

ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 30 DE JULIO DE 2015

ASISTENTES

PRESIDENTE

Ilmo. Sr. D. Carmelo BOSQUE PALACIN
(Director General de Urbanismo)

VICEPRESIDENTE

D. Vicente Javier PEREZ BENEDICTO
(Subdirector de Urbanismo)

VOCALES

D. Ricardo IBAÑEZ MARTINEZ
(Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (Desarrollo Rural))

D. Eduardo SAURA MATEO
(Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente (Planificación Ambiental))

D. Luis ESCALERA LEON
(Confederación Empresarios de la Construcción de Aragón)

D. Jose Ramón CASTAÑO MARTÍNEZ
(Ayuntamiento de Teruel)

D. Miguel Angel CLAVERO FORCÉN
Servicio Política Territorial e Interior (Riesgos)

D. CONSTANCIO NAVARRO LOMBA
Servicio Política Territorial e Interior (Ordenación del Territorio)

D. ANGEL LAGUNAS MARQUES
(Servicio Provincial de Industria y Innovación Planificación infraestructuras industriales)

D^a Teresa NAVARRO JULIAN
(Vivienda)

D. Pablo FUERTES PEREZ

En Teruel a 30 de Julio de 2015, siendo las once horas y diez minutos se reúnen, previa convocatoria cursada al efecto y bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacin Presidente del Consejo Provincial 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.

I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 30 DE JUNIO DE 2015.

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 30 de junio de 2015, 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.

(Servicio Provincial de Educación, Universidad,
Cultura y Deporte) (Prevención y protección de
bienes culturales)

D. Ángel GARCIA SANSIGRE

(Presidencia y Justicia)

D. Joaquín SIMÓN BLASCO

(Administración General del Estado)

SECRETARIA

D^a. Ruth CÁRDENAS CARPI

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

**1.- FUENTES CLARAS.- APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. (C.P.U.
2015/48)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Fuentes Claras que en aplicación de lo establecido en el artículos 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón 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 acogándose a todas las competencias urbanísticas previstas en el Título VII de la Ley 3/2009 para los Municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado al tratarse de un municipio con una población inferior a los 1000 habitantes y no prever ningún suelo como urbanizable.

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el art. 48 de la Ley 3/2009 (procedimiento aplicable atendiendo a la fecha de aprobación inicial de dicho Plan General). Los pasos seguidos han sido los siguientes:

- Primera aprobación del Avance del Plan General de Ordenación Urbana en el Pleno del Ayuntamiento celebrado en fecha 1 de Agosto de 2007. Dicho documento se sometió a información pública mediante anuncio inserto en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel nº 162 de fecha 23 de Agosto de 2007 y el Diario de Teruel de fecha 24 de Agosto de 2007. Posteriormente en el pleno de 8 de Octubre de 2009 se acordó someter de nuevo a información pública por el plazo de dos meses el documento de Avance junto con el de Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, dicho acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel nº 199 de 19 de Octubre de 2009 y en el Diario de Teruel de 16 de Octubre de 2009. Durante este segundo trámite de información pública fueron presentadas 22 sugerencias en plazo y 6 fuera de plazo tal según certificado de Secretaría de 8 de Enero de 2010. En el expediente presentado se aporta copia de las sugerencias así como informe del técnico redactor del Plan General fechado en Febrero de 2010.
- Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana mediante acuerdo plenario de 23 de Mayo de 2013 suspendiéndose el otorgamiento de licencias durante el plazo de dos años para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanísticos vigente.
- Información Pública del documento Aprobado inicialmente en el B.O.P nº 108 de 10 de Junio de 2013, en el periódico *Diario de Teruel de 7 de Junio de 2013* y en el periódico *Comarcal del Jiloca de 7 de Junio de 2013*. Durante el periodo de información pública se presentaron 10 alegaciones en plazo y 4 fuera del mismo de acuerdo con el Certificado de Secretaría emitido el 2 de Septiembre de 2013. Se aporta copia de las alegaciones presentadas durante este trámite de información pública así como Informe del Técnico redactor del Plan General a las mismas y a las prescripciones impuestas por las Administraciones Sectoriales fechado el 23 de Diciembre de 2014. Con fecha 23 de Diciembre de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Fuentes Claras procede a la Resolución de las Alegaciones presentadas estimándose en su totalidad 6 y 3 de forma parcial, desestimándose 5 y una de forma parcial de acuerdo con el contenido del informe del técnico redactor. Además en este acuerdo plenario se toma en consideración las prescripciones impuestas por las Administraciones en sus informes sectoriales.
- Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana mediante acuerdo plenario de 10 de Febrero de 2015 con pronunciamiento expreso acerca de las alegaciones interpuestas durante el periodo de información pública en el mismo en idéntico sentido al acuerdo plenario de 23 de Diciembre de 2014 y acordando la notificación de dicho acuerdo a los alegantes en el procedimiento. Se aporta copia de las notificaciones individualizadas a todos los alegantes en la tramitación del Plan General.

