado.

En el resto del suelo no urbanizable genérico se permiten los usos admitidos por la legislación urbanística, incluida la vivienda unifamiliar con las condiciones establecidas en el artículo 192 de las Normas Urbanísticas del Plan General. En el artículo 173 se regula el concepto de núcleo de población.

Finalmente, se asume la posibilidad de aplicar el régimen de la zona de borde en el entorno del núcleo urbano de Gargallo, ante la ausencia de suelo urbanizable previsto en el Plan. La regulación de este régimen se remite a lo dispuesto en el artículo 285 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013.

Valoración:

Se considera correcta en general la regulación del suelo no urbanizable genérico y sus zonas de ordenación específica. No obstante, deberá especificarse en el artículo 190 de las Normas Urbanísticas que las construcciones que se implanten en el ámbito del PEMMR del Área de Expansión Ganadera deberán ser autorizadas por el organismo de cuenca.

Se considera correcta la limitación de usos en las dos zonas de protección paisajística definidas, de acuerdo con lo manifestado anteriormente.

Con respecto a la vivienda unifamiliar, se ha detectado un error en la definición del riesgo de formación de núcleo de población, pues se indica en el artículo 173 que existirá riesgo de formación de núcleo de población cuando se encuentren tres o más viviendas en un círculo con centro en una de ellas y 150 metros de radio, cuando lo que establece el artículo 30.2 de la Ley de Urbanismo es lo siguiente: *“existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con rigen en el centro de la edificación proyectada existan dos o más edificaciones residenciales”*.

En cuanto al régimen de la zona de borde, se regula en los artículos 197 a 200 de las Normas Urbanísticas. SE considera correcto en lo que a cumplimiento del artículo 285 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013, se refiere.

En cuanto a los usos de interés público en suelo no urbanizable, se regula su autorización en el artículo 193 de las Normas Urbanísticas. Deberán eliminarse las construcciones de esparcimiento familiar de este artículo, pues no son

susceptibles de ser declaradas de interés público o social. Tampoco se trata de un uso tradicionalmente asociado a este municipio.

El Suelo No Urbanizable Especial se encuentra regulado en el Capítulo 2º del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana. Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo y que ocupan la mayoría del término municipal se caracterizan por:

- Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales.
- Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.
- Estar sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Ser inadecuados para el desarrollo urbano.

En el primer párrafo del artículo 176 de las normas urbanísticas, relativo al régimen urbanístico, se establece que en esta categoría de suelo “está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico. Sin embargo, en un apartado posterior se establece que “en esta clase de suelo se permiten los mismos usos, con las mismas condiciones que en el suelo no urbanizable genérico, siempre y cuando no se limiten en el artículo correspondiente a cada clase de suelo...” Estos apartados resultan contradictorios, y la redacción del segundo hace que la categorización como suelo no urbanizable especial pierda gran parte de su sentido, al permitir en principio idénticos usos que en el suelo no urbanizable genérico. Además, posteriormente únicamente hay una categoría específica en la que se prohíben expresamente todo tipo de edificaciones, que es la correspondiente a la zona de paisajes protegidos, y están en genérico. Por todo lo anterior, deberá establecerse una limitación de usos más restrictiva en esta categoría del suelo, con el fin de evitar de forma efectiva la proliferación de construcciones en ámbitos con valores intrínsecos, riesgos o de carácter sectorial a proteger.

Hay que hacer constar, con carácter general, que en el Título IX de las Normas urbanísticas del Plan General se regulan normas de protección que afectan a diversos ámbitos incluidos dentro del suelo no urbanizable especial, por lo que las determinaciones establecidas en dichos artículos deberán integrarse en el capítulo 2º del Título VI, con el fin de evitar inseguridad jurídica a la hora de aplicar el régimen urbanístico de estos terrenos.

2.2- Sistemas Generales

En lo relativo a los sistemas generales el Plan General de Gargallo realiza las siguientes previsiones:

- En cuanto al **Sistema General de Comunicaciones**, incluye la carretera N-42 (N-211 en realidad), que atraviesa el término municipal de suroeste a noreste, y las carreteras TE-1332 a Estercuel, A-1702 a Ejulve y A-1416 a Andorra. El viario de primer orden está constituido por las calles Mayor, Carrerón y la Plaza de la Fuente, así como la calle San Blas según indica los planos PO-3.3.
- En relación con el **Sistema General de Espacios Libres**, según el artículo 286.3.c) los planes generales simplificados podrán no atenerse justificadamente a los módulos de reserva de terrenos destinados a parque, jardines y espacios libres. En los planos PO-3.3 de sistemas generales, se recogen la zona verde situada junto al frontón y la ermita, así como las zonas verdes perimetrales del polígono industrial.
- Respecto al **Sistema General de Equipamientos**, en la Memoria y en los planos PO-3.3 se reflejan los siguientes:
 - Ayuntamiento
 - Iglesia Parroquial de La Piedad
 - Piscinas y pistas polideportivas
 - Cementerio
 - Ermita de San Blas
 - Depósitos de agua.
 - Lavadero público

En el plano PO-3.3 se reflejan además dos parcelas de reserva, una situada en la Calle San Blas y otras dos en el polígono industrial.

- Se define también un **Sistema General de infraestructuras de urbanización**, que incluye, la estación Depuradora de Aguas Residuales del polígono industrial y el Centro de Transformación de la red eléctrica, así como los colectores generales de saneamiento y la tubería general de abastecimiento.

5.- Valoración del contenido documental.

El Plan General Simplificado de Gargallo contiene todos los documentos básicos establecidos en el artículo 47 de la Ley 3/2009 y en el artículo 49 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobado por Decreto 52/2002. No obstante, y pormenorizando para los distintos documentos se puede manifestar lo siguiente:

1.- Memoria

De su comprobación detallada se ha detectado un reparo en la página en la página 51 de la Memoria Justificativa, el concepto de núcleo de población expresado es erróneo.

2.- Planos

Su contenido se adapta en general a lo establecido en los artículos 54 y 55 del Decreto 52/2002.

3.- Catálogo

El Catálogo presentado se considera correcto a la vista del informe emitido por el Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, debiendo cumplirse con las prescripciones establecidas en el mismo. Una vez terminados los trabajos relativos a los yacimientos arqueológicos, deberán incorporarse las delimitaciones y fichas de los yacimientos al catálogo del Plan General, así como a los planos de ordenación.

4.- Normas urbanísticas

Las Normas Urbanísticas se estructuran en nueve títulos y 239 artículos, más un anexo con los coeficientes de ponderación. El Título I regula las normas de carácter general, la conservación, seguridad y ruinas de las edificaciones, el régimen de licencias y la disciplina urbanística. El Título II regula las normas de régimen urbanístico relativas a las condiciones generales de los usos. El Título III regula las condiciones generales de la edificación, higiénico-sanitarias y la estética edificatoria. El Título IV establece las condiciones generales de la urbanización. El Título V se ocupa de regular el suelo urbano, sus diferentes zonas, condiciones de volumen, estéticas, de aislamiento y servicios, y la rehabilitación de edificaciones en esta clase de suelo. En el Título VI se regula el régimen urbanístico del suelo no urbanizable, en sus categorías de genérico y especial. Se incluye un capítulo 3º dedicado al régimen de la zona de borde. El Título VII se refiere a la regulación del desarrollo y ejecución del Plan. El Título VIII regula el seguimiento de la ejecución del planeamiento. Y por fin, el Título IX establece normas de protección de cauces, del medio ambiente y del patrimonio cultural.

De la lectura de las Normas Urbanísticas se han obtenido los siguientes reparos:

- En el capítulo 4º del Título 1º hay que hacer constar que el régimen de licencias ha sido modificado por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, con el fin de introducir los títulos habilitantes que en algunos casos sustituyen a las licencias. Deberá recogerse esta nueva reglamentación.
- En el artículo 52 incluye dentro del uso hotelero el uso asistencial, que es muy diferente y deberá definirse como tal e incluir en el los asilos, hogares de ancianos, etc.
- Como se ha indicado anteriormente, el Título IX deberá integrarse en el Título VI en todo aquello que afecte al suelo no urbanizable especial o genérico, con el fin de evitar confusiones en la regulación de los diferentes ámbitos protegidos.

- En el capítulo 3ª del Título IX deberá incluirse el régimen establecido para los bienes incluidos en el catálogo de elementos del patrimonio arquitectónico de interés monumental, arquitectónico y ambiental.
- En el artículo 147 se deberá eliminar la posibilidad de construir una vivienda para vigilancia de naves industriales por cada seiscientos metros cuadrados construidos. Debería limitarse a una vivienda por industria de más de 1.000 m², y limitar la superficie útil de dicha vivienda a 90-100 m² como máximo.
- Deberá corregirse la redacción del artículo 173, relativo a la formación de núcleo de población, de acuerdo con lo especificado en el apartado de este informe relativo a la valoración del suelo no urbanizable.
- En el artículo 193 debe eliminarse el párrafo relativo a construcciones de esparcimiento familiar, por no tratarse de instalaciones de interés público, y por ser una posibilidad encubierta de proliferación de segundas residencias en el suelo no urbanizable, especialmente en la zona de regadío.

5.- Estudio de sostenibilidad económica.

En este documento se analiza la capacidad económica del municipio para hacer frente a las previsiones del plan general simplificado, así como el impacto en las arcas municipales de las actuaciones previstas en el suelo urbano y urbanizable.

6.- Documentación ambiental.

Este documento recoge con detalle los estudios ambientales realizados, el análisis de impactos posibles derivados de las actuaciones previstas en el Plan General, el análisis de riesgos, la sostenibilidad económica y las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental emitida por el INAGA mediante resolución de 20 de diciembre de 2017.

7.- Cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento.

Examinada la documentación técnica, se consideran cumplidos los requisitos establecidos en la Norma Técnica de Planeamiento, aunque la documentación en formato digital deberá presentarse de forma completa y ordenada en los formatos editable y no editable, haciendo especial hincapié en la ficha de datos urbanísticos, a presentar en formato Excel.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de GARGALLO, conforme a lo establecido en los artículo 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo de modificación de la misma, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales,

competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico condicionado al cumplimiento de los reparos que aparecen en este acuerdo.

SEGUNDO.- Suspender la Publicación de la Aprobación Definitiva de este PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA y del contenido normativo conforme a lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de GARGALLO con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

6.- OBÓN.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. (C.P.U. 2019/45).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente de referencia ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 3 de abril de 2019, admitiéndose a trámite.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Obón, que en aplicación de lo establecido en el artículo 74 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, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de esta Delimitación de Suelo Urbano.

Su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en artículo 74 del TRLUA habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Aprobación Inicial de la Delimitación de Suelo Urbano por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 3 de abril de 2018
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en la sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 51 de 13 de marzo de 2018.
- Certificado de alegaciones de 7 de marzo de 2019, recogiendo la presentación de dos alegaciones y la inexistencia de asociaciones vecinales. Se adjunta también informe técnico de las alegaciones de fecha noviembre de 2018.

La primera de las Alegaciones fechada el 5 de Abril de 2018 es presentada por D. ----- y solicita la inclusión de la Parcela 495 del polígono 14 en el suelo urbano propuesto de la nueva DSU. En el informe que realiza el equipo redactor a la misma, entiende que la extensión del suelo urbano precisa para la incorporación propuesta no resultaba contraria a los criterios establecidos, ni a la legalidad vigente. Además, que la inclusión de la reseñada parcela posibilitaba ampliar la dotación de equipamiento municipal vinculada al campo de fútbol sobre propiedad municipal. Del mismo modo se manifiesta que los terrenos incorporados al suelo urbano pueden llegar a contar fácilmente con los necesarios servicios urbanísticos merced a la conexión de las instalaciones preexistentes.

La segunda de las alegaciones fechada el 9 de Abril de 2018 es presentada por D. ----- y solicita la eliminación de un vial que se proponía perpendicular a dos viales con una importante diferencia de cotas, obligaba a que éste fuera impracticable para vehículos y se pudiese resolver únicamente con escaleras. El Ayuntamiento ha estimado esta alegación dejando edificable este espacio y no perjudicando a la propiedad, en base al informe suscrito por el equipo redactor que entendía que la calle propuesta generaba una importante lesión innecesaria sobre el derecho del particular sin obtener un viario. Solución que parece razonable en este caso pues se evitaría una expropiación innecesaria.

- Aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 7 de marzo de 2019, estimándose ambas alegaciones.

Además, obran en el expediente los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- **Diputación de Teruel. Vías y obras.** 8 de enero de 2018. Emitido en sentido favorable en su afección a las carreteras provinciales TE-V-1145.

- **Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés del Agua.** 13 de febrero de 2018 y 22 de febrero de 2018. Emitidos en sentido favorable.

- **Gobierno de Aragón. Informes de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.** En sus sesiones de fechas 31 de enero de 2018 y de 26 de septiembre de 2018, el primer pronunciamiento en sentido favorable con reparos y el segundo favorable habiéndose cumplido todos los reparos del primer pronunciamiento.

Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA). Informes FAVORABLES emitidos en fechas 18 de abril de 2018 y en fecha 14 de junio de 2018, este último con condicionantes.

- Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente. Confederación Hidrográfica del Ebro. Informe en fecha 7 de marzo de 2018. Emitido en sentido FAVORABLE tanto en lo relativo a la protección del dominio público hidráulico como a la suficiencia de recursos hídricos.

- Gobierno de Aragón. Dirección General de Justicia Interior. Seguridad y Protección Civil. 2 de mayo de 2018. Emitido en sentido favorable sujeto a varias recomendaciones.

- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Dirección General de Tecnologías y Telecomunicaciones de la información emite dos informes, el primero fechado el 8 de junio de 2018 en sentido DESFAVORABLE y el segundo informe de 27 de julio de 2018 en sentido FAVORABLE.

TERCERO.- Junto a la documentación administrativa, se presenta un ejemplar de la documentación técnica que fue objeto de aprobación inicial y dos ejemplares del documento técnico Aprobado Provisionalmente (en formato papel y digital) fechados en noviembre de 2018 y suscritos por:

- Pelayo Heredia Ledesma. Arquitecto. Colegiado 5.084 COAA
- Carlos Gasco Lagunas. Arquitecto. Colegiado 3.317 COAA
- Jorge Abad García. Biólogo e Ingeniero Ambiental. Colegiado 247-Z.COPBA.

Su contenido es el siguiente:

DN MI. Memoria Informativa y Anejos.

- Título 1. Análisis Previo.
 - Capítulo 1. Análisis del Territorio.
 - Capítulo 2. Características socioeconómicas.
 - Capítulo 3. Estructura Urbana.
 - Capítulo 4. Instrumentos urbanísticos anteriores.
- Anejos a la memoria informativa
 - 1. Información Fotográfica General.
 - 2. Ortofoto. Núcleo Urbano y áreas aledañas
 - 3. Mapas
 - Geológico + Leyenda del Geológico
 - Espacios Protegidos

- Sistema Territorial
- Medio Natural
- 4. Mapas de susceptibilidad de Riesgos. Centro de Información Territorial de Aragón.
- 5. Plano síntesis. Susceptibilidad de Riesgos
- 6. Resolución de 13 de enero de 2003 de la DG Patrimonio Cultural
- 7. Información yacimientos arqueológicos.

DN MJ. Memoria Justificativa.

- Título 1. Conveniencia y Oportunidad
 - Capítulo 1. Objeto de la DSU. Conveniencia y oportunidad.
 - Capítulo 2. Contenido de la DSU.
- Título 2. Delimitación. Ordenación Urbanística
 - Capítulo 1. Criterios y objetivos
 - Capítulo 2. Delimitación de Suelo Urbano y Zonas de Ordenación propuestas.
 - Capítulo 3. Alineaciones y Rasantes.
 - Capítulo 4. Protecciones sectoriales. Determinaciones.
- Título 3. Cuadro de síntesis.

DN AX. Anexos (Fichas Notepa)

DN O. Ordenanzas y Normas

- Título Preliminar. Disposiciones de Carácter General.
 - Capítulo 1. Objeto, Contenido y Vigencia.
 - Capítulo 2. Régimen del Suelo y Estructura de la DSU.
 - Capítulo 3. Intervención Municipal y Procedimientos Administrativos.
- Título 1. Condiciones de Urbanización y Edificación. Ordenanzas en Suelo Urbano.
 - Capítulo 1. Condiciones de Urbanización.
 - Capítulo 2. Condiciones de Edificación. Ordenanzas.

Informe sobre alegaciones, Informes sectoriales y Municipales.

DG Documentación Gráfica.

- PI.1 ESTRUCTURA TERRITORIAL Y PROTECCIONES SECTORIALES.
- PI.2 INFORMACIÓN SOBRE USOS, ALTURAS, E. CONSERVACIÓN Y DOTACIONES.
- PI 3.a REDES DE SERVICIOS URBANOS. RED ABASTECIMIENTO.

- PI 3.b REDES DE SERVICIOS URBANOS. RED SANEAMIENTO.
- PI 3.c REDES DE SERVICIOS URBANOS. ALUMBRADO Y PAVIMENTACIÓN.
- PI-r SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGOS SOBRE EL SUELO URBANO
- PO.1 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- PO.2 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ZONAS DE ORDENACIÓN.

CUARTO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 70 a 76 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; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La localidad de Obón carece de instrumento de planeamiento. El documento presentado para aprobación definitiva señala como principal motivación para proceder a su tramitación la necesidad de dotar al municipio de un instrumento urbanístico que identifique el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano en función de los criterios del artículo 70 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 (TRLUA en adelante). Los objetivos de esta Delimitación de Suelo Urbano son los de consolidar la trama urbana existente y conservar las características ambientales de la edificación y la escena urbana. Para ello, se pretende identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano y las condiciones de edificación y urbanización. También se definen las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las insuficiencias que sean procedentes en dicho sistema y se regulan las ordenanzas de edificación para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes. Del mismo modo se pretende llevar a cabo la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial de

acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial y conforme a lo establecido en el artículo 72 del TRLUA, que estable que las Delimitaciones de Suelo Urbano pueden contener estas determinaciones como contenido complementario.

Como dato previo, hay que señalar que Obón es un municipio de la provincia de Teruel situado en la Comarca de las Cuencas Mineras, al que se accede por la carreteras TE-V-1145 desde Cortes de Aragón. El municipio de Obón tiene una superficie de 68,4 Km², La población a fecha 1 de enero de 2016 (fecha de inicio de redacción del documento) era de 44 y según los datos del último padrón del año 2018 ahora es de 45 habitantes, que se agrupan en una única entidad. Todos estos datos han sido extraídos del IAEST.

El municipio se encuentra situado al noreste de la provincia de Teruel a 107 Km de la capital y a 36 Km de Utrillas y Montalbán, ambas cabeceras de comarca. Limita al norte con los términos municipales de Alcaine y Josa, al Sur con Montalbán y Torre de Arcas, con Montalbán y La Hoz de la Vieja al este y con la comarca del Bajo Aragón al oeste, concretamente con La Mata de los Olmos.

La pérdida de población en Obón, al igual que en el resto de los municipios de la comarca, comienza a ser acusada a partir de principios del siglo pasado a causa del movimiento migratorio por la decadencia del sector agrario hacia las ciudades más industrializadas. La evolución reciente de la población presenta una tendencia gravemente negativa pasando de los 1.343 habitantes censados en la segunda década del siglo XX a los 45 en el año 2018.

A pesar de ubicarse en la comarca minera por excelencia de la provincia de Teruel, Obón se ha dedicado históricamente al sector primario, concretamente la actividad agraria en cultivo de secano. No obstante, actualmente parece que la construcción y el sector servicios son los motores económicos del municipio de Obón.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE.

El artículo 70 del TRLUA señala que *“La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana.”*

Las delimitaciones de suelo urbano deben tener un contenido mínimo, que se precisa en el artículo 71 del mismo texto legal, y que es el siguiente:

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 presente 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.

Asimismo, en el artículo 72, se establece la posibilidad de un **contenido complementario**:

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.

CUARTO.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN.

1.- Tramitación.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 74 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.

2.- Contenido documental.

De acuerdo con el artículo 73 del TRLUA, el contenido de la Delimitación se concreta en los siguientes documentos:

A) Memoria.

La memoria la estructura en memoria informativa y memoria justificativa.

A1) Memoria Informativa

La memoria informativa trata de reflejar la realidad de las características actuales del municipio de Obón en un único título que consta de 4 capítulos:

El primero “ANÁLISIS DEL TERRITORIO” describe la realidad natural y física del ámbito territorial del término municipal.

El documento continua con los datos socioeconómicos de Obón proporcionando los datos precisos de población y demografía y continuando con la estructura económica recogidos en el segundo capítulo “CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS, POBLACIÓN Y ACTIVIDADES”

El tercer capítulo “ESTRUCTURA URBANA” resume la estructura y la tipología de la edificación así como de los servicios públicos infraestructuras y urbanización existente.

En el último capítulo “INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS ANTERIORES” se hace referencia a la inexistencia de los mismos.

También se presentan 7 Anejos a la Memoria Informativa entre los que se incluyen los Mapas geológicos, de Espacios Protegidos, de Sistema Territorial y del Medio Natural. También se incorpora en los mismos los Mapas de Susceptibilidad de Riesgos así como la información pormenorizada de los yacimientos arqueológicos y Bienes Culturales.

A2) Memoria Justificativa.

La memoria justificativa ha quedado estructurada en tres títulos. En el primero “CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD” justifica la conveniencia y oportunidad de elaborar el documento y se incluye el marco jurídico de aplicación y contenido de la DSU.

El Título II “DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA” se incluyen los criterios y objetivos, la situación existente de la edificación y de la estructura urbana. Se analizan también y se justifican la delimitación propuesta, las zonas de ordenación, las alineaciones y rasantes, los parámetros urbanísticos y las determinaciones sectoriales del Suelo No Urbanizable.

En el título III se incluyen los cuadros síntesis.

B) Ordenanzas.

Las Ordenanzas de edificación y urbanización se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 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 y resto de normativa de aplicación. Las Ordenanzas presentadas se estructuran en cuatro títulos:

El primero lo dedica a cuestiones generales y regula cuestiones relativas al ámbito de aplicación, alcance de las normas, a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística, a las obligaciones de conservación, seguridad y ruina y a los proyectos de urbanización. “DISPOSICIONES GENERALES”

El segundo título, “CONDICIONES GENERALES DE USOS” regula las condiciones de uso la edificación y la urbanización del suelo urbano.

El título tercero establece la regulación de la edificación, condiciones sobre la regulación de las normas generales de volumen, condiciones higiénico-sanitarias y condiciones estéticas.

En el título cuarto incluye las fichas técnicas de ordenación de la edificación.

El tercer y cuarto capítulos son relativos a las condiciones higiénico- sanitarias en solares y en edificaciones respectivamente y el siguiente sobre las condiciones estéticas.

El sexto versa sobre las normas de planeamiento, el séptimo sobre los títulos habilitantes de naturaleza urbanística.

Los tres últimos, el octavo, el noveno y el décimo regulan las ordenanzas en el casco antiguo, en las dotaciones y en las zonas verdes y espacios libres.

C) Anexos.

Finaliza la documentación escrita con el anexo I que incluye la ficha de los datos generales, el anexo II que incluye la ficha de metadatos exigida por la NOTEPA y en anexo III que justifica el cumplimiento de las prescripciones y reparos de los informes sectoriales.

D) Planos.

La documentación gráfica se estructura en planos de información y de ordenación.

D1) Planos de información.

El Plano relativo a todo el término municipal se presenta a escala 1:15.000 y los relativos al núcleo urbano se presentan a escala 1:1000

D2) Planos de ordenación.

Los planos de ordenación únicamente son dos, el que regula las alineaciones y rasantes y el que regula las zonas de ordenación, además de fijar, ambos dos a escala 1:1000, la delimitación del suelo urbano.

2.1.- PLANOS DE INFORMACIÓN (DI-PI)ESCALA

PI-01.- ESTRUCTURA TERRITORIAL Y PROTECCIONES SECTORIALES	1:15.000
PI-02.- EDIFICACIÓN: USOS, ALTURAS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y DOTACIONES	1:1.000
PI-03.- REDES DE SERVICIOS URBANOS.	
PI-03.a RED DE ABASTECIMIENTO.	1:1.000
PI-03.b RED DE SANEAMIENTO Y PAVIMENTACIÓN.	1:1.000
PI-03.c RED ALUMBRADO PÚBLICO, ELÉCTRICA Y TELEFONÍA	1:1.000
PI-r- RIESGOS DE INUNDACIÓN.	1:5.000

2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN (DN-PO)

PO-01.- DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES.	1:1.000
PO-02.- DELIMITACIÓN SUELO URBANO. ZONAS DE ORDENACIÓN	1:1.000

A nivel formal, la documentación contendría toda la documentación precisa en base a lo establecido en el artículo 73 del TRLUA en su redacción vigente y cumpliría en lo fundamental con el decreto 78/2017, de 22 de mayo, del gobierno de Aragón por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.

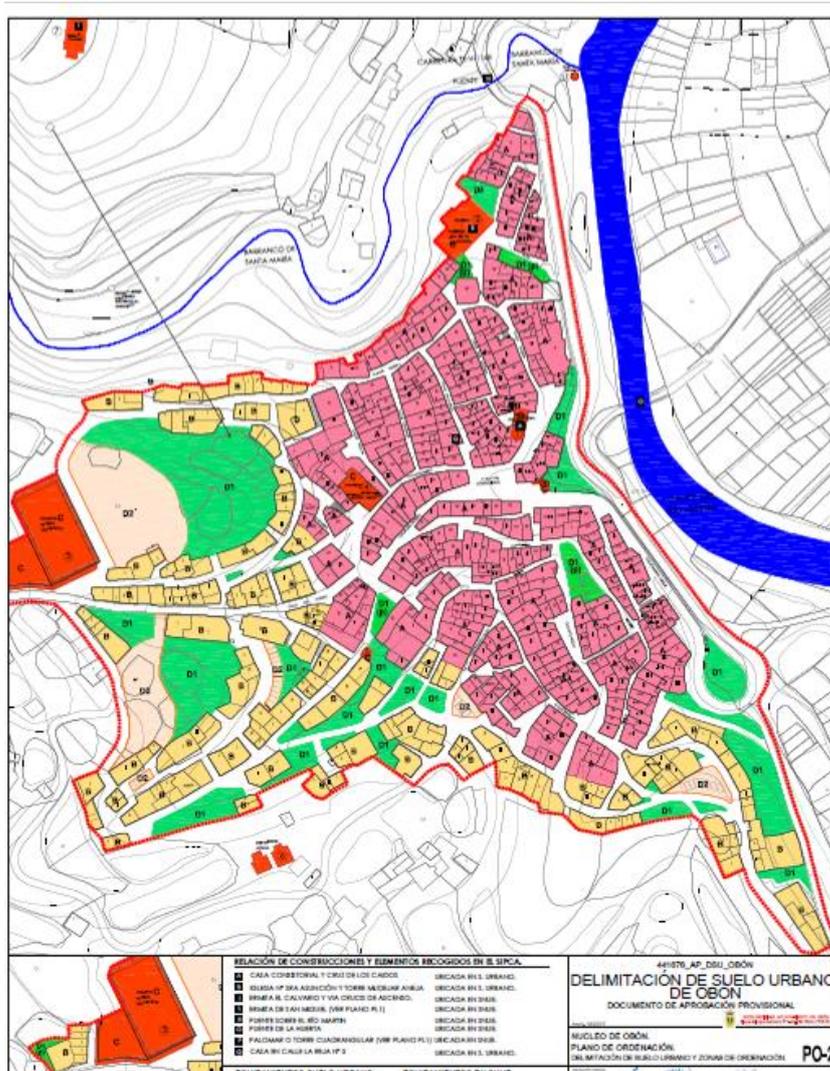
3.- Propuesta de la delimitación de suelo urbano.

El documento presentado para informe realiza una propuesta de delimitación de suelo urbano en la que incluye una superficie de 75.332,00 m² (7,5332 Has), la superficie total del municipio es de 6.839,20 has por lo que el suelo clasificado como suelo no urbanizable asciende a 6.831,67 has.

SUPERFICIE	has
------------	-----

SUELO URBANO	7,5332
SUELO NO URBANIZABLE	6.831,67
TOTAL	6.839,20

No se ha incluido en el documento un plano comparativo entre la delimitación de suelo urbano propuesta y la delimitación actual de catastro, no obstante, casi es coincidente la zona de ordenación A “Casco Antiguo” y la zona de ordenación B “Extensión de Casco”, con las parcelas incluidas en catastro y las incluidas ex novo, respectivamente. Esta clara diferenciación ha podido servir de ayuda a los redactores para justificar las inclusiones de suelo urbano y nos servirá también para estructurar el informe sobre la propuesta de la delimitación de suelo urbano.



1.- IDENTIFICACIÓN DEL ÁMBITO PERIMETRAL

La delimitación propuesta en Obón recoge un total de 75.332 m², habiéndose ampliando la delimitación de suelo urbano con respecto a la delimitación de catastro en casi el doble, una ampliación que los redactores justifican apoyándose en que la población estival y de fines de semana es muy elevada y demandan nuevas parcelas para construir viviendas, peñas, cocheras y almacenes.

Los criterios fundamentales que se han perseguido en la identificación perimetral del suelo urbano son los siguientes:

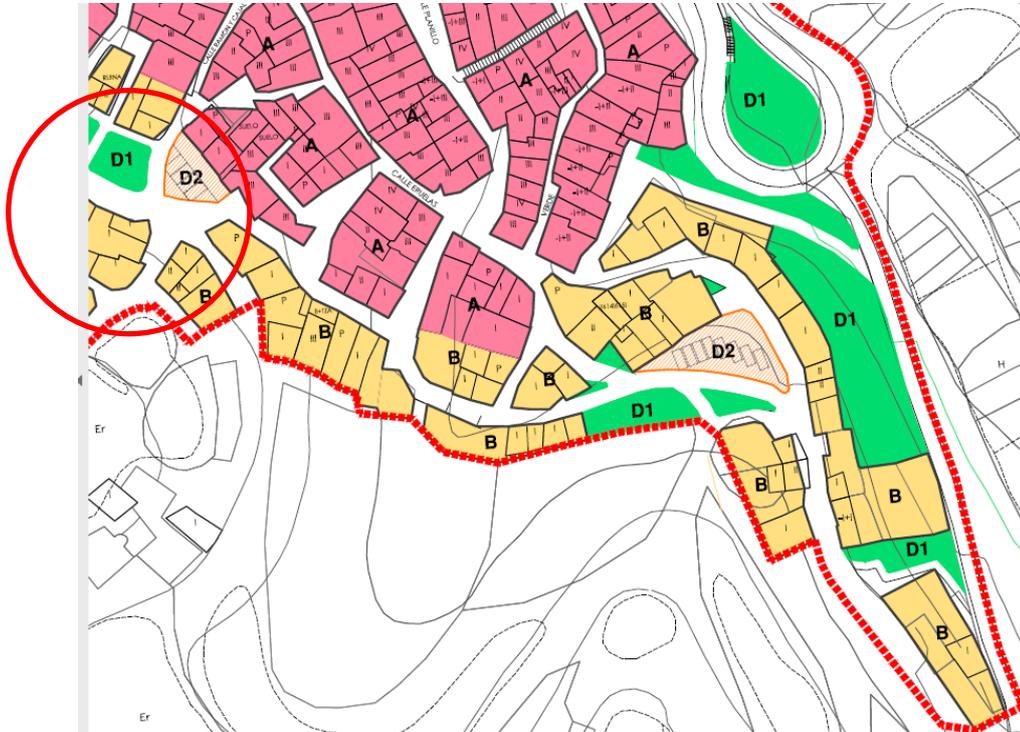
- Consolidar la trama urbana existente, potenciando las infraestructuras actuales, para asegurar un uso racional del suelo urbano, minimizando el impacto económico en el mantenimiento posterior por parte del Ayuntamiento de estas infraestructuras básicas.
- Definir unas alineaciones claras en el suelo urbano, de forma que quede delimitado claramente el suelo de uso público y privado.
- Dotar al municipio de unas ordenanzas de edificación, con objeto de asegurar la correcta ejecución en lo relativo a condiciones estéticas, higiénico-sanitarias y de la edificación.
- Conservar las características ambientales de la edificación y la escena urbana del núcleo de Obón, estableciendo una normativa acorde con los materiales y la tipología constructiva tradicional, mediante una redacción sencilla, de aplicación fácil y clara, con el objetivo de que las nuevas intervenciones arquitectónicas, consigan una adecuada integración en la trama urbana tradicional, en términos volumétricos y paisajísticos.
- Potenciar los equipamientos existentes, con el establecimiento en la ordenanza de una regulación flexible para los mismos, de forma que su uso pueda tener un mayor aprovechamiento.
- Incorporar la necesidad de dotar de protección a algunos edificios, elementos, y yacimientos de interés arquitectónico, ambiental y arqueológico, de acuerdo con la Ley del Patrimonio Cultural de Aragón.
- Habilitar y/o consolidar la existencia de zonas verdes y espacios libres, para dotar al conjunto urbano de una mayor calidad de vida.

- Promover la protección y mejora del medio ambiente y del paisaje urbano, fomentando la integración del medio rural y natural circundante mediante la delimitación perimetral propuesta.
- Contemplar, si resultase legalmente exigible por su afección sobre el suelo urbano, la protección frente a los riesgos naturales y en especial los previsibles por las avenidas asociadas al cauce del río Martín.
- Proponer un modelo compacto en lo relacionado con la ocupación y consumo de suelo, racionalizando la delimitación de la trama urbana existente.

Del total de suelo urbano incluido dentro de la delimitación, se incluyen casi 2.600 m² de **equipamientos**, que suponen un 3,44 % del total del suelo urbano incluido, un 5,31% se destina reservas de equipamiento, el 13,62%, un porcentaje nada despreciable, a **zonas verdes** y 22.193,67 m², casi el 30%, a **sistema viario y comunicaciones**. El resto del suelo se destina a parcelas edificables en sus dos zonas de ordenación residencial, 22.440 m² a Zona A y 13.845, 27 m² a zona B.

Se pasa a detallar las ampliaciones de suelo urbano realizadas con respecto a la delimitación catastral actual.

Zona Sureste:



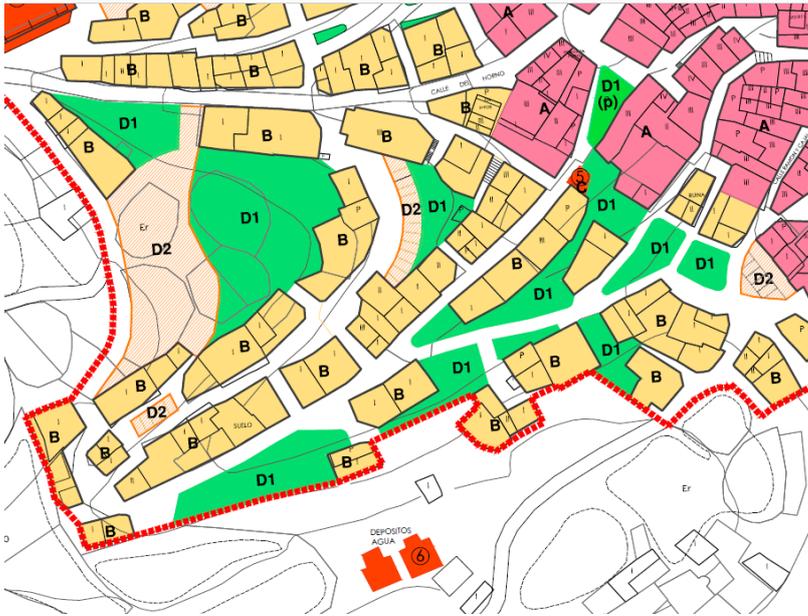
Con respecto a la delimitación catastral, los cambios más sustanciales se ubican al sur del municipio, incluyéndose dentro de la delimitación de suelo urbano, todas las edificaciones existentes en suelo no urbanizable que están integradas dentro de una malla bien marcada de caminos que se apoyan en el camino al cementerio, tal y como se observa comparando la foto aérea con el Plano de Ordenación nº2.

Se comprueba que los terrenos incluidos en la delimitación en esta zona referida como “Las Valellas” dan frente a viales ya consolidados con servicios o que pueden contar con ellos con las meras obras de conexión a los servicios ya existentes, tal y como establece el artículo 71 b) 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.

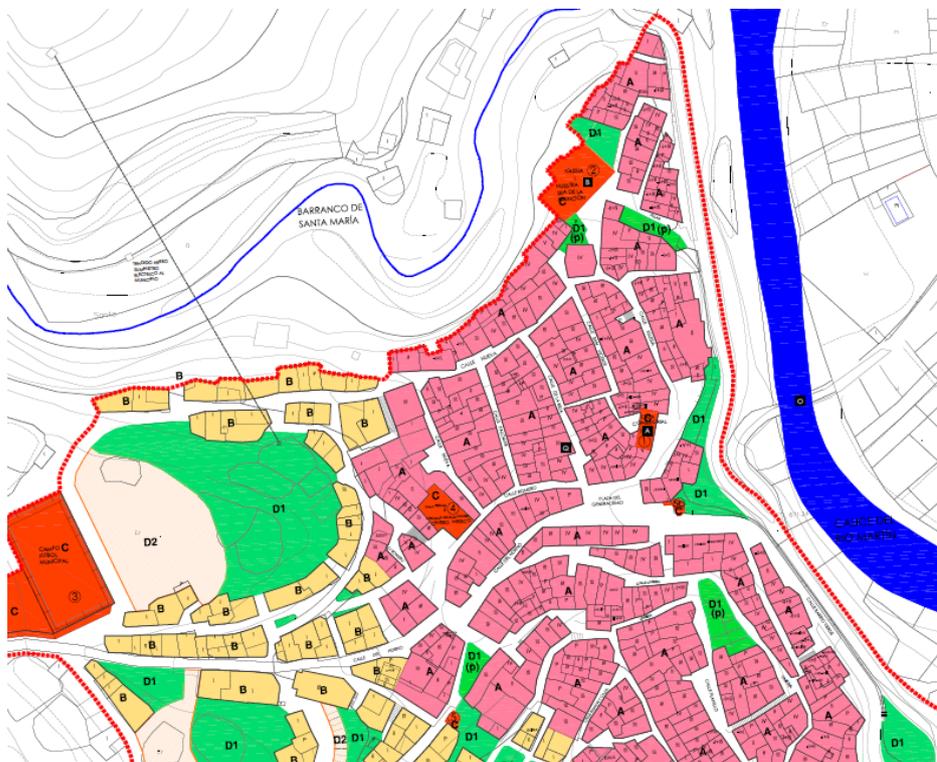
Zona Suroeste:

La misma situación la encontramos en la zona suroeste, “El Altozano”, conocido como Era de la Nevera, dónde se incluyen las edificaciones existentes, completando algunas manzanas y completando, en algunas zonas, la malla de viales con el fin de dar acceso a las infraestructuras que faltan por instalar. También, como ocurre en la zona Sureste, se puede observar en el Plano de Ordenación nº 2, que se han diferenciado en la zonificación amplias zonas verdes y de aparcamiento. Particularmente en esta zona Sureste se prevé, en la Era de la Nevera, una gran zona de libre de edificación, dividida entre zona verde y aparcamiento. En este área se comprueba que todas estas zonas son de titularidad pública y se corresponden con espacios vacantes de edificación. Sin embargo, en la zona sureste (señalado en un círculo) algunas de las parcelas

destinadas a aparcamiento resultan de propiedad particular. Esta circunstancia deberá reseñarse en el documento de aprobación definitiva con su correspondiente reflejo en las ordenanzas, en la que se establezcan la distribución para estas zonas de aparcamiento para que en todo caso, se permita el acceso a las edificaciones que recaigan a las mismas.



Zona Norte:



En este ámbito se tiene que distinguir entre la zona más al este, que está totalmente consolidada y bien delimitada por los accidentes geográficos que caracterizan el municipio de Obón, y la zona oeste que se corresponde con una gran superficie de zona verde y reserva de aparcamiento existente junto al equipamiento del campo de fútbol municipal y las manzanas edificatorias que lo circundan. Esta inclusión dentro de la delimitación de suelo urbano se apoya, fundamentalmente, en la prolongación de la calle Horno y la calle Nueva, que cuenta con servicios urbanísticos, y en la existencia de edificaciones que justifican la consideración de los terrenos como suelo urbano, dada también la posibilidad de conexión a las redes existentes.

Sin embargo, cabe hacer mención a los terrenos incluidos dentro de la delimitación de suelo urbano en la aprobación provisional tras la estimación de una alegación presentada durante el trámite de información pública, en el que un particular solicitó la inclusión en el Suelo urbano de una parcela sin edificar. Para conectar la referida parcela con el suelo urbano propuesto se incluyen también unos pajares en ruinas y una parcela colindante al campo de fútbol, como posible ampliación de equipamiento. Examinado este ámbito, **no se justifica en la actualidad el carácter urbano de estos terrenos y sobre la posibilidad de conectar fácilmente con las redes existentes en el municipio**, como se señala en el informe del redactor sobre las alegaciones, se ha observado que estos terrenos quedan por encima de la cota del depósito del agua, lo que dificultaría la distribución de agua y el mantenimiento de las redes. Además, la inclusión de estos terrenos no cumpliría con uno de los objetivos de la Delimitación que es *“Consolidar la trama urbana existente, potenciando las infraestructuras actuales, para asegurar un uso racional del suelo urbano, minimizando el impacto económico en el mantenimiento posterior por parte del Ayuntamiento de estas infraestructuras básicas.”*

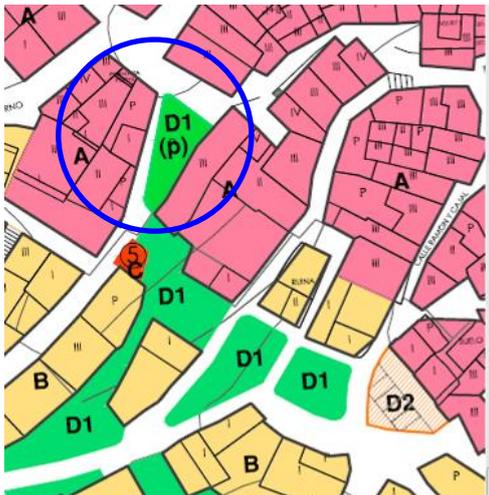
Por las razones anteriormente mencionadas no procedería informar favorablemente la inclusión de estos terrenos en la Delimitación de Suelo, puesto que no queda justificado el carácter urbano de los mismos, ni su facilidad con la conexión a las redes existentes porque se aprecia que quedarían por encima de la cota del depósito.

2.- ALINEACIONES Y RASANTES

El criterio seguido en la definición de alineaciones y rasantes, se ajusta a lo que establece el artículo 71 b), es decir, se pretende consolidar la estructura viaria existente ajustando las rasantes a las actualmente existentes, puesto que el grado de consolidación del viario es elevado y los accesos se encuentran claramente configurados. Se ajustan, pues, las alineaciones y rasantes a las manzanas que actualmente configuran el núcleo urbano y se completan y se corrigen en aquellos casos en el que el viario es insuficiente y se definen los nuevos tramos que se incluyen en la delimitación de manera suficiente.

Tras visita in situ, no se han detectado errores u omisiones en las alineaciones planteadas de consideración, excepto en una parcela destinada a zona verde privada, en la que no se recogen las alineaciones reales del vallado. En planos se

propone un estrechamiento que impediría el paso de vehículos que deberá corregirse en el documento de aprobación definitiva.



3.- ORDENANZAS Y NORMAS

Se da cumplimiento al apartado d) del artículo 71 de la Ley de Urbanismo de Aragón, referente al contenido mínimo de una DSU, sobre la necesidad de incluir las ordenanzas de la edificación y de la urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Se establecen las siguientes ordenanzas de la edificación:

Zona de Ordenación A: CASCO ANTIGUO

Uso dominante o mayoritario: Residencial

Usos complementarios: Terciario, comercial y administrativo y público

Retranqueos: máximo de 3 m en PB < 25% de longitud fachada

Altura máxima: B+2+Bajo Cubierta (10m)

Edificabilidad máxima 2,60 m²/m²

Fondo máximo: 15 m en uso residencial

Zona de Ordenación B: ÁREA DE EXTENSIÓN

Uso dominante o mayoritario: Residencial

Usos complementarios: Terciario, comercial y administrativo, público e industrial

Retranqueos: 3 m sobre la alineación oficial

Altura máxima: B+1+Bajo Cubierta (7,50m)

Edificabilidad máxima 1,75 m²/m²

Fondo máximo: 12 m en uso residencial

Zona de Ordenación C: EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Uso dominante o mayoritario: Público

Retranqueos: no se determinan (E.D)

Altura máxima: Según zona homogénea donde se ubiquen

Edificabilidad máxima: Según zona homogénea donde se ubiquen o según E.D.