En lo referente a la tramitación medioambiental el expediente ha sido sometido al trámite de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley 3/2009 en su relación con lo previsto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección ambiental de Aragón así como a la Resolución conjunta de los departamentos responsables en materia de Urbanismo y de Ordenación del Territorio, dictamen de fecha 29 de Junio de 2012 por el que se le dio traslado de los informes técnicos emitidos por la Subdirección de urbanismo de Teruel de fecha 13 de marzo de 2012 y de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 8 de junio de 2012.

La Memoria Ambiental con la que concluye la evaluación de Planes Urbanísticos, que fue emitida por Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 17 de Septiembre de 2014 estableciéndose las siguientes determinaciones:

“1.- El Plan General de Ordenación Urbana evaluado propone un modelo compacto alrededor del núcleo urbano de acuerdo con un modelo territorial eficiente, lo que se considera ambientalmente sostenible. No obstante, las necesidades de suelo para uso residencial deberían responder a un modelo de desarrollo fundamentado en las expectativas sociales y demográficas reales del municipio, por lo que de acuerdo con el principio de precaución, se considera conveniente un desarrollo gradual, acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las capacidades de carga del territorio y las expectativas de desarrollo sostenible de cada espacio.

2.- Se debería identificar el suelo no urbanizable especial con riesgos naturales en el que se incorporarán los riesgos geotécnicos y principalmente los riesgos de inundación revisando la clasificación de los suelos afectados por las zonas de flujo preferente e incorporando las medidas y determinaciones establecidas por el organismo de cuenca.

3.- A efectos de prevenir situaciones de exceso de demanda, se considera necesario zonificar el suelo no urbanizable genérico en relación con los usos compatibles previstos en el mismo y, en particular, en lo relativo a la construcción de viviendas unifamiliares aisladas; para lo cual, se establecerán adecuadas limitaciones para aquellos suelos con valores ambientales y paisajísticos relevantes o con riesgos específicos, como el correspondiente a la contaminación del medio hídrico, o a incendios forestales, debiendo definir dicha zonificación en la documentación gráfica y escrita.

4.- El documento final de planeamiento deberá considerar los principios y criterios de las ordenanzas del plan Aragonés de Saneamiento y Depuración e incorporar las medidas establecidas por el Instituto Aragonés del Agua..

5.- Se deberán garantizar todos los servicios urbanísticos en el suelo clasificado y de forma previa en aquellos pendientes de desarrollar debiendo incorporar en la planificación las infraestructuras necesarias para un servicio adecuado.”

SEGUNDO.- Por el Ayuntamiento se presenta el expediente administrativo, en fecha 8/03/2015, con todos los requisitos relativos a la tramitación municipal a la que se ha hecho referencia anteriormente.

Además de la documentación administrativa, se presenta un ejemplar en formato papel del documento técnico aprobado provisionalmente, compuesto por dos tomos, fechado en Enero de 2015 y suscrito por el arquitecto Tomás Guitarte Gimeno. También se aporta un ejemplar en formato digital, editable y no editable. Los documentos han sido diligenciados por la Secretaría del Ayuntamiento como aprobados provisionalmente.

La documentación técnica se estructura en dos tomos con el siguiente contenido:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos
- Catálogo.
- Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Documentación ambiental
- Planos de Información
- Planos de ordenación
- Estudio Económico.
- Fichas NOTEPA.

La documentación técnica presentada se ajusta formalmente a lo que disponen los artículos 50 a 58 del Decreto 52/2002.