Fondo máximo: Según zona homogénea donde se ubiquen o según E.D

Zona de Ordenación D1: ZONAS VERDES Y ESPACIO LIBRE PÚBLICO

Retranqueos: no se determinan (E.D)

Altura máxima: 3,5 m

Zona de Ordenación D1 (P): ZONAS VERDES y E.L DE TITULARIDAD PRIVADA

Retranqueos: no se determinan (E.D)

Altura máxima: 3,5 m

Zona de Ordenación D2: DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Retranqueos: no se determinan (E.D)

Altura máxima: 3,5 m

Ocupación máxima: 3%

Las ordenanzas de la edificación se consideran bien reguladas en cuanto a condiciones de volumen y usos y en cuanto a las condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. No obstante, habrá que añadirse una nueva ordenanza que recoja las zonas de aparcamiento privado, **Zona de Ordenación D2 (p)**, que se señalen en el plano de ordenación PO-2.

Se ha detectado en la calle Nueva un pasaje, elemento característico de la arquitectura popular, que cruza a la parte trasera de las edificaciones. Si este elemento arquitectónico se repitiera en alguna zona más del casco urbano, se recomienda al Ayuntamiento, que esta circunstancia se señalen en los planos de alineaciones para que se preserven en el futuro como electo singular del municipio.



En general se han cumplido con las recomendaciones que la Dirección General de Urbanismo redactó en informes a documentaciones previas, aunque se sigue haciendo referencia en el artículo 42 a *ambientes preferenciales y ambiente dominante*, concepto no definido en la NOTEPA y que se recomienda que se sustituya por usos mayoritarios o dominantes.

Los equipamientos y los espacios verdes que se señalan en el plano PO-02 reflejan la totalidad de los espacios públicos existentes en Obón según se ha podido comprobar y son los siguientes:

4.- CONTENIDO COMPLEMENTARIO

En cuanto al contenido complementario, la ley diferencia entre el contenido mínimo establecido en el artículo 71, que incluye la identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, las alineaciones y rasantes y las ordenanzas de la edificación y de la urbanización, y como contenido complementario, regulado en el artículo 72, la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial y sus ordenanzas de protección de acuerdo a la normativa sectorial.

Este documento contiene la delimitación de los ámbitos perimetrales del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial, en el plano de información PI-01. Estas protecciones se corresponden con:

- Los montes de utilidad pública T 3207 y 3179
- El dominio de protección hidráulica del Río Martín y Cabra.

Las zonas afectadas por las carreteras TE-V-1145.

- Los yacimientos arqueológicos. (Se han incluido también los requeridos en el informe de la Sección de Patrimonio del Departamento del Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón: Costera Fría I, Las Valellas y la Coquinera IV.)
- Z.E.P.A desfiladeros Río Martín
- L.I.C Parque Cultural Río Martín

En el capítulo 4 de la memoria justificativa se fijan las determinaciones sectoriales específicas y estas se corresponden con todas las señaladas en el plano PI-1.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE OBÓN, excepto la zona ampliada tras el campo de fútbol (que se incluyó al estimarse una de las alegaciones durante el trámite de información pública), puesto que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento vigente conforme a lo establecido en el artículo 74.3 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo condicionado al cumplimiento de los reparos que aparecen en este acuerdo.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINIVA DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE OBÓN en lo relativo a la ampliación de la zona tras el campo de fútbol puesto que no se justifica en la actualidad el carácter urbano de estos terrenos ni la posibilidad de conectar fácilmente con las redes existentes en el municipio todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Proceder a la suspensión de la publicación del texto de las normas y ordenanzas de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **OBÓN** con ofrecimiento de los recursos procedentes **y al equipo redactor** para su conocimiento y efectos.

7.- TORIL Y MASEGOSO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. (C.P.U. 2019/51).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente de referencia ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 12 de abril de 2019, admitiéndose a trámite en fecha 16 de abril de 2019.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Toril y Masegoso que en aplicación de lo establecido en el artículo 74 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, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de esta Delimitación de Suelo Urbano.

Su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en artículo 74 del TRLUA habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Aprobación Inicial de la Delimitación de Suelo Urbano por la Asamblea Vecinal, en fecha 18 de noviembre de 2017. En el acuerdo se hace constar de forma expresa que se dará audiencia a las entidades inscritas en el Registro municipal de asociaciones vecinales.
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en la sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 25 de 5 de febrero de 2018.
- Durante el periodo de información pública se presentaron 3 alegaciones que se relacionan a continuación:

Alegación presentada por D. -----, solicitando que se incluya como suelo urbano la parcela 233 del polígono 1, subparcelas b, c, y d. en el núcleo de El Toril que se estima. Se incluye en suelo urbano una parte de la parcela que permite completar dos manzanas edificables y dar continuidad al vial que rodea la zona norte del núcleo urbano.

Alegación presentada por D^a. -----, solicitando que se incluya como suelo urbano la parcela 211 del polígono 11, con referencia catastral 44230A011002110000UH en el núcleo urbano de Masegoso, que ha sido estimada en su totalidad por entender que se trata de terrenos que reúnen las características y los servicios urbanísticos mínimos para poder ser incluidos dentro del Suelo urbano.

Alegación presentada por D^a -----, también en el núcleo urbano de Masegoso que se solicita:

- Que se incluya en suelo urbano la parcela 211 del polígono 11, con referencia catastral 44230A011002110000UH, ya solicitado en la alegación anterior y estimada en su totalidad.
- Que se corrija el plano de información en el que figura su parcela como ruinas y se considere todo el inmueble en su totalidad, quedando subsanado este error material tras la alegación.
- Que se incluya dentro de Suelo Urbano la parcela 193 del polígono 11, con referencia catastral 44230A011001930000UH, de su titularidad que se estima y se incluye dentro del suelo urbano.
- Que se incluya dentro del Suelo Urbano los terrenos sobre los que se asienta el depósito municipal y una nave agrícola próxima de la que no es propietaria de ningún derecho real. Esta parte, se desestima, en primer lugar por considerar que la condición de infraestructura hace innecesaria su inclusión en suelo urbano, y por otro lado las características edificatorias de la nave agrícola no se ajustarían a las condiciones de volumetría establecidas en el casco urbano, quedando de este modo en situación de fuera de ordenación. Por lo tanto los terrenos sobre los que se asientan ambas edificaciones seguirán manteniéndose en Suelo No Urbanizable.
- Certificado en el que se acredita la inexistencia de Asociaciones Vecinales con fecha 16 de marzo de 2018.
- Aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano por la Asamblea vecinal de Toril y Masegoso, en fecha 30 de marzo de 2019, con pronunciamiento expreso sobre las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.
- Además, obran en el expediente los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:
 - Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés del Agua. 18 de abril de 2017. Informe previo a la aprobación inicial, emitido en sentido favorable sin prescripciones.
 - Gobierno de Aragón. Departamento de Desarrollo Rural de Sostenibilidad. Servicio Provincial de Teruel. 6 de Octubre de 2017, informando que el término municipal de Toril y Masegoso no cuenta con proyecto de clasificación de las vías pecuarias y que consultados los planos de Instituto Geográfico Nacional se deduce la existencia de una serie de pasos de ganado cuya ubicación se adjunta. Se indican además las fuentes de información sobre la

existencia de vías pecuarias y se advierte de la posible existencia de algún paso de ganado local por el núcleo urbano, en cuyo caso será el Ayuntamiento competente para su regulación debiendo garantizar la conexión de estos con la red de vías pecuarias. Por último, se realiza la advertencia de que la no inclusión de alguna vía pecuaria en el informe no prejuzga su inexistencia. Dichas consideraciones han sido incorporadas en la memoria justificativa.

- Gobierno de Aragón. Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte. Sección de Patrimonio Cultural. 26 de septiembre de 2017 informando sobre la inexistencia de yacimientos arqueológicos y paleontológicos en el término municipal. Además la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural Aragonés de Teruel se pronunció en sesión de 31 de enero de 2018 en sentido favorable sin prescripciones.
- Diputación Provincial de Teruel. Servicio de Vías y Obras. 20 de diciembre de 2017. Emitido en sentido favorable sin prescripciones.
- Gobierno de Aragón. Dirección General de Movilidad e Infraestructuras. 22 de enero de 2018. Emitido en sentido favorable sin prescripciones.
- Gobierno de Aragón. Instituto Aragonés de Gestión Ambiental. 28 de marzo 2018. emitido en sentido favorable con dos condicionantes:
 - Se incorporará la normativa ambiental para las actuaciones en el suelo no urbanizable del término municipal conforme a la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón así como contemplar las referencias y directrices derivadas del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius Pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación.
 - El desarrollo urbanístico que se pueda derivar de la delimitación de suelo urbano en tramitación deberá seguir un desarrollo gradual ajustado a la demanda y acompasado con la dotación de infraestructuras que requieran dichos desarrollos, especialmente en lo referido a la gestión de las aguas residuales en ambos núcleos para la adecuada conservación de los cauces en aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón.

Se ha incorporado en las Ordenanzas y Normas el "*Título III.- Normas de Protección General del Territorio*", donde se establecen las protecciones sectoriales en suelo no urbanizable, en el que se incluye en el artículo 101 una referencia expresa a la Ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, así como del Decreto 127/2006 que establece el régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes* en el artículo 103.

Se ha fijado un modelo de evolución en el que dispone de parcelas vacantes en el casco urbano de forma que en caso de demanda se evite, como ha venido ocurriendo en los últimos años, la proliferación de viviendas dispersas en la corona del núcleo urbano de Toril. Por otro lado se ha decidido por acuerdo plenario la no aplicación del régimen de la zona de borde, lo que supone en la práctica evitar que se desarrollen viviendas o cualquier tipo de construcción en el entorno del núcleo urbano.

- Gobierno de Aragón. Dirección General de Justicia e Interior. Servicio de Seguridad y Protección Civil. 2 de abril de 2018. Informe emitido en sentido favorable estableciendo cuatro prescripciones:
 - 1ª. El municipio de Toril y Masegoso deberá disponer del Plan Municipal de Protección Civil que incluya el plan de actuación municipal frente al riesgo de incendios forestales, entre otros, en cumplimiento de la normativa vigente.
 - 2ª Las Ordenanzas deberán recoger las limitaciones en zona de flujo preferente como en zona inundable que recoge el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En particular, se actualizará el Artículo 10 de las ordenanzas en lo que se refiere “Limitaciones de uso por protección de cauces” haciendo referencia al Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en concreto a los artículos 9 bis y 14 bis. En suelo urbano además será de aplicación el artículo 9 ter.
 - 3ª Se hará constar en la normativa urbanística la necesidad de estudio geotécnico con carácter previo a las obras de nueva planta, rehabilitación o reforma en los casos que exista afección estructural.
 - 4ª Para el suelo no urbanizable, las ordenanzas urbanísticas recogerán que cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados.

El informe establece hasta doce recomendaciones generales que deberán ser tenidas en cuenta por el Ayuntamiento de Toril y Masegoso. Para dar respuesta a dichas prescripciones se ha modificado el artículo 10 de las Ordenanzas, para regular las obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado y además se ha incluido un nuevo “*Artículo 100.- Protección de cauces públicos*” en el que se hace referencia a la legislación en materia de aguas y se establecen las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente y zona inundable.

Se ha incluido un párrafo en el artículo 21 de las Ordenanzas en el que se establece la obligatoriedad de contar con estudio geotécnico para las obras que conlleven afección estructural.

Por último se ha incluido en el Título III, Capítulo 1º, el “*Artículo 96 Condiciones Generales de la edificación en Suelo No Urbanizable*”, en el que se establece que las nuevas actuaciones en suelo no urbanizable deberán quedar fuera de aquellos terrenos en los que exista un riesgo alto para la seguridad de las personas y los bienes, o bien justificar las medidas excepcionales que se deban tomar para evitar dichos riesgos. En la serie de planos PI3-1 se pueden ver los mapas de riesgos disponibles.

- Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital. Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información. 12 de mayo de 2018, Emitido en sentido desfavorable por no imponer la obligación de la obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación. Se procedió a corregir el artículo 31 de las Ordenanzas y Normas para adaptarse a dicha normativa y por ello en fecha 19 de julio de 2018 se emite un segundo informe por dicho organismo en sentido favorable sin prescripciones.
- Ministerio para la Transición Ecológica. Confederación Hidrográfica del Júcar.
Primer informe: 31 de Agosto de 2018. Emitido en sentido Desfavorable, por no tener regularizada la situación de los vertidos al dominio público hidráulico, por no acreditar la disponibilidad de recursos hídricos y por no haber justificado la no incidencia de la actuación en el régimen de corrientes y la viabilidad de la delimitación de suelo urbano propuesta.

Para subsanar todas las disposiciones indicadas se elaboraron tres documentos. En primer lugar se redactó un estudio de inundabilidad de la Rambla de Azor en el que se justifica que la zona de flujo preferente y la zona inundable para un periodo de retorno de 500 años quedan fuera de la delimitación de suelo urbano del núcleo de Toril. Dicho estudio hidráulico e hidrológico se adjunta en el anexo nº 3 a la memoria justificativa.

Por otro lado, se redactó una memoria técnica de los vertidos efectuados en Toril y Masegoso que acompaña a la solicitud de autorización de vertido para una población inferior a 250 habitantes equivalentes. Ambos documentos tienen fecha de septiembre de 2018 y se adjuntan en el Anexo nº 4 a la memoria justificativa.

Finalmente se redactó con fecha de noviembre de 2018 una memoria técnica de la demanda y recursos de agua para abastecimiento en ambas localidades en la que se justifica la suficiencia de los recursos hídricos que suministran agua potable a la localidad, así como la capacidad de las infraestructuras. Esta memoria se presenta junto con la solicitud de autorización de

contrato de cesión temporal de derechos al uso privativo del agua y se adjuntan en el Anexo nº 5 de la memoria justificativa la memoria y solicitud presentadas.

Segundo informe: 28 de Noviembre de 2018. Emitido en sentido Favorable sin prescripciones.

TERCERO.- DOCUMENTACION PRESENTADA.

Junto a la documentación administrativa, se presentan dos ejemplares del documento técnico (en formato papel y digital) oportunamente diligenciado de aprobación provisional por la Secretaría del Ayuntamiento, fechados en noviembre de 2018 y suscritos por el Ingeniero de Caminos: Jesús Ernesto Pradas Sánchez

Su contenido es el siguiente:

1-DOCUMENTACIÓN ESCRITA

1.0- DI. MI. Memoria Informativa

- Título 1. Encuadre regional y normativo
- Título 2. Análisis del territorio.
- Título 3. Características Socioeconómicas.
- Título 4. Análisis de la Estructura Urbana.

1.1- DN-MJ. Memoria Justificativa

- Título 1. Conveniencia y oportunidad
- Título 2. Delimitación. Ordenación Urbanística.
- Título 3. Cuadros de Síntesis.
- Título 4. Justificación de la incorporación de alegaciones e informes sectoriales.

ANEXOS

- AX 1. Informes sectoriales
- AX 2. Alegaciones
- AX 3. Estudio de inundabilidad rambla de Azor.
- AX 4. Memoria técnica de vertidos.
- AX 5. Memoria técnica de la demanda y recursos de agua para abastecimiento.

1.2 DN-O NORMAS URBANÍSTICAS

- Título Preliminar. Disposiciones Generales.

- Título 1. Condiciones de la Edificación.
- Título 2. Condiciones de la Urbanización.
- Título 3. Normas de protección general del territorio

1.3 DN-AX Anexos.

- Ax1. Ficha de datos generales.

2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

2.1 DN-PI PLANOS DE INFORMACIÓN

P1 Plano de situación e índice de planos.

PI1-1 Estructura Territorial. Término municipal y topográfico.

PI1-2 Estructura Territorial. Plano geológico.

PI1-3 1.1 Estructura Territorial. Riesgos Geológicos. Deslizamientos.

PI1-3 1.2 Estructura Territorial. Riesgos Geológicos. Colapsos.

PI1-3 2 Estructura Territorial. Riesgos vientos.

PI1-3 3 Estructura Territorial. Riesgos inundabilidad.

PI1-3 4 Estructura Territorial. Riesgos incendios.

PI1-4 Estructura Territorial. Protecciones sectoriales

PI1-4 1 Estructura Territorial. Protecciones sectoriales – Red Natura 2000.

PI1-4 2 Estructura Territorial. Protecciones sectoriales – Montes utilidad pública.

PI1-4 3 Estructura Territorial. Protecciones sectoriales – Carreteras y cauces.

PI1-5 Estructura Territorial. Unidades del paisaje.

PI1-6 Estructura Territorial. Usos del suelo – Término Municipal.

PI1-7.1 Estructura Territorial. Estructura catastral – Término Municipal.

PI1-7.2.1 Estructura Territorial. Estructura catastral – Núcleo Urbano de Toril.

PI1-7.2.2 Estructura Territorial. Estructura catastral – Núcleo Urbano de Masegoso.

PI2-1.1 Usos del suelo. Núcleo de Toril.

PI2-1.2 Usos del suelo. Núcleo de Masegoso.

PI2-2.1 Alturas de la edificación. Núcleo de Toril.

PI2-2.2 Alturas de la edificación. Núcleo de Masegoso.

PI2-3.1 Estados de la edificación. Núcleo de Toril.

PI2-3.2 Estados de la edificación. Núcleo de Masegoso.

- PI2-4.1 Dotaciones y equipamientos. Núcleo de Toril.
- PI2-4.2 Dotaciones y equipamientos. Núcleo de Masegoso.
- PI3-1.1 Servicios Urbanos – Red de Abastecimiento. Núcleo de Toril.
- PI3-1.2 Servicios Urbanos – Red de Abastecimiento. Núcleo de Masegoso.
- PI3-2.1 Servicios Urbanos – Red de Saneamiento. Núcleo de Toril.
- PI3-2.2 Servicios Urbanos – Red de Saneamiento. Núcleo de Masegoso.
- PI3-3.1 Servicios Urbanos – Red de Alumbrado Público y B.T. Núcleo de Toril.
- PI3-3.2 Servicios Urbanos – Red de Alumbrado Público y B.T. Núcleo de Masegoso.
- PI3-4.1 Servicios Urbanos – Redes viaria – Núcleo urbano de Toril.
- PI3-4.2 Servicios Urbanos – Redes viaria – Núcleo urbano de Masegoso.

2.2 DN-PO PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO1.1 Delimitación Alineaciones y rasantes. Núcleo de Toril.
- PO1.2 Delimitación Alineaciones y rasantes. Núcleo de Masegoso.
- PO2.1 Delimitación del suelo urbano. Zonas de ordenación. Núcleo de Toril.
- PO2.2 Delimitación del suelo urbano. Zonas de ordenación. Núcleo de Masegoso.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 70 a 76 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; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El término municipal de Toril y Masegoso carece de instrumento de planeamiento. El documento presentado para aprobación definitiva señala como principal motivación para proceder a su tramitación la necesidad de dotar al municipio de un instrumento urbanístico que identifique el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano en función de los criterios del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA en adelante). Al mismo tiempo se pretenden definir las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, así como regular usos, volumetría y aspectos morfológicos de las edificaciones mediante unas ordenanzas.

En relación a los datos demográficos, señalar que según el Instituto Nacional de Estadística en 2016 la población de Toril era de 19 habitantes y la de Masegoso 11 habitantes. Un total de 30 habitantes que en un término municipal de 30,67 km² arrojan la alarmante densidad media de 1 habitante por kilómetro cuadrado. La pérdida de población municipal comienza a ser acusada a partir del año 1950. Hasta 1970 se pierde un 50 % de la población. La principal causa fue el movimiento migratorio por la decadencia del sector agrario. Desde los años noventa hasta la actualidad, la población experimenta un ligero descenso, con cierto estancamiento en los últimos años.

El sector primario es el motor económico del municipio de Toril y Masegoso, Las únicas cinco personas afiliadas a la seguridad social trabajan en el sector de la agricultura, aglutinando el 100% de los afiliados.

SEGUNDO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE.

El artículo 70 del TRLUA señala que *“La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana.”*

Las delimitaciones de suelo urbano deben tener un contenido mínimo, que se precisa en el artículo 71 del mismo texto legal, y que es el siguiente:

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 presente Ley.

b) Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose 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, en el artículo 72, se establece la posibilidad de un contenido complementario:

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.

TERCERO.- - ANÁLISIS Y VALORACIÓN

1.- Tramitación.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 74 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.

2.- Documentación.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 73 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, así como al contenido, estructura y codificación de las Delimitaciones de Suelo Urbano que determina el artículo 42 del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Normativa Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

De acuerdo con la legislación vigente el contenido de la Delimitación se concreta en los siguientes documentos:

E) Memoria.

La memoria se estructura en memoria informativa y memoria justificativa.

A1) Memoria Informativa.

La memoria informativa trata de reflejar la realidad de las características actuales del municipio de Toril y Masegoso en 4 títulos:

El primero "ENCUADRE REGIONAL Y NORMATIVO" define brevemente las características geográficas del municipio y define la Delimitación del Suelo Urbano según lo que establece la legislación en vigor.

El segundo "ANALISIS DEL TERRITORIO" describe la realidad natural y física del ámbito territorial del término municipal.

El documento continua con los datos socioeconómicos de Toril y Masegoso proporcionando los datos precisos de población y demografía y continuando con la estructura económica recogidos en el tercer título "CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÓMICAS"

El último título "ESTRUCTURA URBANA" resume la estructura y la tipología de la edificación así como de los servicios públicos infraestructuras y urbanización existente.

A2) Memoria Justificativa.

La memoria justificativa ha quedado estructurada en cuatro títulos. En el primero "CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD" justifica la conveniencia y oportunidad de elaborar el documento y se incluye el marco jurídico de aplicación y contenido de la DSU. El capítulo 3 del título primero establece la determinación de que no aplicación del régimen de la zona de borde para evitar la dispersión de la edificación y con ello consolidar los solares vacantes dentro del suelo urbano.

El Título II "DELIMITACIÓN. ORDENACIÓN URBANÍSTICA" se incluyen los criterios y objetivos, la situación existente de la edificación y de la estructura urbana. Se analizan también y se justifican la delimitación propuesta, las zonas de ordenación, las alineaciones y rasantes, los parámetros urbanísticos y las determinaciones sectoriales del Suelo No Urbanizable.

En el título III se incluyen los cuadros síntesis.

Por último en el título IV se hace una justificación de los aspectos a subsanar o condicionantes de los informes sectoriales, así como una contestación motivada a las alegaciones formuladas en la fase de información pública.

ANEXOS a la Memoria.

Como anexo a la memoria, la documentación técnica incorpora hasta cuatro anexos con el contenido de los informes sectoriales, las alegaciones presentadas, un estudio de inundabilidad de la rambla Azor y una memoria técnica de Vertidos.

F) Ordenanzas y Normas.

Las Ordenanzas de edificación y urbanización se redactan en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 71 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, y a lo indicado en 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, aprobado mediante el Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, en lo que no se oponga al primero.

Las Ordenanzas presentadas se estructuran un título preliminar y en tres títulos:

El título preliminar “DISPOSICIONES GENERALES” lo dedica a cuestiones generales y regula cuestiones relativas a la finalidad, el ámbito y el objeto de la Delimitación de Suelo Urbano.

El título primero contiene las condiciones de la edificación, entre las que se establecen condiciones generales de uso, condiciones generales de volumen, normas higiénico sanitarias y de seguridad, condiciones estéticas, títulos habilitantes de naturaleza urbanística, deber de conservación, condiciones de volumen etc..

El segundo título, “CONDICIONES DE URBANIZACIÓN”. regula las normas de urbanización, las condiciones de pavimentación de los espacios públicos, abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público y condiciones de red de distribución eléctrica.

Por último, **el tercer título** establece las normas de protección en suelo no urbanizable, remitiendo en cada caso a la legislación sectorial en vigor.

G) Anexos a las Normas

Finaliza la documentación escrita con el anexo que incluye la ficha de los datos urbanísticos y la hoja de metadatos según los anexos V y VII del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Normativa Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

H) Planos.

La documentación gráfica se estructura en planos de información y de ordenación.

D1) Planos de información.

Los Planos relativos a todo el término municipal se presentan a escala 1:20.000 y los relativos al núcleo urbano se presentan a escala 1:500. Cabe destacar que la delimitación de suelo urbano que se refleja en los planos de información PI 2-4.2, PI 3-1.2, PI 3-2.2, PI 3-3.2, PI 3-4.2 no coincide con la propuesta en los planos de Ordenación. Deberá incluirse la superficie al este del núcleo urbano de Masegoso.

D2) Planos de ordenación.

Los planos de ordenación son cuatro, dos que regulan las alineaciones y rasantes y dos que regulan las zonas de ordenación, además de fijar, los cuatro a escala 1:500, la delimitación del suelo urbano.

3.- CONTENIDO

3.1 Propuesta de delimitación.

El documento presentado para informe realiza una propuesta de delimitación de suelo urbano en la que incluye una superficie total de 35.169,02 m², de los que algo más del 57 % pertenecen a Toril y casi el 43% restante al núcleo de Masegoso. El resto del término municipal, que totaliza 3.062,67 hectáreas pertenecería al suelo no urbanizable.

El Suelo Urbano se divide en cuatro zonas diferenciadas. Para la regulación normativa de los terrenos con aprovechamiento incluidos dentro de la delimitación se establecen dos áreas homogéneas (R1 y R2)

Casco Antiguo R1. Edificación en Manzana Compacta o cerrada tradicional, que ocupa la totalidad del suelo con aprovechamiento lucrativo del núcleo urbano de Masegoso y gran parte del núcleo de Toril. Se caracteriza por ser una trama urbana continua de edificaciones alineadas sobre viales irregulares y sin apenas modificaciones de la estructura parcelaria original.

Residencial extensivo R2. Se incluye dentro de esta ordenanza la tipología de edificación aislada. Se zonifica como R2 un total de 3 manzanas al norte del núcleo urbano de Toril. Se distingue por formar una trama urbana discontinua en la que las viviendas se han ido implantando en grandes parcelas próximas a los caminos principales de la localidad.

Equipamiento público. Comprende las construcciones y equipamientos municipales.

Zona Verde o espacio libre. Se adscriben en esta área tipológica tanto las zonas verdes y espacios públicos reconocibles en el núcleo consolidado como aquellos espacios que por su configuración natural, posición y vegetación

actual así como por su régimen de titularidad municipal mayoritaria disponen condiciones óptimas para integrarse en el sistema de espacios públicos.

El resto de superficie incluida en el suelo urbano la constituye el viario de las localidades de Toril y Masegoso.

A continuación se reflejan algunos cuadros de síntesis de las superficies totales en función de la clase de suelo identificado en todo el Término municipal de Toril y Masegoso

TÉRMINO MUNICIPAL	3.066,18
SUELO URBANO	3,51
SUELO NO URBANIZABLE	3.062,67

* Superficie en HA

NÚCLEO	SUPERFICIE (m2)	%
Toril	20.291,44	57,18%
Masegoso	14.877,58	42,82%
TOTAL	35.169,02	100,00%

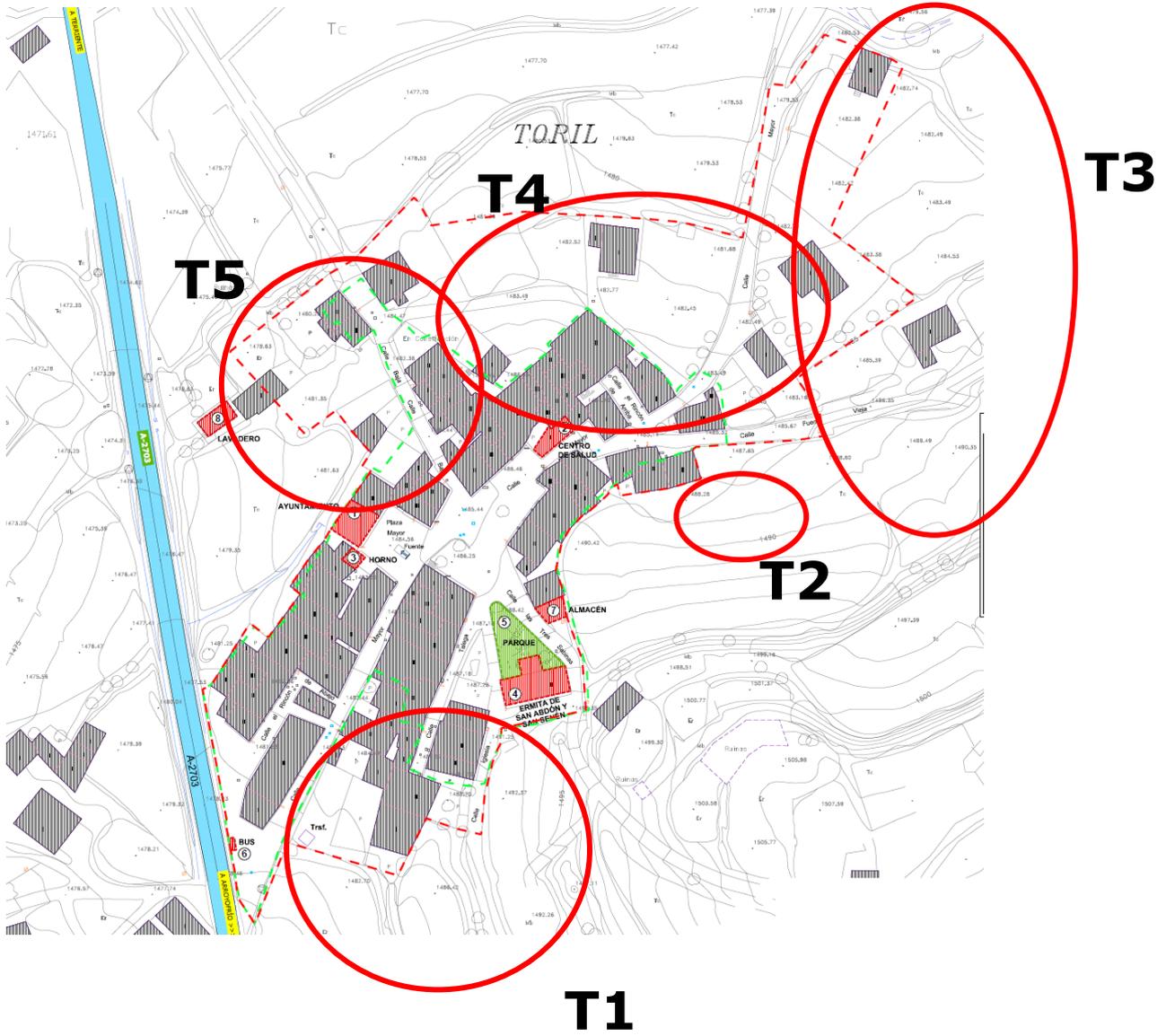
* Superficie en m2

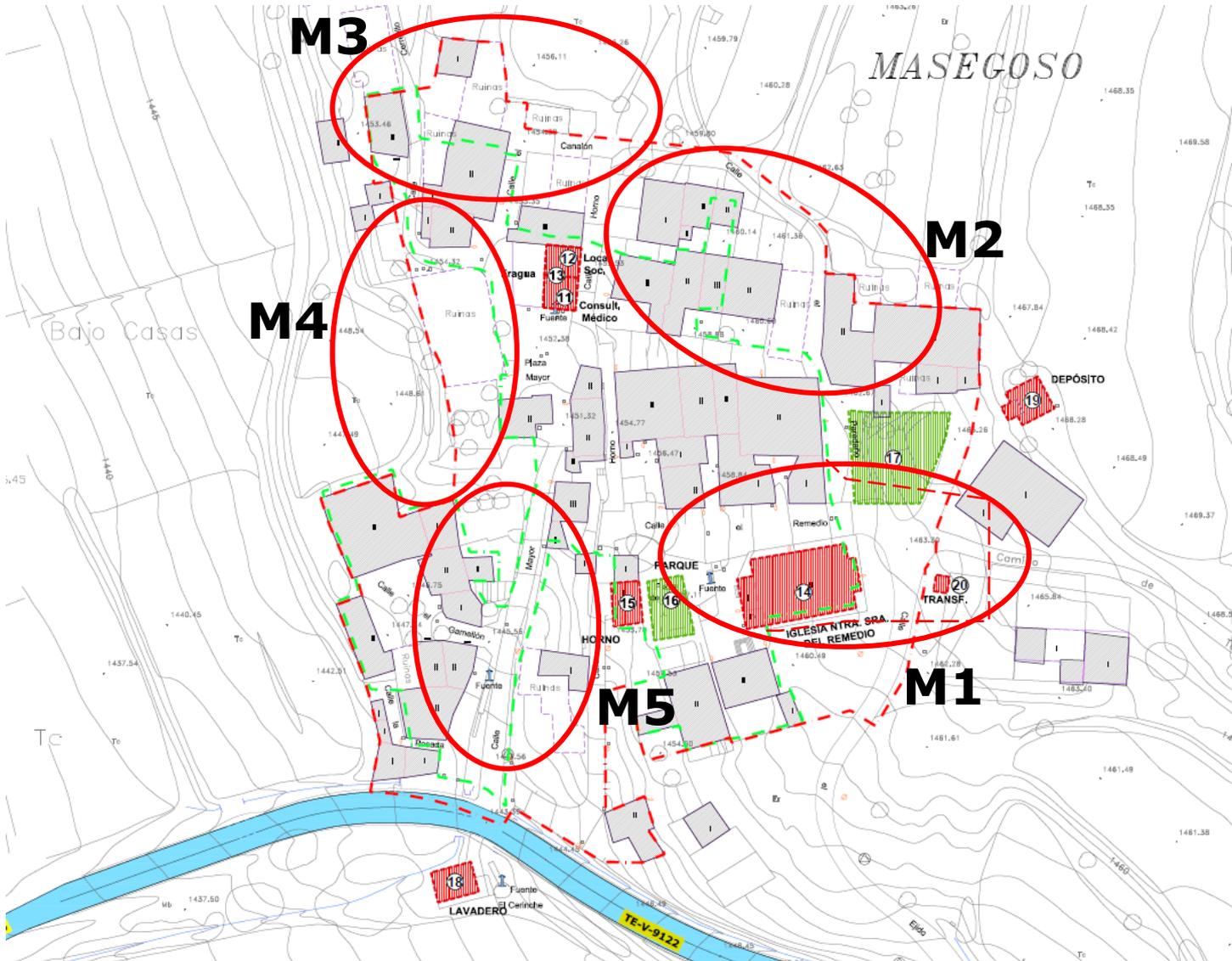
TORIL	TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO	20.291,44	100,00%
	Dotaciones	6.291,36	31,42%
	Casco Antiguo R1	8.518,25	42,37%
	Residencial Extensivo R2	5.481,83	26,20%
MASEGOSO	TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO	14.877,58	100,00%
	Dotaciones	7.305,07	49,10%
	Casco Antiguo R1	7.572,51	50,90%

* Superficie en m2

3.2 Modificaciones Respecto a Delimitación Catastral Urbana

La superficie de los terrenos incluidos en la delimitación catastral, accesible desde la oficina virtual del catastro es inferior a la que ahora se incluye en la DSU. Las variaciones respecto a la delimitación catastral que sirve de base, son ampliaciones y se localizan en 5 áreas en el núcleo en Toril y 9 en Masegoso que se analizan a continuación.

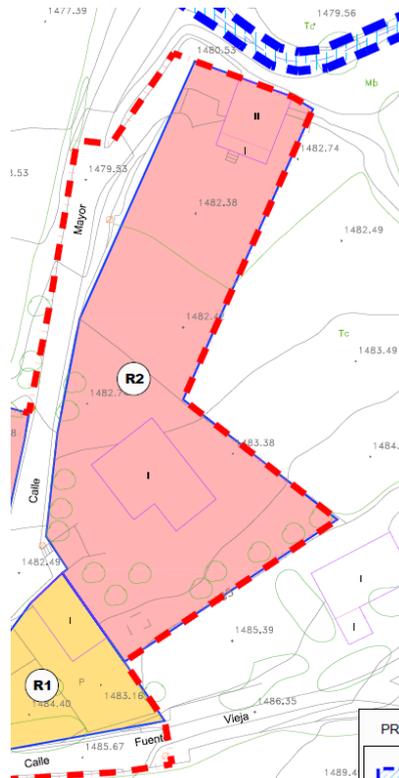
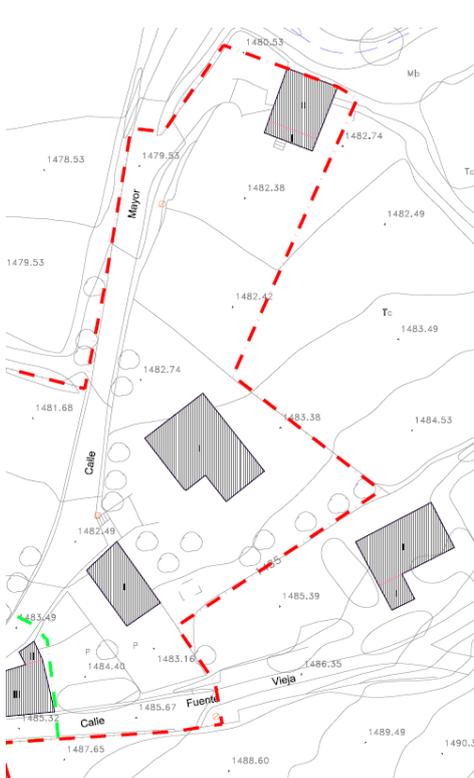




1. T1. Toril Sur



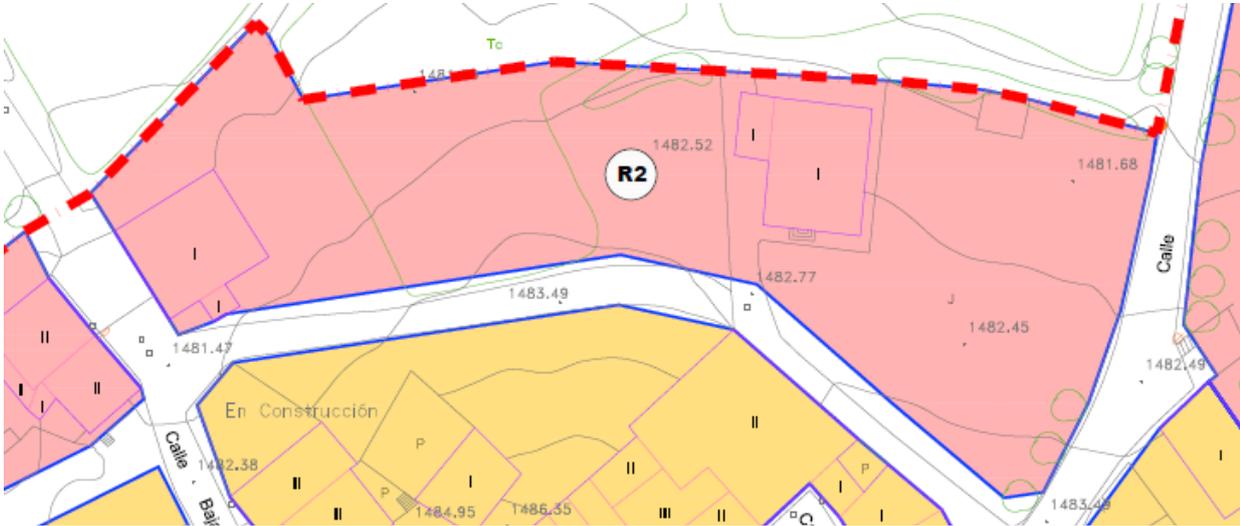
T3. Toril Noreste. En esta zona existen dos viviendas unifamiliares aisladas que confrontan con un vial urbanizado. Se trata de la prolongación de la Calle Mayor en su extremo situado más al norte. El documento técnico propone por lo tanto la inclusión de esta parte del vial junto con las parcelas anexas asignándoles una zonificación R2 Residencial extensivo dadas las particularidades edificatorias de las dos edificaciones existentes.



La vivienda situada más al norte se encuentra a escasos metros del barranco Azor. Se aporta estudio hidrológico en el que se justifica que la inexistencia de riesgo en caso de avenida dada la superficie de la cuenca y la profundidad del barranco con respecto a la cimentación de la edificación, así como el mantenimiento de la zona de servidumbre de uso público del cauce fijada en 5 metros.

T4. Toril Norte. En el espacio comprendido en la corona norte del núcleo urbano, entre las calles Mayor y Baja, existe una zona de antiguas eras y dos viviendas unifamiliares aisladas. Se prevé un viario de 5 metros de anchura que seguirá el trazado de un camino existente y un colector de saneamiento que da servicio a dichas edificaciones. La manzana situada al norte del vial tendrá la zonificación de R2 Residencial Extensivo, mientras que la manzana situada al sur se zonifica como R1 Casco antiguo. Se considera coherente la inclusión de este ámbito puesto que se incluyen parcelas que van a contar con los servicios urbanísticos sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones del artículo 12.b del TRLUA y dentro de un crecimiento racional del municipio.



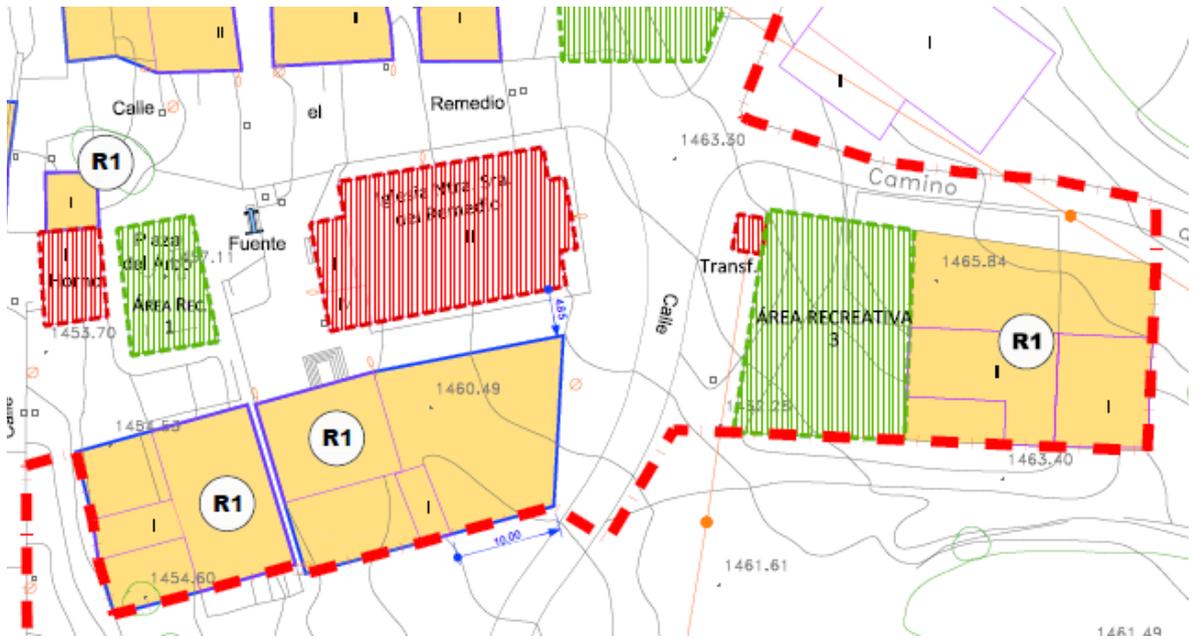
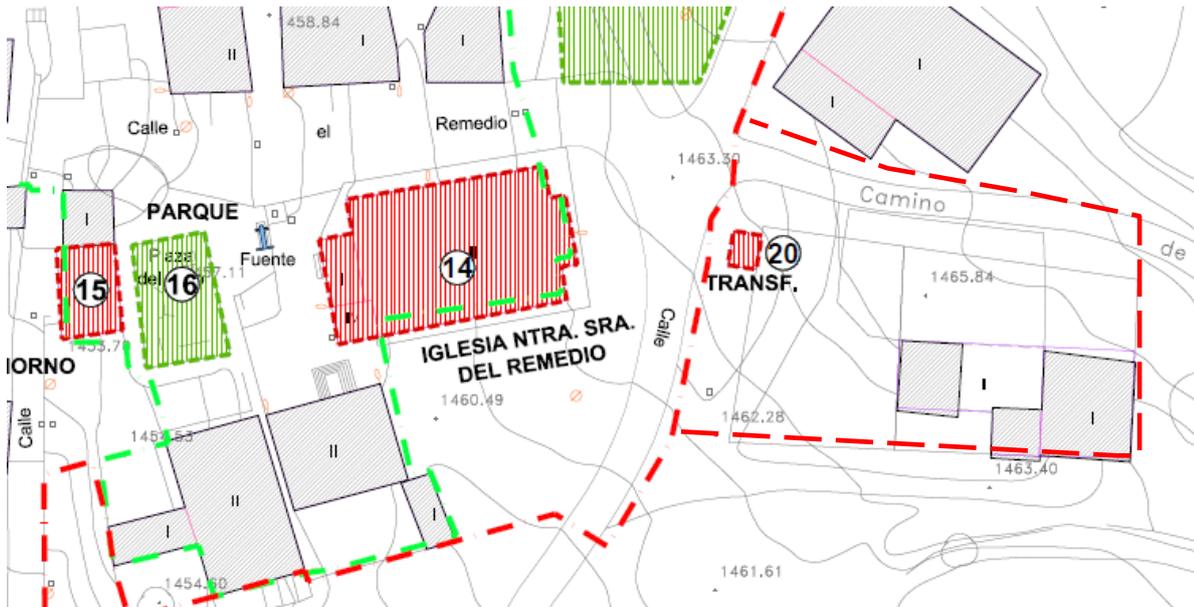


T5. Toril Oeste. En el extremo noroeste del núcleo urbano, se incluyen dos edificaciones adosadas que dan frente a la Calle Baja. Se prevé un vial perpendicular a esta calle con una anchura de 5 metros que permitirá dar continuidad con el vial que rodea el núcleo por el norte y garantizará el acceso al lavadero. Junto a este vial surgen dos parcelas edificables que conforman las manzanas edificables y permitirán materializar futuras demandas.



M1. Masegoso Este. Se incluye una parcela edificable en el acceso al núcleo urbano junto a la Iglesia Nuestra Señora del Remedio. Al otro lado del vial de acceso a la localidad existen dos edificaciones que cuentan con los servicios urbanísticos mínimos o pueden contar con ellos sin otras obras que las de conexión.

Al oeste de la manzana edificada queda un espacio libre que se zonifica como Espacio Libre.

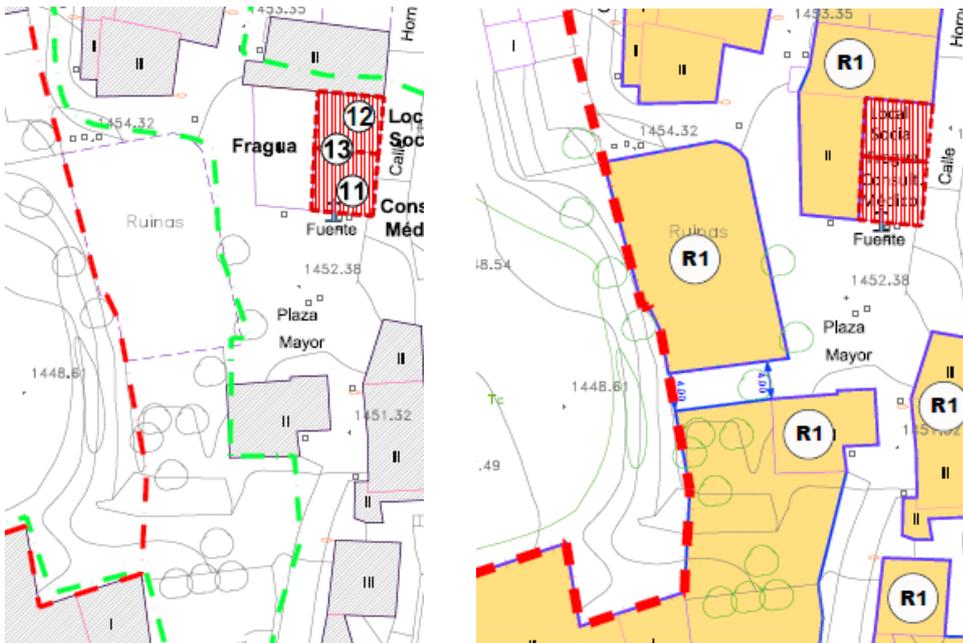


M2. Masegoso Noreste. Muy cerca de la zona anterior se incorpora al Suelo Urbano un ámbito de superficie que comprende un espacio libre, viario y edificaciones de uso vivienda y garaje integrados en la malla urbana que históricamente han formado parte del núcleo de Masegoso aunque la delimitación catastral los hubiera dejado fuera del Suelo Urbano.

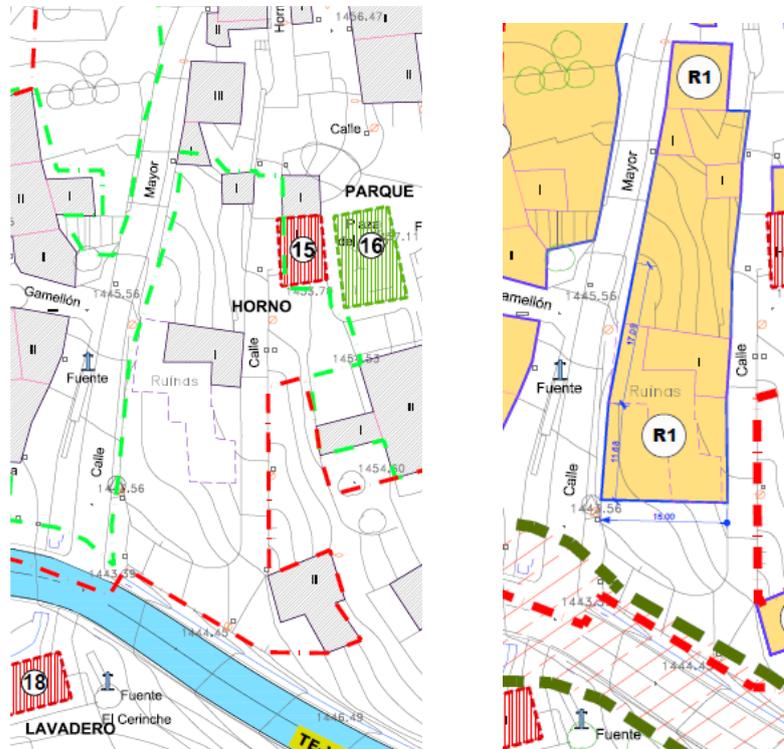


M3. Masegoso Norte. En la zona norte del núcleo urbano la delimitación catastral segmentaba las edificaciones existentes incluyendo dentro del Suelo Urbano parte de ellas y dejando fuera las partes restantes. El actual instrumento de Delimitación de Suelo Urbano recoge la totalidad de estas manzanas junto con los viales que rodean el núcleo por el norte. Se trata de la Calle Canalón y Calle el Paredaño que sirven de acceso a las parcelas y edificaciones existentes. En esta zona se han modificado algunas alineaciones para disponer de una anchura de vial de al menos 4 metros que permita el acceso de vehículos de emergencia.

poder ser incluidas dentro del suelo urbano por lo tanto no se encuentra inconveniente en su inclusión en la actual delimitación de suelo urbano



M5 Masegoso Sur. Por último en la parte sur del núcleo urbano, junto al acceso desde el Vallecillo se incluye un espacio entre la Calle Horn y la Calle mayor que cuenta con todos los servicios urbanísticos para poder ser considerado como suelo urbano.



3.3 Alineaciones y Rasantes

El criterio seguido en la definición de alineaciones y rasantes se ajusta a lo que establece el artículo 71 b). Se pretende consolidar la estructura viaria existente ajustando las rasantes a las actualmente existentes puesto que el grado de consolidación del viario es elevado y los accesos se encuentran claramente configurados. Se hacen coincidir por tanto alineaciones y rasantes a las manzanas que actualmente configuran el núcleo urbano. Por otra parte se completan y se corrigen las alineaciones y rasantes en aquellos casos en el que el viario es insuficiente y se definen los nuevos tramos que se incluyen en la delimitación de manera suficiente.

En algunas zonas conflictivas se han propuesto pequeñas rectificaciones en las alineaciones existentes para mejorar las anchuras de algún viario y garantizar secciones continuas para permitir el tráfico rodado pero sin alterar significativamente la volumetría y el aspecto de las calles.

En Toril, se ajusta la estructura viaria a la existente puesto que el grado de consolidación del viario es elevado y los accesos se encuentran claramente configurados. Únicamente se han introducido dos ajustes. El primero en la Calle Mayor, frente al centro de salud, en el que un saliente de fachada dificultaba el paso de vehículos. La otra se encuentra en la zona de acceso por el sur del núcleo, dando una mayor amplitud a la calle que da frente a las parcelas incorporadas en el suelo urbano.

Los nuevos viales planteados tienen una anchura igual o mayor de 5 metros para favorecer la ventilación, el soleamiento y el paso de vehículos.

En el Masegoso el objetivo principal sigue siendo el de consolidación de la estructura viaria existente, aunque como se ha comentado se realizan algunas correcciones puntuales en las calles Canalón y Paredaño para obtener una anchura mínima de 4 metros que permitan el paso de acceso rodado de vehículos de emergencia.

Tras visita in situ, no se han detectado errores u omisiones en las alineaciones planteadas.

3.4 Ordenanzas y Normas

Se da cumplimiento al apartado d) del artículo 71 de la Ley de Urbanismo de Aragón, referente al contenido mínimo de una DSU, sobre la necesidad de incluir las ordenanzas de la edificación y de la urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

Como se ha adelantado anteriormente, se establecen las siguientes ordenanzas de la edificación:

- R1. CASCO ANTIGUO
- R2. RESIDENCIAL EXTENSIVO
- ESPACIOS LIBRES
- EQUIPAMIENTOS

R1: Casco Antiguo

Parcela mínima edificable y a efectos de parcelaciones.

En nuevas parcelaciones en suelo urbano, la superficie mínima de parcela edificable será de 60 m² y fachada de 6 m. Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima indicada.

Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas

Las alineaciones se ajustarán al frente de la alineación oficial representada en los planos de Alineaciones, sin embargo se admiten retranqueos a fachada de al menos 2 metros siempre y cuando se mantenga la alineación definida en los planos mediante muros de mampostería vista o acabados según condiciones estéticas. No se permiten retranqueos a las medianeras en manzanas compactas.

Número de plantas y altura máxima edificable

Se fija como número máximo de plantas B+1 y una altura máxima edificable:7,50 metros. Se permite el uso residencial en la planta entrecubierta. Dicho uso formará una unidad residencial inseparable con la vivienda inmediatamente inferior.

Ocupación de parcela y Edificabilidad Máxima

La ocupación podrá ser del 100% de la superficie de la parcela en planta baja. La edificabilidad se obtiene de aplicar el resto de condiciones de volumen.

Aparcamientos

Se establece la obligación de reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por vivienda.

R2: Residencial Extensivo

Parcela mínima edificable y a efectos de parcelaciones.

En nuevas parcelaciones en suelo urbano, la superficie mínima de parcela edificable será de 240 m² y fachada de 12 m. Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima indicada.

Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas

- En edificaciones pareadas: Se establecen retranqueos a fondos de parcela y linderos de 3 metros. En fachada no se exige retranqueo, pero en caso de realizarlo será de 3 metros.
- En edificaciones aisladas: El retranqueo a todos los lindes será 3 metros.

Número de plantas y altura máxima edificable

Se fija como número máximo de plantas B+1 y una altura máxima edificable:7,50 metros. Se permite el uso residencial en la planta entrecubierta. Dicho uso formará una unidad residencial inseparable con la vivienda inmediatamente inferior.

Ocupación de parcela y Edificabilidad Máxima

La ocupación podrá ser del 60% de la superficie de la parcela en planta baja. La edificabilidad se obtiene de aplicar el resto de condiciones de volumen.

Aparcamientos

Se establece la obligación de reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por vivienda.

Equipamientos Públicos DE

Parcela mínima edificable y a efectos de parcelaciones.

60M². Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima indicada.

Alineaciones, retranqueos y condiciones específicas

Se establece que en general la edificación cumplirá a efectos de ordenación lo establecido para la zona R1. Casco Antiguo, quedando sujeto a las limitaciones que se deriven de la legislación específica.

Número de plantas y altura máxima edificable

Se fija como número máximo de plantas B+1 y una altura máxima edificable:7,50 metros. Se permite el uso en la planta entrecubierta formando parte no segregable del uso que se realice en la planta inferior.

Ocupación de parcela y Edificabilidad Máxima

La ocupación podrá ser del 100% de la superficie de la parcela en planta baja. La edificabilidad se obtiene de aplicar el resto de condiciones de volumen.

Zonas Verdes ZV

Parcela mínima edificable y a efectos de parcelaciones.

No se estima necesario determinar parcela mínima

Ocupación

Las construcciones tendrán una ocupación máxima del 10 % de ocupación de la superficie total de la zona verde.

Número de plantas y altura máxima edificable

Las construcciones que excepcionalmente pudieran consolidarse para usos públicos de pequeña entidad tendrán solo una planta.

Condiciones de Uso

Solo se permitirán las construcciones al servicio de estos espacios tales como casetas para útiles y maquinaria del jardín, evacuatorios públicos, kioscos e instalaciones deportivas al aire libre.

Se considera necesario que se establezca la no aplicación de la Zona de Borde dentro del contenido de las Normas Urbanísticas.

3.5 Equipamientos y espacios verdes

Los equipamientos y los espacios verdes que se señalan en el plano PO-2.1 y PO-2.2 reflejan la totalidad de los espacios públicos existentes en Toril y Masegoso y son los siguientes:

Toril:

1. Ayuntamiento
 2. Centro de Salud
 3. Horno
 4. Ermita Stos. Abdón y Senén
 5. Almacén municipal
 6. Parada de Bus
- Área Recreativa 1

Masegoso:

1. Consultorio Médico
2. Local Social
3. Fragua
4. Iglesia de Nuestra Señora Remedio
5. Horno
6. Transformador

Área Recreativa 1

Área Recreativa 2

Área Recreativa 3

3.6 Contenido Complementario

El TRLUA diferencia entre el contenido mínimo establecido en el artículo 71, que incluye la identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, las alineaciones y rasantes y las ordenanzas de la edificación y de la urbanización, y como contenido complementario, regulado en el artículo 72, la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial y sus ordenanzas de protección de acuerdo a la normativa sectorial.

Este documento contiene la delimitación de los ámbitos perimetrales del suelo no urbanizable especial, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial, en los planos de información. Estas protecciones se corresponden con:

- LIC 147 CUENCA DEL EBRÓN. ES 2420135.
- LIC 154 VALDECABRIEL – LAS TEJERAS. ES2420138
- ZEPA 43 MONTES UNIVERSALES – SIERRA DEL TREMEDAL. ES0000309
- MUP Nº6 MUELA MEDIANA
- MUP Nº10 TAMARALES DE ARROYOFRÍO.
- Las zonas afectadas por las carreteras A-2703 de acceso al núcleo de Toril y TE-V-9122 de acceso al núcleo de Masegoso.
- El dominio de protección hidráulica de los siguientes barrancos y ramblas:
 - Barranco de Arroyofrío.
 - Barranco de la Canaleja
 - Barranco del Recuenco
 - Barranco de la Humbría Negra
 - Barranco del Cañigral
 - Barranco de Román
 - Barranco del Molino
 - Rambla de la Laguna y Herrerías
 - Barranco de Azor
 - Barranco Romero

En el capítulo 7 de la memoria justificativa se fijan las determinaciones sectoriales específicas y estas se corresponden con todas las señaladas en los planos de información.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE TORIL Y MASEGOSO, puesto que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento vigente conforme a lo establecido en el artículo 74.3 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo condicionado al cumplimiento de:

- La delimitación de suelo urbano que se refleja en los planos de información PI 2-4.2, PI 3-1.2, PI 3-2.2, PI 3-3.2, PI 3-4.2 no coincide con la propuesta en los planos de Ordenación. Deberá incluirse la superficie al este del núcleo urbano de Masegoso.
- Se deberá establecer en las Normas Urbanísticas la no aplicación del régimen de la Zona de Borde.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la Delimitación del suelo junto con su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **TORIL Y MASEGOSO**, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor.

8.- BARRACHINA.- APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. (C.P.U. 2019/34).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 26 de marzo de 2019, este expediente fue objeto de acuerdo del CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO en el siguiente sentido:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BARRACHINA, excepto la inclusión de dos manzanas edificables en el ámbito de la zona verde situada en el noroeste del núcleo urbano, puesto que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento vigente conforme a lo establecido en el artículo 74.3 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón condicionado al cumplimiento de:

- *La prescripción referente a la exigencia de estudios geotécnicos para los casos indicados en el Informe de Protección Civil dentro del suelo urbano debiendo incluirse en las condiciones de Edificación y Ordenanzas del Suelo urbano. Además se deberá establecer que la obligación de realizar estudios geotécnicos se extenderá*

únicamente en las zonas indicadas en el plano PO-2 o en los casos en los que sea preciso en aplicación de la normativa en vigor.

- *Del informe de Confederación Hidrográfica del Ebro que establece la necesidad de promover la implantación de un sistema de depuración adecuado al vertido de la población en cuanto sea posible, así como solicitar la autorización del vertido correspondiente.*
- *La recomendación de reconsiderar el incumplimiento de condiciones de volumen de las edificaciones aisladas existentes, así como lo relativo a la ampliación de la anchura de la calle de nueva apertura en la zona sur del núcleo urbano junto a la Calle Puerto de forma que se posibilite el cruce de dos vehículos.*

SEGUNDO .- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINIVA DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO DE BARRACHINA de las dos manzanas edificables en el ámbito de la zona verde situada en el noroeste del núcleo urbano, dado que no aparece justificación técnica al respecto ni tampoco pronunciamiento municipal sobre este cambio desde el acuerdo de aprobación inicial de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- DOCUMENTACION PRESENTADA.

En fecha 25 de abril de 2019, tuvo entrada en el registro de la Delegación Territorial de Teruel nueva documentación técnica. Se presentan dos ejemplares del documento técnico (en formato papel y digital) con el fin de cumplir con los reparos del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel y de levantar la suspensión de la zona que quedó en suspenso. La documentación esta fechada en abril de 2019 y suscrita por:

- Pelayo Heredia Ledesma. Arquitecto. Colegiado 5.084 COAA
- Carlos Gasco Lagunas. Arquitecto. Colegiado 3.317 COAA
- Jorge Abad García. Biólogo e Ingeniero Ambiental. Colegiado 247-Z.COPBA.

Su contenido es el siguiente:

DN_MJ. Memoria Justificativa: Se modifica la página 16 y anexos

DN_AX. Anexos (Fichas Notepa)

DN_O. Ordenanzas y Normas: Se presentan las páginas modificadas 17, 20, 21, 22, 23 y 24.

DG Documentación Gráfica.

Se presentan modificados los siguientes planos:

- PO.1 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- PO.2 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO. ZONAS DE ORDENACIÓN.

TERCERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Barrachina que en aplicación de lo establecido en el artículo 74 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, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de esta Delimitación de Suelo Urbano.

CUARTO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 70 a 76 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; el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE

El artículo 70 del TRLUA señala que *“La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana.”*

Las delimitaciones de suelo urbano deben tener un contenido mínimo, que se precisa en el artículo 71 del mismo texto legal, y que es el siguiente:

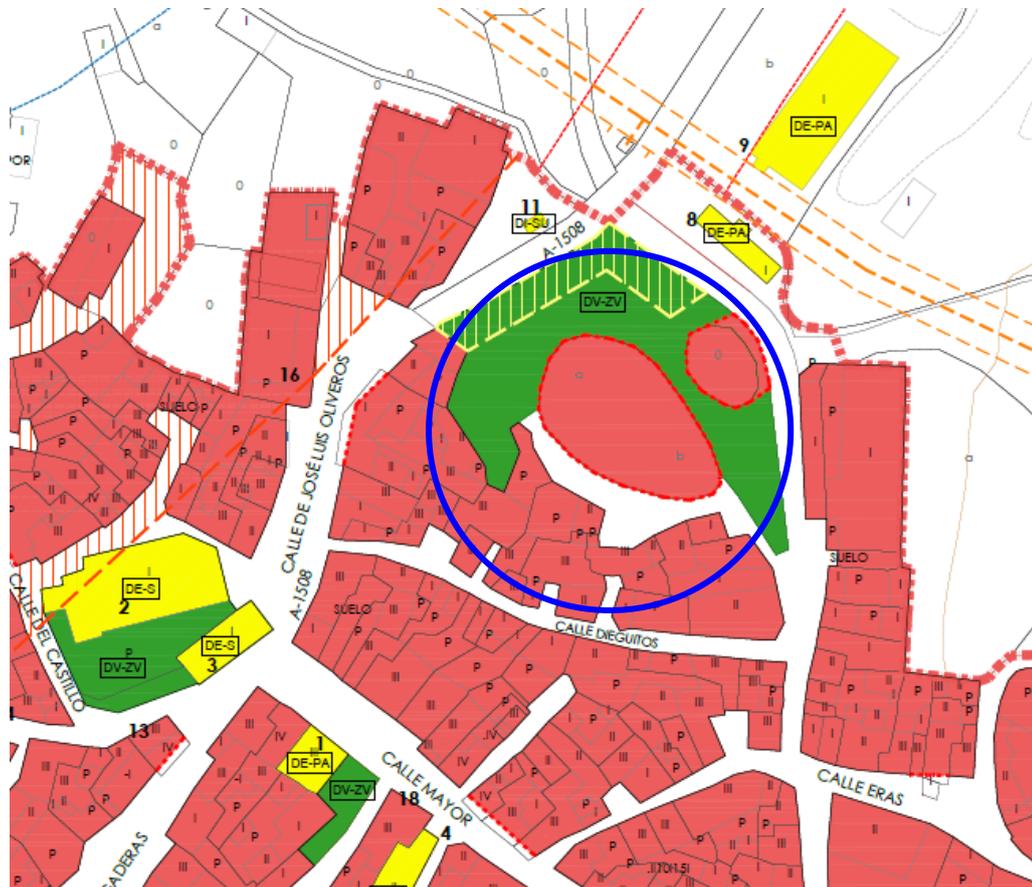
- a) *Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en la presente 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.*

Asimismo, en el artículo 72, se establece la posibilidad de un **contenido complementario**:

- 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.*

SEGUNDO.- ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN

En la zona Noreste junto a la Carretera A-1508, la Delimitación de Suelo Urbano de Barrachina ha incluido, como suelo urbano, los terrenos comprendidos hasta la báscula municipal y el centro de transformación. Con esta extensión se incluye en suelo urbano una porción de la carretera A-1518, la continuación de la calle Eras y un pequeño montículo que se incluyó en parte como zona verde y en parte edificable de uso residencial. Es en este montículo donde se situaban las dos manzanas edificables que se suspendieron en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 26 de marzo de 2019.



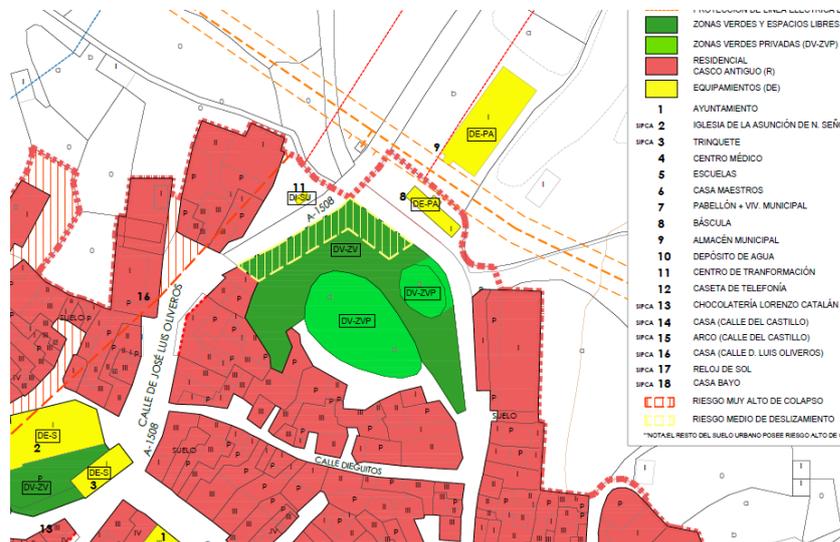
Aunque podía considerarse correcto el ámbito incluido en suelo urbano, el ámbito de las manzanas edificables quedó en suspenso por los siguientes motivos:

- Por falta de justificación de estas dos nuevas manzanas edificables en el cerro que no se incluían en el documento de aprobación inicial.
- Por no resultar conveniente la ordenación propuesta, puesto que las alineaciones fijadas parecían inviables con tipología de manzana cerrada de estos terrenos
- Y por el impacto visual que suponía edificar tres plantas sobre unos terrenos situados en una posición topográficamente dominante en el municipio, en el caso de la manzana de mayor cota, y por la dificultad económica y técnica que suponía construir un muro de contención junto a zonas de riesgo medio de deslizamiento, en el caso de la manzana de cota inferior.

Atendiendo a los argumentos de la suspensión, se modifica la propuesta y se fija para estos terrenos la zonificación de Zona Verde de titularidad privada, proponiéndose una nueva ordenación y regulación normativa en el documento de “Ordenanzas y Normas” en el que establece:

42.7 . Zona Verde/Espacio Libre. (DV-ZVP)

Espacios libres y Zonas Verdes privadas. Se permite la rehabilitación de edificaciones existentes o la construcción de pequeñas edificaciones compatibles con la zona verde tales como pajaros, cocheras, etc. El resto de la parcela deberá quedar ajardinada y libre de edificación.



También se ha añadido un nuevo párrafo en el artículo 49 de las normas al objeto de regular la ocupación y la edificabilidad máxima:

“Zona Verde/Espacio Libre Privado. (DV-ZVP).- No se determinan Fondos máximos. La Edificabilidad y Ocupación máxima permitida para aquellas edificaciones o construcciones privadas será de: Ocupación máxima 50% de la Superficie de la Finca. La edificabilidad máxima se fija en 0,50m²/m².”

La nueva ordenación propuesta así como su regulación para estos ámbitos daría respuesta a los argumentos expuestos en el acuerdo de suspensión procediéndose a informar favorablemente este ámbito.

CUMPLIMIENTO DE REPAROS

Se pasa a analizar si se han si se han cumplido los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 26 de abril de 2019:

Prescripción referente a la exigencia de estudios geotécnicos para los casos indicados en el Informe de Protección Civil dentro del suelo urbano debiendo incluirse en las condiciones de Edificación y Ordenanzas del Suelo urbano y a establecer que la obligación de realizar estudios geotécnicos se extenderá únicamente en las zonas indicadas en el plano PO-2 o en los casos en los que sea preciso en aplicación de la normativa en vigor.

A tal objeto se ha añadido un nuevo epígrafe (5) en el artículo 43 de las normas con el siguiente contenido:

43-5. Se establece la obligación de realizar estudios geotécnicos en las zonas señaladas en los planos PO-1 y PO-2 como riesgo muy alto de colapso y riesgo medio de deslizamiento, así como en los casos en los que sea preciso en aplicación de la normativa vigente.

En cuanto a la prescripción del informe de Confederación Hidrográfica del Ebro que establece la necesidad de promover la implantación de un sistema de depuración adecuado al vertido de la población en cuanto sea posible, así como solicitar la autorización del vertido correspondiente.

El Ayuntamiento tiene la voluntad de implantar un sistema de depuración adecuado en el municipio y a tal efecto ha realizado una memoria valorada para solicitar una subvención para la realización de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), por lo que caso de obtener dicha subvención, se deberá tramitar la autorización oportuna ante la CHE.

Sobre la recomendación de reconsiderar el incumplimiento de condiciones de volumen de las edificaciones aisladas existentes, así como lo relativo a la ampliación de la anchura de la calle de nueva apertura en la zona sur del núcleo urbano junto a la Calle Puerto de forma que se posibilite el cruce de dos vehículos.

A tal objeto se ha añadido un nuevo epígrafe (6) en el artículo 43 de las normas con el siguiente contenido:

43-6. Las edificaciones existentes de tipología aislada erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU no quedarán fuera de Ordenación, ni fuera de ordenanza, permitiéndose su rehabilitación y restauración.

También se aporta el plano PO-1 corregido donde se ha ampliado la anchura viaria en la calle de nueva apertura hasta los 5,50 metros al objeto de que puedan cruzarse dos vehículos.

El cumplimiento de reparos ha supuesto la modificación de las ordenanzas en los artículos números 42.7, 43 y 49

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL la inclusión en el suelo urbano de los terrenos en la Zona Noreste y en concreto la nueva propuesta de zonificación de la zona verde y su nueva regulación normativa DE LA DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE BARRACHINA, de conformidad con lo establecido en el artículo 74.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Considerar cumplidos todos los reparos y recomendaciones del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de 26 de marzo de 2019.

TERCERO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la Delimitación del suelo junto con su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta 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 y del contenido normativo pendiente de publicación.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **BARRACHINA** con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor para su conocimiento y efectos.

8.- ARCOS DE LAS SALINAS. - - INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **CONSTRUCCIÓN DE ALMACENAMIENTO ADICIONAL** EN LA ZONA ANEXA AL PARKING DEL OBSERVATORIO ASTROFÍSICO DE JAVALAMBRE, EN POLÍGONO 4 PARCELA 1. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** CENTRO DE ESTUDIOS DE FÍSICA DEL COSMOS DE ARAGÓN (C.E.F.C.A). (**C.P.U. 2019/30**)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fechas 27 de febrero de 2019 y 15 de Abril de 2019.

Antecedentes administrativos: La Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 25 de junio de 2009 y en este mismo ámbito acordó:

“PRIMERO.- Se propone informar FAVORABLEMENTE LA INSTALACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL OBSERVATORIO ASTROFÍSICO DE JAVALAMBRE EN “PICO DEL BUITRE”, POLÍGONO 4, PARCELA 1 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ARCOS DE LAS SALINAS. PROMOTOR: CENTRO DE ESTUDIOS DE FÍSICA DEL COSMOS, condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en la Resolución de 8 de abril de

2009 de INAGA, por la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, el Proyecto de infraestructuras del Observatorio Astrofísico de Javalambre.”

Las instalaciones del Observatorio que fueron informadas favorablemente comprendían las siguientes construcciones:

- 4 edificios: **2 Cúpulas**, en las que se ubicarán sendos telescopios, el **Edificio de Servicios**, de dimensiones 15 x 20 x 4 m, y **Edificio de Monitorización**, de 2,5 x 6 x 5,5 m. La cúpula se instalará sobre un cilindro de hormigón armado de 18 m de diámetro y 10 m de altura sobre rasante. Todos estarán comunicados entre sí a través de una red de galerías subterráneas.
- Los servicios exteriores, que permitan a la instalación disponer de sistema de recogida de aguas residuales, abastecimiento de agua y energía.
- Un acceso interior en tierras y una explanada en la que se ubicarán aparcamientos.
- Dos estructuras que albergarán los depósitos de suministro de las instalaciones (de dimensiones 11 x 16 x 4 m), así como los grupos electrógenos (de 5 x 5 x 2,5 m).

Alrededor de un perímetro de 500 m², se dejará una zona de protección de 4.100 m² que irá vallada perimetralmente.

Con fecha 27 de febrero de 2019 se aporta la siguiente documentación:

- Documentación técnica: Proyecto Básico y de Ejecución de Edificio Almacén anexo al parking del Observatorio, en formato CD, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón con fecha 15/10/2018.
- Documentación administrativa: Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial.

Revisada la documentación que se presenta y más concretamente el plano de emplazamiento donde se pretende emplazar el edificio de almacenamiento, se observa que no se correspondía con el plano de emplazamiento donde se ubicaban las construcciones informadas en su día por este Consejo, por tanto, con fecha 22 de marzo de 2019, desde la Subdirección de Urbanismo, **se suspendió el plazo de DOS MESES** de que dispone el Consejo, para la emisión de informe, hasta tanto fuera remitida la siguiente documentación:

“..... el expediente deberá completarse aportando todas las construcciones existentes en el área del Observatorio y que no han sido informadas ya por este Consejo, junto al edificio almacén remitido ahora para informe”.

Con fecha 15 de abril de 2019, tiene entrada en el registro la documentación requerida adjuntando:

- Informe del Director de Centro de Estudios de Física del Cosmos de Aragón (CEFCA) sobre construcciones existentes en el área del Observatorio.

- Anexo I. Planos finales de obra del Observatorio Astrofísico de Javalambre (OAJ).
- Anexo II. Documentación relativa a la Torre de *seeing* y pavimentación de los caminos rodados del Observatorio.
- Anexo III. Planos del Plan Director de urbanización del OAJ.

SEGUNDO. Objeto y descripción técnica :

Se trata de la construcción de un edificio de planta baja que se ubica junto al edificio de servicios del Observatorio Astrofísico de Javalambre, cuyo destino será el almacenamiento de instrumental, repuestos, herramientas y maquinaria al servicio de las tareas del observatorio. La superficie construida del edificio es de 100,50 m².

La Instalación del Observatorio Astrofísico queda instalado dentro de un recinto vallado de 11.586,30 m² de superficie, donde se localizan las siguientes infraestructuras:

- Edificio de servicios de 421 m² de superficie construida,
- Edificio de instalaciones de 215 m²,
- Caseta de motorización de 33,60 m²,
- Dos telescopios de 0,8 m y 2,5 m de diámetro, 30,19 m² y 254,46 m², respectivamente.
- Galerías subterráneas para conexión de todos los edificios (237,53 m²),
- Torre de *seeing* de 6 m de altura con una pequeña cúpula de 9 m²,
- Caminos rodados pavimentados que comunican los edificios del observatorio (732 m²).

El vallado exterior es de 2 m de altura total, constituido por una reja de perfiles metálicos de acero corten.

La finalidad de esta instalación es prestar un servicio para la observación astronómica en el término municipal de Arcos de las Salinas, declarado de interés autonómico.

La documentación técnica aportada recoge el emplazamiento de todas las construcciones existentes, informadas en su día por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, y su distribución final, que difiere del plano de emplazamiento presentado en su día por necesidades concretas del proyecto.

Ubicación: La construcción propuesta se encuentra ubicada dentro del perímetro de la zona ocupada por el Observatorio, situado en suelo no urbanizable especial por emplazarse en el Lugar de Interés Comunitario (LIC) denominado "Sierra de Javalambre II".

Se aporta Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 6 de octubre de 2014, para la modificación de la concesión de uso privativo del dominio público forestal para la ocupación temporal de terrenos en el monte de utilidad pública nº 169, denominado “El Pinar”, autorizada por Resolución del INAGA de fecha 10 de mayo de 2010, con la finalidad de instalar una torre de seeing y la pavimentación de los caminos rodados en el Observatorio Astrofísico de Javalambre, localizado en el pico del Buitre en el término municipal de Arcos de las Salinas.

Accesos: Por camino existente, pavimentado de manera adecuada.

Servicios urbanísticos: El agua procede de almacenamiento propio, igual que para el saneamiento existe una estación depuradora propia, y el suministro de electricidad se realiza a partir de la línea de distribución que discurre por la carretera de acceso hasta un centro de transformación dentro de la parcela del observatorio.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos 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; a Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, resulta competente para la emisión de informe previo a la autorización especial municipal de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 8 k) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y lo dispuesto en el artículo 36.1b) 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.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las

características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Instrumento Urbanístico: Arcos de las Salinas cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que no puede regular las condiciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable, por tanto, resulta de directa aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dichas Normas permiten usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural, entre los que se encuentra *Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación,....*, conforme al apartado 2.3.2.3, donde se establece además que se deberá aportar ante el Ayuntamiento, el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural.

Además, se establecen las siguientes condiciones urbanísticas, que también resultan aplicables:

- Parcela mínima, no se fija pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20 %.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 m.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se prohíbe de manera expresa la teja de cemento negra, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

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. El artículo 18 indica que tendrá la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos incluidos en el artículo 16.1, apartado a) *El suelo preservado de su transformación urbanística por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental,*

La actuación propuesta se encuentra en el ámbito del LIC Sierra Javalambre II, espacio protegido de la Red Natura 2000, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto Legislativo de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Espacios Protegidos.

El régimen del Suelo No Urbanizable Especial se regula en el artículo 37, donde se establece que:

“1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiere proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.”

Por tanto, resulta de aplicación, por remisión del art. 37, el artículo 35 donde se establece que:

“1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo 35 será, conforme el artículo 36, el siguiente:

“a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que

advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada...

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.”

CUARTO.- Valoración:

Uso: De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en el supuesto del artículo 35.1. a), por remisión del artículo 37, del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro del uso de utilidad pública o interés social, puesto que el edificio almacén propuesto pretende mejorar la capacidad de almacenamiento adicional en la zona anexa al parking del Observatorio Astrofísico de Javalambre, proyecto que se declaró de interés autonómico por Orden de 28 de enero de 2009 del Departamento de Presidencia, e informado favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en Sesión celebrada el día 25 de junio de 2009, condicionado al cumplimiento de las medidas correctoras establecidas en la Resolución de 8 de abril de 2009 del INAGA, por la que se resolvía no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto de infraestructuras del Observatorio.

Condiciones Urbanísticas. Se cumplen las condiciones particulares establecidas en el apartado 2.3.1.7 y el apartado 2.3.1.5 de dichas Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, respecto al 20% de ocupación, 10 m de retranqueos y alturas máximas permitidas, condicionado a la presentación ante el Ayuntamiento del Análisis de Impacto Ambiental conforme el apartado 2.3.2.3 de dichas Normas Subsidiarias Provinciales.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA **CONSTRUCCIÓN DE ALMACENAMIENTO ADICIONAL EN LA ZONA ANEXA AL PARKING** DEL OBSERVATORIO ASTROFÍSICO DE JAVALAMBRE, EN POLIGONO 4 PARCELA 1, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE ARCOS DE LAS SALINAS. **PROMOTOR:** CENTRO DE ESTUDIOS DE FÍSICA DEL COSMOS DE ARAGÓN (C.E.F.C.A) **condicionado** a la presentación ante el Ayuntamiento del Análisis de Impacto Ambiental conforme el apartado 2.3.2.3 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de ARCOS DE LAS SALINAS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

10.- CRETAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **REHABILITACIÓN DE MASÍA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 13, PARCELA 223, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR:** ----- (C.P.U. 2018/ 124).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 8 de agosto de 2018 tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón *anteproyecto para la rehabilitación de masía en suelo no urbanizable, parcela 223 del polígono 13 de Cretas*, para proceder al trámite de autorización especial.

Este expediente fue objeto de acuerdo Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 18 de septiembre de 2019 en el siguiente sentido:

“ Informar DESFAVORABLEMENTE la REHABILITACIÓN DE MASÍA , EN POLÍGONO 13, PARCELA 223 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO PROMOTOR: ----- ya que no cumpliría con lo establecido en las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio de la Comarca del Matarraña, así como con las Normas Subsidiarias Municipales, ya que no se permite en este caso aumentar el volumen edificado inicial, siendo dicho contenido normativo obligatorio. “

Dicho expediente vuelve a tener entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 13 de marzo de 2019, aportando la siguiente documentación:

* Oficio del Ayuntamiento, adjuntando nota simple informativa, con el fin de justificar que la superficie que se rehabilita no es superior a la existente antes de su rehabilitación.

Con esta nueva documentación, en la que se refleja en el registro de la propiedad una superficie construida de la masía de 408,50 m², queda justificado que no se produce ampliación de la masía existente, ya que según el proyecto técnico adjunto al expediente, la superficie de la masía inicial y el estado rehabilitado es el mismo.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica :

El proyecto se refiere a una legalización de una Masía Rehabilitada.

La masía, con anterioridad a la rehabilitación presentaba planta baja y una alzada, la planta baja estaba dedicada a las labores agrarias (cuadras, corral, porqueras, etc.), igualmente presentaba el acceso principal, varias estancias y un horno de leña.

Sobre la planta primera se asentaban las estancias vivideras, así como el pajar para almacenaje de los alimentos de los animales.

En la rehabilitación realizada se ha mantenido el carácter tradicional de la masía, realizándose ésta con materiales de piedra para mampostería y rollizos de madera en la estructura, igualmente se ha mantenido y reparado el antiguo horno.

La masía rehabilitada ha mantenido su esencia original. El edificio posee planta baja y una alzada, con cubiertas de teja árabe a una y dos aguas.

Sobre la fachada este se ha incorporado un porche, el cual da acceso a la masía, y sobre el antiguo corral, y anexo a la fachada sur del edificio, se ha adosado un almacén para el material agrario, así como una zona de barbacoa.

Según datos catastrales y nota simple del registro de propiedad (transcrita en la memoria descriptiva), la superficie construida original de la masía era de 251 m² (133 m² en planta baja y 118 en planta primera).

La superficie construida rehabilitada en planta baja es de 252,65 m² y 155,85 m² en planta primera, siendo el total de 408,50 m².

El edificio ha sido rehabilitado con el objetivo de utilizarlo como vivienda de temporada.

Ubicación: La actuación se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, rural seco (clave SNU-G/RS), clasificado así por el planeamiento municipal.

La superficie catastral, de la parcela es de 31.846 m².

Accesos: Se accede a la parcela a través del camino contiguo que la circunda desde el oeste hasta el este, el cual se deriva de la carretera A-231.

Servicios Urbanísticos: La alimentación eléctrica se realiza por medio de un equipo de placas solares instaladas en la propia parcela.

El abastecimiento de agua a la masía se realiza desde una acometida a una red de la localidad existente en el entorno.

La evacuación de aguas residuales se realizará a través de tuberías de PVC y albañales correspondientes, hasta un equipo depurador de aguas residuales instalado en la parcela.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos 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; La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, resulta competente para la emisión de informe previo a la autorización especial municipal de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 8 k) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y lo dispuesto en el artículo 36.1b) 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.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Cretas dispone de Normas Subsidiarias Municipales, siendo de aplicación la modificación nº 5 de las mismas, que clasifican el suelo donde se ubica la actuación como No Urbanizable Genérico, calificado como rural seco (clave SNU-G/RS).

El apartado 8 de dicha Modificación, recoge el *tratamiento de masías y edificios rurales antiguos*, tal y como se contemplan de forma literal en el artículo 20 del **Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya**, que establece que:

“1. Podrán autorizarse las obras de rehabilitación de masías, molinos y demás construcciones previstas en el artículo 24 de la Ley Urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de la misma, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales de tales construcciones, en razón de las determinaciones contenidas en el artículo 11 y del catálogo previsto en el artículo 35, así como en el planeamiento urbanístico de cada municipio.

2. No se podrá aumentar el volumen edificado inicial, excepto cuando la rehabilitación se destine a vivienda familiar o de turismo rural, la parcela supere los 10.000 m² y la superficie construida sea inferior a 200 m². En este supuesto, se podrá alcanzar la superficie permitida para las viviendas familiares aisladas, aplicando la fórmula prevista en el 3 del artículo 19. Este aumento de superficie construida podrá realizarse mediante la rehabilitación de la construcción inicial o incrementando, en su caso, el volumen de ésta a través de construcciones contiguas a las ya existentes, manteniendo la tipología de éstas.

.....

4. Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 19 para viviendas unifamiliares aisladas.”

Si bien el Municipio de Cretas tramitó una modificación para incorporar parte del contenido del Decreto 205/2008, de 21 de octubre por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña es importante reseñar que estas Directrices tienen pleno valor normativo y que resultan vinculantes para sus destinatarios (en este caso el Municipio de Cretas) de acuerdo con lo dispuesto en el art. 7 del Decreto 205/2008, de 21 de octubre.

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: Resulta de aplicación el artículo 35 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. c) del mencionado precepto que establece:

1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el art. siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

“c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.”

Igualmente resultan aplicables las Normas de Aplicación Directa reguladas en el Título Quinto del Texto Refundido y en concreto lo dispuesto en el artículo 214 de protección del paisaje que establece que: *La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.*

Atendiendo a la visita realizada en la que se observa que la edificación objeto de informe previo se encuentra totalmente ejecutada y que en un radio de menos de 100 metros existen dos edificaciones para las que no se ha solicitado informe por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, debe recordarse que las referidas actuaciones podrían incurrir como **unas infracciones graves o muy graves** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 278 y 279 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, resultando en este caso el Ayuntamiento competente para llevar a cabo las actuaciones pertinentes con el fin de comprobar e investigar el cumplimiento de lo dispuesto por el ordenamiento jurídico.

CUARTO.- Valoración:

Uso: La rehabilitación de edificio rural antiguo destinado a uso de vivienda, encajaría en el supuesto c) del artículo 35 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial. Además también resulta un uso permitido en las vigentes Normas Subsidiarias municipales y en el artículo 20 de las

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, permiten las obras de rehabilitación de masías, molinos y demás construcciones previstas en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, conforme al procedimiento establecido en el mismo (artículos 35 y 36), siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales de tales construcciones.

Condiciones Urbanísticas: Las Normas Subsidiarias Municipales reproducen de forma literal las determinaciones contenidas en el artículo 20 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña en las que se determina para las Rehabilitaciones que: *“No se podrá aumentar el volumen edificado inicial, excepto cuando la rehabilitación se destine a vivienda familiar o de turismo rural, la parcela supere los 10.000 m² y la superficie construida sea inferior a 200 m².”*

En este caso, y según el proyecto técnico presentado no existe ampliación, puesto que la superficie construida inicial de la masía de 408,50 m² y la superficie rehabilitada coinciden. Esta misma superficie consta en el registro de la propiedad.

Igualmente, cumpliría con los aspectos señalados en el artículo 19.2 de las Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña en cuanto a la congruencia con las características del entorno y los materiales empleados, armonizando con el paisaje en que vayan a emplazarse, así como las establecidas en las Normas de directa aplicación 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, artículo 214.3 de protección del paisaje.

No obstante, se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por captación de agua y vertidos.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA REHABILITACIÓN DE MASÍA, EN POLÍGONO 13, PARCELA 223, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CRETAS. PROMOTOR: -----, condicionado a la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por captación de agua y vertidos.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **CRETAS** y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

11.- PEÑARROYA DE TASTAVINS. - INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN DE UNA NAVE PARA SECADERO DE JAMONES , EN POLÍGONO 7, PARCELAS 69 y 74 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: JAMONES PEÑARROYA, S.L. (C.P.U. 2019/49)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 12 de abril de 2019, admitiéndose a trámite.

SEGUNDO. - Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:

- Proyecto en CD, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Cataluña el 27/02/2019.

- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme al procedimiento para la autorización especial establecido en el art.36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- Certificado del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación celebrado en sesión de 3 de abril de 2019, donde se declaró de interés social la construcción, *por la necesidad de su ubicación en un nivel de cota sobre el nivel del mar que cumpla lo señalado por la Denominación de Origen Protegida “Jamón de Teruel”, y por la generación de puestos de trabajo que supondrá, y sus efectos en el mantenimiento de la población.*
- Solicitud, del promotor al Ayuntamiento, de tramitación de procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable y de declaración de interés social, de fecha 28 de febrero de 2019.
- Información catastral de las parcelas.
- Informe favorable de los servicios municipales de urbanismo, de fecha 8 de marzo de 2019, especificando que el secadero se ubica en suelo no urbanizable y no en el Polígono Industrial, por necesidades de la altura, para cumplir con los requisitos de D.O.P.”Jamón de Teruel”, y que cumple con todas las condiciones urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias, así como con las fijadas en el documento de Aprobación Inicial del futuro Plan General de Ordenación Urbana.
- Inserción de anuncios y edictos en el B.O.P.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica :

Se proyecta construir una nave para destinarla a secadero para la elaboración de jamones y paletas, con Denominación de Origen Protegida (DOP) “Jamón de Teruel”.

La edificación, de planta baja y planta altillo de 33 m², tendrá una longitud de 28,40 m y una anchura de 17,50 m, con una superficie construida total de 530 m².

Para la construcción y correcto funcionamiento del secadero se requiere de obras complementarias, entre las que cabe mencionar una balsa de almacenamiento de aguas residuales con alto contenido de sales, muros de contención de tierras, así como la adecuación del acceso y de la explanada donde se emplazará el edificio.

Ubicación: Se ubica en las parcelas 69 y 74 del polígono 7, en suelo no urbanizable genérico conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, con una superficie de 9.806 m².

Accesos: Las parcelas cuentan con acceso directo desde el camino de la partida.

Servicios Urbanísticos: El suministro de agua procederá de la red general de abastecimiento municipal.

El suministro eléctrico se realizará mediante conducción eléctrica de Baja Tensión para una potencia máxima contratada de 45 Kw.

Para el saneamiento, el secadero proyectado, contará con una red de saneamiento horizontal separativa que canalizará las aguas residuales hacia un equipo autónomo de depuración compuesto por una fosa séptica con filtro biológico.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos 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; La Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, resulta competente para la emisión de informe previo a la autorización especial municipal de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 8 k) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y lo dispuesto en el artículo 36.1b) 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.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda

construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: Las Normas Subsidiarias municipales de Peñarroya de Tastavins, Modificación 3ª, permiten el uso de interés público, siendo de aplicación entre otras las siguientes condiciones generales de la edificación:

1. **Uso:** Utilidad pública o interés social.
2. **Distancia mínima a linderos:** 4 m.
3. **Altura máxima:** 2 plantas y 8 m, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. **Ocupación máxima:** el 20%. (No se fija parcela mínima).
5. **Condiciones estéticas:** Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
6. **Análisis de Impacto Ambiental,** conforme al apart. 2.3.

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: Resulta de aplicación el artículo 35, en el que se indica que:

“1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008): El art. 18 permite las instalaciones de interés Público.

Ley 11/2014, de 4 de junio, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

La actividad propuesta estaría incluida en la tramitación de licencia ambiental de actividades clasificadas, al no encontrarse entre las actividades excluidas del Anexo V de esta Ley.

CUARTO.- Valoración:

Uso: La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.1.a) 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, ya que el uso de interés social fue declarado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de abril de 2019, *por la necesidad de su ubicación en un nivel de cota sobre el nivel del mar que cumpla lo señalado por la Denominación de Origen Protegida “Jamón de Teruel”, y por la generación de puestos de trabajo que supondrá, y sus efectos en el mantenimiento de la población.*

Conforme al artículo 2.3 de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización previsto en esta Norma, entre otras, *las industrias y almacenes en medio rural.*

La actuación se ubica en las parcelas 69 y 74 del polígono 7 y no en el Polígono Industrial, por necesidades de la altura, para cumplir con los requisitos de D.O.P. “Jamón de Teruel”.

Condiciones Urbanísticas. La construcción propuesta cumple con las condiciones urbanísticas fijadas en la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, en relación a parcela mínima que no se fija, 20% de ocupación, altura máxima de 8 m y 4 m de retranqueos a linderos.

No obstante, se condiciona a que se aporte ante el Ayuntamiento el Análisis de Impacto Ambiental conforme al apartado 2.3 de las Normas Subsidiarias Municipales, y a la calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA **INSTALACIÓN DE UNA NAVE PARA SECADERO DE JAMONES**, EN POLÍGONO 7, PARCELAS 69 y 74 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** JAMONES PEÑARROYA, S.L. **condicionado** a que se aporte ante el Ayuntamiento el Análisis de Impacto Ambiental conforme al apartado 2.3 de las Normas Subsidiarias Municipales, y a la calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de Calificación de Teruel adscrita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y a los efectos pertinentes.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de PEÑARROYA DE TASTAVINS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

12.-TERUEL .- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA LA **INSTALACIÓN DE CABLES TELEFÓNICOS Y DESMONTAJE DE POSTES**, EN P.K. 118,700 DE LA CARRETERA N-234. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. (C.P.U. 2019/42)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 28 de marzo de 2019, admitiéndose a trámite.

SEGUNDO. - Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Informe técnico, memoria y planos donde se describen las actuaciones a realizar, de fecha 12/12/2018.
- Documentación administrativa:
 - Oficio del Ayuntamiento de Teruel solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, previsto en el artículo 36.1.b) del Decreto Legislativo 1/2014, con fecha de registro de entrada el 28 de marzo de 2019.
 - Escrito de solicitud de Licencia de obra del interesado ante el Ayuntamiento, con fecha 18 de diciembre de 2018.
 - Justificante de registro de solicitud de Licencia en el Ayuntamiento de Teruel de fecha 20 de diciembre de 2018.
 - Informe favorable con condiciones de la Técnico Municipal, de fecha 25 de marzo de 2019.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica :

Se trata de reponer el servicio telefónico en la zona afectada por un accidente que tuvo lugar en el p.k 118,700 de la carretera N-234, en la variante sur de Teruel.

Se realizarán las siguientes obras:

- La sustitución del poste 10 de la línea 222 y la instalación de otro que será el 00 de la línea 88, al otro lado de la antigua carretera de Cubla.
- Dos nuevas canalizaciones, una de 17 m de longitud y otra de 13 m, ambas formadas por 2 conductos de PVC y 63 mm de diámetro.
- Posteriormente se instalarán unos 775 m de nuevo cable óptico, del tipo 16-FO-KP, por fachadas, postes actuales, por conductos nuevos y por actuales y por la infraestructura del Ministerio de Fomento, y 530 m de nuevo cable 25-CBF, por el mismo trazado que el nuevo cable óptico.

Todo ello para sustituir los 580 m de cable 32-FO-KP y los 347 m de cable 25-CBB dejados inservibles por el accidente. También se desmontan los 6 postes, del 00 al 05 de la línea 88, que ya no se instalan.

Ubicación: Los terrenos tienen la clasificación de suelo no urbanizable genérico, conforme al Plan General de Teruel.

La instalación discurre por infraestructura del Ministerio de Fomento, en el enlace de Villaspesa con la carretera N-234.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos 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; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, resulta competente para la emisión de informe previo a la autorización especial municipal de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 8 k) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y lo dispuesto en el artículo 36.1b) 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.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente el 24/01/1985, clasifica el suelo en donde se ubica la actividad, como Suelo No Urbanizable Ordinario, Zona agrícola, regulado en el capítulo II, permitiendo el uso de utilidad pública e interés social en el apartado II-2 de dicho Plan General.

Asimismo, las Normas Urbanísticas de dicho PGOU establecen los siguientes parámetros:

- Altura máxima menor de: 10 m y una planta en naves.
- Edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Ocupación máxima.5% de la parcela.
- La distancia a linderos de 10 m.

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.

Resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 35 de esta Ley, que establece:

“1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio...”

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo 35 será, conforme el artículo 36, el siguiente:

“a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada...

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones

y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.”

CUARTO.- Valoración:

Uso: De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 35.1 a) 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, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente.

Los usos de utilidad pública e interés social que necesariamente deban ubicarse en el medio rural, se permiten, conforme al capítulo II.2.4 del Plan General, ya que se trata de la reposición de la red telefónica destruida tras un accidente en el p.k. 118,700 de la carretera N-234.

Condiciones Urbanísticas: no serían de aplicación las condiciones urbanísticas de la edificación, fijadas en el Plan General Municipal, puesto que se trata de la sustitución de cables de la red de telefónica dejados inservibles tras el accidente.

No obstante, se condiciona a la autorización de carreteras de Fomento y de la Diputación Provincial de Teruel por discurrir la actuación en el enlace de Villaspesa, carretera TE-V-6014, con la carretera N-234o de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA **INSTALACIÓN DE CABLES TELEFÓNICOS Y DESMONTAJE DE POSTES**, EN P.K. 118,700 DE LA CARRETERA N-234 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U., **condicionado** a la autorización de carreteras de Fomento y de la Diputación Provincial de Teruel por discurrir la actuación en el enlace de Villaspesa, carretera TE-V-6014, con la carretera N-234.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de TERUEL y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

**13.- LLEDÓ.- INFORME A LA CONSULTA INAGA EN EL EXPEDIENTE SOBRE EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN PARCELAS 325 Y 330 DEL POLÍGONO 1 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ. PROMOTOR: -
----- (CPU : 2018/ 140)**

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 28 de septiembre de 2018 tuvo entrada en la Subdirección de Urbanismo consulta del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en relación con el asunto arriba referenciado. En sesión celebrada el día 30 de octubre de 2018, el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó:

*“PRIMERO.- Informar **DESFAVORABLEMENTE** el aspecto urbanístico para VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN EL POLIGONO 1, PARCELAS 325 Y 330, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LLEDÓ. PROMOTOR: -----
----- puesto que no cumple con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón que exige una sola edificación por parcela aspecto que no cumpliría en la actuación propuesta porque plantea más de una edificación, previéndose también diferentes accesos. Además no puede emitirse pronunciamiento sobre el cumplimiento de todas las demás condiciones aplicables al uso vivienda puesto que la documentación presentada resulta incompleta.*

Con fecha 25 de marzo de 2019 tiene entrada, en la Subdirección de Urbanismo, escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental aportando aclaración del promotor y documentación técnica subsanando las incidencias marcadas por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo adoptado en sesión de fecha 18 de diciembre de 2018.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación:

Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada. La vivienda se desarrolla en dos plantas directamente accesibles desde los bancales. La planta sótano tiene 97,10 m² y la planta baja tiene una superficie construida de 202,85 m², siendo un total de 299,95 m² construidos. La casa dispone de 4 habitaciones con tres baños, una sala de juegos, una sala de

televisión, una sala de estar comida con cocina incorporada, además de los espacios de WC, local técnico y vestíbulo-zaguán y distribuidor con escalera que comunica las dos plantas.

La cubierta será plana vegetal y no transitable. El acabado exterior de la fachada se realizará con materiales como piedra, ladrillo y enfoscados de arena y cemento blanco.

Se plantea un área de aparcamiento al aire libre, se destinarán 272 m² para la plataforma de la piscina y terrazas alrededor de la casa que se ajardinarán y articularán con los bancales existentes. En el resto de la parcela se conservan los usos actuales de secano, almendros, tierras de labor, pequeño huerto familiar.

La actuación se plantea en las parcelas 325 y 330. La parcela 325 cuenta con una superficie, según catastro, de 7.832 m² y la parcela 330 con 16.992 m², siendo la superficie total de las parcelas de 24.824 m². La vivienda se pretende implantar sobre la parcela 325 de 7.832 m². En el primer Acuerdo del Consejo se observó que las parcelas no tenían continuidad por estar separadas por un camino público.

En la nueva documentación presentada en fecha 25 de marzo, se justifica con los siguientes documentos la agrupación de ambas parcelas:

- Copia simple de la escritura de la agregación de las antiguas parcelas 325 y 330 del polígono 1 del Término municipal de Lledó, realizada por la notario Silvia María Vázquez.
- Declaración catastral de agregación de parcelas ante la Delegación de Economía y hacienda de Teruel, quedando el camino como servidumbre de paso.
- Además se aporta un plano realizado sobre cartografía del Instituto Cartográfico de Aragón donde se comprueba que la antigua parcela 325 cuenta con una superficie de más de 10.000 m² por si sola.

El acceso se realiza por un camino existente, que según la documentación es un camino público.

El edificio precisará los siguientes servicios:

- El abastecimiento de agua de uso doméstico procederá de un nuevo pozo a perforar en la parcela, el agua de boca, será mineral, comercializada.
- Suministro eléctrico a base de 16 m² de un sistema fotovoltaico y en paralelo un generador.
- La instalación de calefacción y agua caliente sanitaria se prevé la instalación de una caldera de biomasa apoyada con gas propano o butano.
- Depuración: la evacuación de aguas se realizará a través de un sistema separativo de agua de lluvia a reutilizar para riego y aguas residuales hacia una fosa séptica homologada, con efluentes que se vierten por filtración al terreno a través de pozo filtrante.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la **normativa**, resulta de aplicación:

Ley 11/2014, de 22 de junio, de prevención y protección ambiental de Aragón. En el artículo 23.2 se establece que solo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental simplificada cuando así lo decida el órgano ambiental los proyectos comprendidos en el anexo II. Según el artículo 4qq) las áreas comprendidas en los planes previstos en la normativa de protección de especies amenazadas serán consideradas zonas ambientalmente sensibles.

El Anexo II de dicha Ley, recoge, dentro del supuesto 7.8 *Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamientos turísticos, en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles.*

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: En los artículos 34 y 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico entre los que se encuentra el uso de vivienda unifamiliar.

En el artículo 35 de esta Ley, se establece que en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior.

El apartado 2 del art. 34 establece una serie de requisitos que deben cumplir los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar:

“...se podrán autorizar siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2...se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales...

...se exigirá que exista una sola edificación por parcela y el edificio no rebase 300m² de superficie construida...

...que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas...

El artículo 242.2 respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población, establece que *“En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes”*

Además, el apartado 2 del artículo 35 establece que: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerirse resolución al Gobierno de Aragón.”*

Instrumento urbanístico: La actuación propuesta se encuentra emplazada en Suelo No Urbanizable Genérico. Lledó dispone de una Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable, por tanto resultan de directa aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Dichas Normas establecen que:

La Norma 2.3.1.6 indica que entre los usos permitidos en suelo no urbanizable esta el uso de vivienda unifamiliar.

La Norma 2.3.1.7 fija, entre otras, las siguientes condiciones de la edificación:

- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, Decreto 205/2008 de 21 de octubre, siendo de aplicación en este caso los artículos 17, 19 de las mismas.

- El artículo 17 indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación.

- El artículo 19 se establece la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas, en el que se indican entre otros, los siguientes criterios específicos:
 - Se prohíbe expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.
 - La vivienda podrá alcanzar una superficie máxima de 200m² construidos, aunque ésta podrá aumentar con la superficie de parcela y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300m².: Superficie máxima construida= 100+ (superficie de parcela)/100.
 - La altura máxima de fachada será de 7 m y la altura máxima visible de 10 m y pendientes de cubierta entre 30% y 40%.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona de alto riesgo forestal. Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente **valoración**:

Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable Genérico regulados, la actuación pretendida encajaría en el supuesto del artículo 35 b) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de los edificios aislados destinados a vivienda, así mismo las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel permite según el apartado 2.3.1.6 el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable y en su caso, en las Directrices de Ordenación del Territorio (Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña) y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las condiciones urbanísticas aplicables, en **la nueva documentación se acredita el cumplimiento de la parcela mínima** de 10.000 m² exigida para la implantación de una vivienda unifamiliar aislada, como se establece en el artículo 34.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA), aunque debe adscribirse la edificación a dicha parcela.

El resto de condiciones urbanísticas para el uso de vivienda unifamiliar aislada, **también cumpliría** con las establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, así como con las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, en relación a la no formación de

núcleo de población, no rebasa los 300 m² de superficie construida, la altura máxima de fachada de 7 m y altura máxima visible de 10 m y retranqueo mínimo.

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Conforme a las Directrices Parcial del Matarraña, se establece que todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, EN PARCELAS 325 Y 330 DEL POLÍGONO 1 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ,. **PROMOTOR:** -----, puesto que con la **nueva documentación** aportada **cumple** con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón condicionado a que se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental –ÁREA II, MEDIO NATURAL y a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y a los efectos oportunos.

14.- LLEDÓ.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELA 332 DEL POLÍGONO 1 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ,. **PROMOTOR:** -----
----- (CPU : 2018/ 142)

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 28 de septiembre de 2018 tuvo entrada en la Subdirección de Urbanismo consulta del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en relación con el asunto arriba referenciado. En sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2018, el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó:

*“PRIMERO.- Informar **DESFAVORABLEMENTE** el aspecto urbanístico para VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN EL POLIGONO 1, PARCELA 332 EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LLEDÓ. PROMOTOR: -----
puesto que no cumple con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón que exige:*

1º Una sola edificación por parcela aspecto que no cumpliría en la actuación propuesta porque plantea más de una edificación, previéndose también diferentes accesos.

2º Que la superficie construida no supere los 300 m², en este caso se superarían si se computan los espacios exteriores cubiertos.

SEGUNDO.- La cubierta plana transitable propuesta, no se integraría en el paisaje y no armoniza en su totalidad con el ámbito que se encuentra, incumpliendo con el artículo 19.3 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña que prohíben de manera expresa las cubiertas planas.”

Con fecha 25 de marzo de 2019 tiene entrada, en la Subdirección de Urbanismo, escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental aportando aclaración del promotor y documentación técnica subsanando las incidencias marcadas por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo adoptado en sesión de fecha 6 de noviembre de 2018.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se plantea las siguientes reformas:

- La planta de la casa se reduce proponiendo una superficie construida total (sumando el 100% de los porches) de 299,67 m².
- Se proyecta una única edificación, uniendo todos los volúmenes que componen la casa, para ello se ha cubierto una parte del antiguo patio que separaba los volúmenes.
- Se anula la cubierta plana transitable que existía sobre una parte del volumen, y se transforma, como todas las demás cubiertas de la casa en cubiertas vegetales no accesibles ni transitables.

Todas estas reformas se reflejan en los planos del proyecto: de planta, el de la cubierta, los de las secciones y los alzados, modificados en febrero de 2019.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: En los artículos 34 y 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico entre los que se encuentra el uso de vivienda unifamiliar.

En el artículo 35 de esta Ley, se establece que en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior. Dichos requisitos son:

“Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones más severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase 300m² de superficie construida, así

como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.”

El artículo 242.2 respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población, establece que *“En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.”*

Por otro lado, el apartado 2 del artículo 35 establece que: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerirse resolución al Gobierno de Aragón.”*

Instrumento urbanístico: Lledó dispone de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable, por tanto, resultan de aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dichas Normas establecen que:

- Entre los usos permitidos en suelo no urbanizable esta el uso de vivienda unifamiliar.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, Decreto 205/2008 de 21 de octubre, siendo de aplicación en este caso: el artículo 17 donde se indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, y el artículo 19 establece la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona de alto riesgo forestal. Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente valoración:

Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable Genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la actuación pretendida encajaría en los supuestos del artículo 35 b) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de los edificios aislados destinados a vivienda, y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las Directrices de Ordenación del Territorio (Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña), y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las condiciones urbanísticas aplicables, según la reforma planteada en planos modificados en febrero de 2019, el proyecto de la vivienda cumpliría con el artículo 34.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA), en relación a que exista una sola edificación por parcela y la superficie construida no supera los 300 m².

Por otro lado, las cubiertas vegetales propuestas no son accesibles ni transitables, en este caso se integran en el paisaje y armonizan en su totalidad con el ámbito que se encuentran, por tanto y puesto que cumple las condiciones urbanísticas establecidas en la legislación urbanística vigente, se permitiría este tipo de cubierta, conforme al criterio adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2018.

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, **se deberá obtener el informe** de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Conforme a las Directrices Parciales del Matarraña, se establece que todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELA 332 DEL POLÍGONO 1 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, . **PROMOTOR: -----**
-----, puesto que con la **nueva documentación** aportada **cumple** con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón condicionado a a que se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental –ÁREA II, MEDIO NATURAL y a la Dirección General de Urbanismo, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

15.- LLEDÓ.- INFORME A LA CONSULTA INAGA EN EL EXPEDIENTE PARA EL PROYECTO DE UNA **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA** EN POLÍGONO 3, PARCELA 82 DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: --**
----- (CPU : 2018/ 171)

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 12 de noviembre de 2018 tuvo entrada en la Subdirección de Urbanismo consulta del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en relación con el asunto arriba referenciado. En sesión celebrada el día 18 de diciembre de 2018, el Consejo Provincial de Urbanismo, acordó:

*“PRIMERO.- Informar **DESAVORABLEMENTE** el aspecto urbanístico para **VIVIENDA UNIFAMILIAR, EN EL POLIGONO 3, PARCELA 82, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE LLEDÓ. PROMOTOR: -----**
----- puesto que no cumple con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón que exige una sola edificación por parcela aspecto que no cumpliría en la actuación*

propuesta porque plantea más de una edificación, previéndose también diferentes accesos. Además no puede emitirse pronunciamiento sobre el cumplimiento de todas las demás condiciones aplicables al uso vivienda puesto que la documentación presentada resulta incompleta.

Con fecha 25 de marzo de 2019 tiene entrada en la Subdirección de Urbanismo, escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental aportando aclaración del promotor y documentación técnica subsanando las incidencias marcadas por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo adoptado en sesión de fecha 18 de diciembre de 2018.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Según se indicaba en la documentación ambiental de vivienda unifamiliar aislada presentada con anterioridad, la vivienda estaba desarrollada en planta baja y se proyectaban varios volúmenes yuxtapuestos de poca anchura, debido a la estrechez del banal, lo que no cumplía con el artículo 34.2 del Texto Refundido.

Ahora con fecha de entrada 25 de marzo de 2019, se nos presentan nueva documentación y se plantean los siguientes cambios en el proyecto:

- Se reforma la planta general de la vivienda, uniendo los dos conjuntos cerrados edificados en una sola edificación. Para ello se elimina la pérgola que había entre ambos conjuntos cerrados y se unen con edificación. Esta modificación supone un cambio en el porche y en la cocina propuestos con anterioridad.
- Se aporta un nuevo plano de proyecto P. 01a de justificación de la superficie total construida. Esta aumenta de 180, m² a 182,47 m².

Todas estas reformas se reflejan en los planos del proyecto: de planta, el de la cubierta, los de las secciones y los alzados, modificados en marzo de 2019.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón , 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo , se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la **normativa**, resulta de aplicación:

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: En los artículos 34 y 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico entre los que se encuentra el uso de vivienda unifamiliar.

En el artículo 35 de esta Ley, se establece que en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior. Dichos requisitos son:

“Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones más severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase 300m² de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.”

El artículo 242.2 respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población, establece que *“En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.”*

Por otro lado, el apartado 2 del artículo 35 establece que: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de*

aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerirse resolución al Gobierno de Aragón.”

Instrumento urbanístico: Lledó dispone de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable, por tanto, resultan de aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dichas Normas establecen que:

- Entre los usos permitidos en suelo no urbanizable esta el uso de vivienda unifamiliar.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, Decreto 205/2008 de 21 de octubre, siendo de aplicación en este caso: el artículo 17 donde se indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, y el artículo 19 establece la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona de alto riesgo forestal. Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente **valoración**:

Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable Genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la actuación pretendida encajaría en los supuestos del artículo 35 .1.b) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de los edificios aislados destinados a vivienda, y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las Directrices de Ordenación del Territorio (Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña), y

siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las condiciones urbanísticas aplicables, según la reforma planteada en planos modificados en marzo de 2019, el proyecto de la vivienda **cumpliría** con el artículo 34.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA), en relación a que exista una sola edificación por parcela y la superficie construida no supera los 300 m².

El proyecto presentado **cumple** con la parcela mínima establecida en las NN.SS.CC. de la provincia de Teruel de 10.000 y se cumple también con los retranqueos de 10 m a linderos. Tampoco existe riesgo de formación de núcleo de población.

Por otro lado, las cubiertas son a dos aguas y el edificio se integra en el paisaje y armoniza en su totalidad con el ámbito que se encuentran, por tanto, y puesto que cumple las condiciones urbanísticas establecidas en la legislación urbanística vigente, se permitiría este tipo de cubierta, conforme al criterio adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2018.

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de Protección Civil y Atención de Emergencias en Aragón.

Conforme a las Directrices Parciales del Matarraña, se establece que todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE DE PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN POLÍGONO 3, PARCELA 82 DE LLEDÓ, PROMOTOR: -----**
----- puesto que con la **nueva documentación** aportada **cumple** con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón condicionado a que se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental –ÁREA II, MEDIO NATURAL y a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y a los efectos oportunos.

16.- LLEDÓ.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELA 90 DEL POLÍGONO 3 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR:** -----
----- (CPU : 2018/ 178)

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En relación con el expediente que obra en el encabezamiento, con fecha 30 de noviembre de 2018 tuvo entrada en esta Subdirección de Urbanismo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la **CONSULTA PREVIA SOBRE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 3 PARCELA 90 DE LLEDO** en el procedimiento de evaluación de impacto ambiental. Con fecha 10 de diciembre de 2018, desde esta Subdirección no se pudo informar por lo siguiente:

“... no puede emitirse un pronunciamiento fundado acerca del cumplimiento de las condiciones establecidas para dicho uso, como consecuencia de las carencias en la documentación técnica aportada, puesto que no se definen las características fundamentales de la construcción. En concreto, algunas de las condiciones aplicables y pendientes de justificación serían:

- *Que el tipo de cubierta que se propone en una parte de la vivienda parece plana y su uso se encuentra expresamente prohibido por las Directrices Parciales del Matarraña.*
- *La superficie máxima construida de la edificación, puesto que deberán tenerse en cuenta todos los espacios exteriores cubiertos (50%).*

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el informa de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Conforme a las Directrices Parciales del Matarraña, se establece que todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Con fecha 25 de marzo de 2019 tiene entrada de nuevo en esta Subdirección nueva documentación complementaria, aportando planos reformados que definen las nuevas características de la edificación

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, y se desarrolla en planta baja y primera. La superficie construida es de 192,45 m².

El acabado exterior de la fachada se realizará con materiales como piedra, ladrillo y enfoscados de arena y cemento blanco.

La parcela sobre la que se asienta la vivienda tiene una zona de olivos y almendros y una zona de monte.

La vivienda ocupa un área de 203,00 m², planteando un área de aparcamiento al aire libre.

Se tiene constancia que en parcelas próximas se han planteado proyectos similares, si bien la distancia existente entre ellos, hace que, actualmente, no existe riesgo de formación de núcleo de población.

Se accede a la parcela desde un camino público que tiene su origen en la carretera TE-V-3303.

El edificio precisará los siguientes servicios:

- El abastecimiento de agua de uso doméstico procederá de un nuevo pozo a perforar en la parcela, el agua de boca, será mineral, comercializada.
- Suministro eléctrico a base de un sistema fotovoltaico y en paralelo un generador.
- La instalación de calefacción y agua caliente sanitaria se prevé la instalación de una caldera de biomasa apoyada con gas propano.
- La evacuación de aguas se realizará a través de un sistema separativo de agua de lluvia a reutilizar para riego y aguas residuales hacia una fosa séptica homologada, con efluentes que se vierten por filtración al terreno a través de pozo filtrante.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones

Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo , se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En el artículo 35 de esta Ley, se establece que en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior.

El apartado 2 del art. 34 establece una serie de requisitos que deben cumplir los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar:

“...se podrán autorizar siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2...se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales...”

...se exigirá que exista una sola edificación por parcela y el edificio no rebase 300m² de superficie construida...

...que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas...”

El artículo 242.2 respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población, establece que *“En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes”*

Además, el apartado 2 del artículo 35 establece que: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación.”*

Instrumento urbanístico: Lledó dispone de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable, por tanto, resultan de aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Dichas Normas establecen que:

- Entre los usos permitidos en suelo no urbanizable esta el uso de vivienda unifamiliar.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña (Decreto 205/2008 de 21 de octubre), siendo de aplicación:

- El artículo 17, donde se indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, y
- El artículo 19, que establece la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas, donde se indican, entre otros, las siguientes condiciones:
 - Se prohíbe expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.
 - La vivienda podrá alcanzar una superficie máxima de 200 m² construidos, aunque ésta podrá aumentar con la superficie de parcela y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300 m².
 - La altura máxima de fachada será de 7 m y la altura máxima visible de 10 m y pendientes de cubierta entre 30% y 40%.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona de alto riesgo forestal. Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente **valoración**:

La actuación pretendida encajaría en los supuestos del artículo 35.1. b) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de los edificios aislados destinados a vivienda, y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las Directrices de Ordenación del Territorio (Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña), y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las condiciones urbanísticas, según la nueva documentación técnica aportada, el tipo de cubierta que se propone sería totalmente inclinada (30 % de pendiente), resuelta con teja árabe. Igualmente se aporta justificación del cumplimiento de la superficie construida total de la vivienda, de 192,45 m².

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el informe de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Conforme a las Directrices Parciales del Matarraña, se establece que todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELA 90 DEL POLÍGONO 3 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN.

PROMOTOR: -----, puesto que con la **nueva documentación** aportada **cumple** con todos los requisitos establecidos en artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, condicionado a que se deberá obtener el informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón y a contar con la previa autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental –ÁREA TÉCNICA II MEDIO NATURAL y a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y a los efectos oportunos.

17.- LLEDÓ.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELAS 10 Y 15 DEL POLÍGONO 3 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN.
PROMOTOR: ----- (CPU : 2019/ 43)

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37.2 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha 2 de abril de 2019.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada en planta baja y planta elevada de acceso, adaptándose a la orografía del terreno, (7,65 m de altura máxima visible y 4,85 m de altura máxima de fachada), con una superficie construida total de 298,47 m² y una ocupación de suelo de 273,61 m².

La vivienda se ubica en el centro de una zona de cultivo destinada a almendros y olivos, proyectando la construcción de un vial interno de comunicación que permita el acceso rodado a la vivienda desde el camino público existente, de acceso a la finca.

El suministro de energía eléctrica se realizará mediante captadores solares fotovoltaicos, con un generador autónomo de apoyo.

El abastecimiento de agua se tomará a partir de un pozo existente en la finca y a partir de la recogida de las aguas pluviales.

La evacuación de aguas residuales se realiza a través de un sistema de depuración autónomo de oxidación total, y su posterior infiltración en el terreno.

La superficie total de las parcelas 10 y 15 del polígono 3, donde se emplaza la construcción, es de 11,5 ha.

En planos del proyecto se aprecia la existencia de un edificio almacén en la misma parcela. Igualmente, se aprecia la existencia una vivienda en una parcela próxima, si bien la distancia entre ésta y la que se pretende construir es de aproximadamente 250 m en línea recta.

Visita: El 11 de abril de 2019 los técnicos de la subdirección realizaron el viaje al emplazamiento de la parcela, comprobando que el acceso al mismo estaba impracticable.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón , 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo , se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: En los artículos 34 y 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico entre los que se encuentra el uso de vivienda unifamiliar.

En el artículo 35 de esta Ley, se establece que en suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, en los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los siguientes requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior:

“Podrán autorizarse siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 242.2.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

Se exigirá que exista una sola edificación por parcela y el edificio no rebase 300m² de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.”

El artículo 242.2 respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población, establece que *“En defecto de caracterización más estricta en el planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes”*

Asimismo, el apartado 2 del artículo 35 establece que: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerirse resolución al Gobierno de Aragón.”*

Instrumento urbanístico: Lledó dispone de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable, por tanto, resultan de aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El artículo 2.3.1.6 de dichas Normas permite el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, y el artículo 2.3.1.7 fija, entre otras, las siguientes condiciones de la edificación:

- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, Decreto 205/2008 de 21 de octubre, siendo de aplicación en este caso los artículos 17 y 19 de las mismas.

- El artículo 17 indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, y
- El artículo 19 establece la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas, en el que se indican entre otros, los siguientes criterios específicos:
 - Se prohíbe expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

- La vivienda podrá alcanzar una superficie máxima de 200 m² construidos, aunque ésta podrá aumentar con la superficie de parcela y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300m².
- La altura máxima de fachada será de 7 m y la altura máxima visible de 10 m y pendientes de cubierta entre 30% y 40%.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona clasificada de alta peligrosidad forestal (tipo 6). Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente **valoración**:

Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable Genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la actuación pretendida, en cuanto al uso, encajaría en los supuestos del artículo 35.1. b) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de los edificios aislados destinados a vivienda, y de conformidad con el régimen establecido en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

En cuanto a las condiciones urbanísticas aplicables, cumpliría con las fijadas en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña y las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, en relación a:

- Parcela mínima de 10.000 m² de superficie.
- Que la superficie construida no exceda de 300 m².
- La no formación de núcleo de población.
- La altura máxima de fachada será de 7 m y la altura máxima visible de 10 m y pendientes de cubierta entre 30% y 40%.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

No obstante, y con la documentación aportada no parece que **el acceso** a la parcela se encuentre solucionado, aspecto que debe quedar resuelto, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

Además, en la parcela donde se pretende emplazar la vivienda, existe un edificio rural antiguo (almacén), en este sentido se recuerda que el artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, para el uso de vivienda unifamiliar aislada, sólo permite una edificación por parcela, y en el artículo 36 que *la construcción de edificios destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.*

Conforme a las Directrices Parciales del Matarraña , todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente.

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el informe de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, EN PARCELAS 10 Y 15 DEL POLÍGONO 3 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR:** -----, debiendo quedar resuelto el acceso a la parcela. Además, en la parcela donde se pretende emplazar la vivienda, existe un edificio rural antiguo (almacén), en este sentido se recuerda que el artículo 34.2 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, para el uso de vivienda unifamiliar aislada, sólo permite una edificación por parcela, en consecuencia no puede vincularse a la vivienda la edificación existente en la misma parcela.

SEGUNDO.- Deberá contar con la previa autorización del Organismo de cuenca correspondiente e informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

TERCERO.- - Notificar el presente acuerdo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental –ÁREA TÉCNICA II MEDIO NATURAL y a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y a los efectos oportunos.

18.- LLEDÓ.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **VIVIENDA DE TURISMO RURAL**, EN PARCELA 191 DEL POLÍGONO 1 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: ----- (CPU : 2019/ 35)**

Visto el expediente enunciado, remitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental y durante el trámite de Consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada de acuerdo con lo dispuesto en el **art. 37.2 de la Ley 11/2014**, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En relación con el expediente y el mismo emplazamiento se tramitó, ante el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en el año 2010, la construcción de un establecimiento hotelero de 8 habitaciones y la vivienda de propietarios de 546,71 m² construidos en total.

El Instituto Aragonés de Gestión Ambiental resolvió, el 7 de julio de 2010, no someter a evaluación de impacto ambiental, donde se incluía el acuerdo favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 21 de enero de 2010.

Tras realizar todo el procedimiento el promotor consideró no seguir con la ejecución del edificio, y en el año 2018 los nuevos promotores realizan un contrato de arras con el propietario y plantean un anteproyecto de vivienda de turismo rural de menor superficie, pasando de 8 a 3 habitaciones.

Se realiza un nuevo documento ambiental del nuevo proyecto conforme al artículo 37 Título I, Capítulo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Con fecha 11 de marzo de 2019 tiene entrada, en la Subdirección de Urbanismo, consulta para la citada vivienda de turismo rural en el mismo emplazamiento.

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se plantea la construcción de una vivienda de turismo rural en dos volúmenes diferenciados unidos por una pérgola de acero corten. Un volumen, albergará las zonas privadas de los propietarios y de uso compartido con los huéspedes (comedor, aseo, despensa y cocina), y en el otro, se disponen tres alojamientos dobles, cada una con su jardín propio. El espacio intermedio bajo la pérgola que unifica todo el proyecto, se utilizará como comedor de verano y zona de estar al aire libre.

El suministro eléctrico y el agua caliente sanitaria se generarán mediante captadores solares fotovoltaicos. Se dispone, como sistema eléctrico auxiliar, un grupo electrógeno de gas en el cuarto de instalaciones.

El suministro de agua se realizará a partir de un depósito de acumulación de aguas de 10.000 l de hormigón prefabricado, conectado a una bomba de presión y abastecido por agua de un pozo situado en la misma parcela. Dicho pozo está inscrito en el registro de aguas de la comarcal de aguas de la CHE. Como agua de boca se consumirá agua mineral embotellada.

Las aguas residuales se tratarán a través de una estación depuradora compacta de oxidación total o de aeración prolongada.

Para acceder a la vivienda existe un camino vecinal en buen estado.

La superficie de la parcela es de 39.875 m², según datos catastrales.

La superficie construida de la vivienda es de 226,11 m², un almacén de 10,12 m² y el edificio de instalaciones de 6 m², siendo el total de 242,23 m².

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, 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, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

Instrumento Urbanístico: El municipio de Lledó dispone de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no regula el suelo no urbanizable resultando de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, conforme a lo

dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En dichas Normas, las instalaciones de fomento del turismo se consideran usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, conforme al apartado 2.3.1.6.

Respecto a las condiciones urbanísticas de aplicación, dichas Normas establecen que:

- No se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes...
- La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10 m.
- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada e integrarse en el paisaje. Utilizando materiales que se integren en el paisaje. Se prohíben expresamente la teja de cemento negra, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

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. Resulta de aplicación el régimen del suelo no urbanizable genérico regulado en los artículos 35 y 36 de esta Ley, donde se establece que:

“1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

2. No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.”

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, Decreto 205/2008 de 21 de octubre, siendo de aplicación en este caso los artículos 17 y 18 de las mismas.

El artículo 17 indica que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, y el artículo 18 recoge las instalaciones de interés público, entre los que se encuentran *los establecimientos hosteleros en masías rehabilitadas y en otras edificaciones rurales*.

Por otra parte, de conformidad con la **Orden DRS/1521/2017, por la que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal**, los terrenos en los que se plantea la actuación estarían incluidos en zona de alto riesgo forestal. Se deberá obtener el Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y Atención de Emergencias de Aragón.

SEGUNDO.- A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente valoración:

El suelo donde se ubica la actuación tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico donde podrán autorizarse, cumpliendo con las condiciones urbanísticas establecidas en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Según la documentación aportada, el anteproyecto cumple las condiciones urbanísticas fijadas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de aplicación, en relación a:

- No se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%.
- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes...
- La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10m.
- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada e integrarse en el paisaje. Utilizando materiales que se integren en el paisaje. Se prohíben expresamente la teja de cemento negra, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

No obstante, se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos.

Además, dado que la actuación se encuentra en zona de alto riesgo forestal, de acuerdo con la Orden DRS/1521/2017, por lo que se clasifica el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón en función del riesgo forestal, se deberá obtener el

informa de Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE VIVIENDA DE TURISMO RURAL**, EN PARCELA 191 DEL POLÍGONO 1 DEL MUNICIPIO DE LLEDÓ, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: -----, condicionado** a obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos **y al informe del** Servicio de Seguridad y Protección Civil de la Dirección General de Justicia e Interior, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/2002, de protección civil y atención de emergencias en Aragón.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y a los efectos oportunos.

DACIONES DE CUENTA

CEDRILLAS.- CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO SOBRE LA POSIBLE MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (**C.P.U. 2019/28**)

MOSQUERUELA.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **APROVECHAMIENTO RECURSOS SECCIÓN A) O “BOIRO 2” EN EL MUNICIPIO**, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 25.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: PIEDRAS NATURALES MOSQUERUELA, S.L. (C.P.U. 2019/14)**

PITARQUE.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **ACONDICIONAMIENTO DE LA CARRETERA TE-V-8042, DE ACCESO A PITARQUE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL (C.P.U. 2019/26)**

SAN AGUSTÍN.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE RELATIVO A ACTIVIDAD DE **ACAMPADA EN CASA RURAL AISLADA EN PARAJE “LA HOZ” PARCELAS 64 , 65 y 67 del POLÍGONO 7 DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ---
----- (C.P.U. 2019/16)**

TRONCHÓN Y VILLARLUENGO.- INFORME A LA **CONSULTA INAGA** EN EL EXPEDIENTE SOBRE **CONSTRUCCIÓN DE EXPLANADA JUNTO A LA CARRETERA TE-V-8424 DE VILLARLUENGO A TRONCHÓN PARA LA INSTALACIÓN DE UN ÁREA DE SERVICIOS DE CONSERVACIÓN Y VIALIDAD INVERNAL DE LOS MUNICIPIOS. PROMOTOR: DIPUTACIÓN DE TERUEL (C.P.U. 2019/17)**

CUEVAS DE ALMUDÉN.- CONSULTA INAGA relativa AL PARQUE EÓLICO “LAS CUENCAS”, CENTRO DE CONTROL Y SECCIONAMIENTO Y LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE MEDIA TENSIÓN 30 KV SET PE LAS CERRADAS EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE CUEVAS DE ALMUDÉN, ESCUCHA Y JARQUE DE LA VAL, PROMOTOR: ENERGÍAS EÓLICAS Y ECOLÓGICAS 52, SL,. (C.P.U. 2019/24)

ALCORISA.- CONSULTA INAGA relativo a la Explotación de **Aprovechamiento de Recursos de la Sección A** (Arenas Silíceas Caolíferas), Pozo del Salto III, en polígono 13, varias parcelas. **PROMOTOR: COMERCIAL SÍLICES Y CAOLINES DE ARAGÓN, S.L. (C.P.U. 2019/36)**

VALDERROBRES.- Informe a las Alegaciones y Nueva documentación en el expediente tramitado por el INAGA, presentada por el Ayuntamiento en relación a **VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, polig.11, parcela 40 . PROMOTOR: -----**
----- (C.P.U. 2018/145)

MONREAL DEL CAMPO.- Informe a la Consulta INAGA, sobre **CENTRO TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL. PROMOTOR. ----- (C.P.U. 2019/22)**

SUSPENSIONES DESDE SECRETARIA Y DESDE LA SUBDIRECCIÓN.

CRETAS.- Rehabilitación de Masía.- MIGUEL JOAQUIN PRADES SALSENH. (CPU 2018/124).

ARCOS DE LAS SALINAS.- Edificio Zona Anexa al Parking del Observatorio Astrofísico Javalambre (CPU. 2019/30)

BECEITE.- Quiosco y Área de Servicios (CPU 2019/32)

UTRILLAS.- Núcleo Zoológico canino (CPU 2019/33)

ALCAÑIZ.- Rehabilitación con cambio de uso (CPU 2019/25)

APLICACIÓN DE LA LEY 8/2015 DE 25 DE MARZO DE TRANSPARENCIA DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

2 CONSULTAS PRESENCIALES DESDE MES de FEBRERO hasta la fecha de celebración de este Consejo.

RUEGOS Y PREGUNTAS.

Y siendo las doce horas y diez minutos se da por concluida la sesión. DOY FE

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Fdo: Carmelo Bosque Palacín

Fdo: Ruth Cárdenas Carpi

Documento firmado digitalmente