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

Secretaría General de Transporte de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio .de Fomento conforme a lo establecido en el Decreto 584/72, de 24 de febrero de servidumbres aeronáuticas, emitido en fecha 29 de julio de 2014 en sentido favorable en lo que se refiere a servidumbres aeronáuticas condicionado a la incorporación en la normativa del Plan General una serie de disposiciones que sí que han sido trascritas en el apartado 1.2.6 de las Normas del Plan General.

Confederación Hidrográfica del Ebro de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas emitido en fecha 29 de Abril de 2014 en el siguiente sentido:

- A. *En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar que las actuaciones de reforma interior a realizar en el suelo urbano consolidado de Fuentes Claras, Unidad de Ejecución UE-3, consecuencia del desarrollo del Plan General de Ordenación de Fuentes Claras no requieren autorización de este Organismo de cuenca al exceder su ámbito competencial.*
- B. *En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE, las actuaciones a realizar en terrenos clasificados como SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENTES CLARAS correspondientes a las unidades de ejecución UE-1, UE-2 y UE-4, en zona de afección de una rambla y un arroyo innominados; de acuerdo con la documentación obrante en el expediente. No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca de los futuros proyectos de obras (urbanización, edificación..) a desarrollar en estos suelos.....*
- C. *En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, INFORMAR que en SUELO URBANO CONSOLIDADO clasificado por el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE FUENTES CLARAS, situado dentro de la zona de flujo preferente del río Jiloca (definida en los Mapas de Peligrosidad y Riesgo), y dentro asimismo de la zona de policía de cauces, no se podrá realizar nuevas edificaciones ni obras de ampliación y variación del volumen actual de las ya construidas, sin embargo no se impide la realización de las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y la normal conservación de los inmuebles.*

La misma prohibición se hace extensible al SUELO URBANO CONSOLIDADO clasificado en el Barrio del Santo en tanto en cuanto no se disponga de un estudio de inundabilidad de la RAMBLA CARRAMOLINA, en el que se delimite el dominio público hidráulico estimado y la zona de flujo preferente, debiendo considerarse a priori que la zona de policía de cauces asociada a la rambla alcanza a buena parte del suelo urbano, salvo el extremo norte.

En los terrenos clasificados como SUELO NO URBANIZABLE por el Plan General de Ordenación Urbana de Fuentes Claras, ubicados en la zona de policía y zona de flujo preferente del río Jiloca, no se autorizarán nuevas construcciones.

Para el resto de terrenos situados fuera de la zona de policía de cauces públicos y en los que por tanto no procede la intervención de este Organismo de cuenca al exceder su ámbito competencial, se recuerda al

Ayuntamiento que, en relación a los suelos que resultan inundables, se deberán analizar los riesgos y adoptar las medidas de protección necesarias con arreglo a lo previsto en la legislación de protección civil al efecto; no responsabilizándose este Organismo de Cuenca de futuras afecciones a causa de esta circunstancia. Asimismo, para preservar el régimen de corrientes no se autorizarán dentro de la zona de flujo preferente de los cauces descritos actividades que resulten vulnerables frente a las avenidas o que supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía atendiendo a lo dispuesto en el art. 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

D. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas , INFORMAR FAVORABLEMENTE el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA del término municipal de FUENTES CLARAS atendiendo al informe emitido por la Oficina de planificación Hidrológica.

E. A la hora de desarrollar los ámbitos previstos y en relación con la red de saneamiento se tendrá en cuenta lo indicado por el área de control de vertidos:

Con respecto a la zona sudeste del casco se priorizará la conexión de la misma a la red de saneamiento local y en aquellos casos que no sea viable se deberá comunicar a este organismo para su regularización.

Atendiendo a lo dispuesto en el informe de Confederación Hidrográfica se procedió a la desclasificación del suelo urbano que se encontraba en la zona de flujo preferente y que había sido incorporado en el documento de Aprobación Inicial del Plan General, además se procedió a la inclusión en el contenido normativo del Plan General de la necesidad de autorización previa del Organismo de Cuenca cuando la licencia se sitúa en zona de protección del dominio público hidráulico.

- **La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural Aragonés de Teruel** en su sesión de 26 de marzo de 2014, informó favorablemente la documentación relativa al Plan General estableciendo las siguientes prescripciones:

-La ficha nº 15(Torre y Muralla de la Iglesia Parroquial de San Pedro) debe figurar como BIC con su delimitación.

-El Plan debe incorporar un catálogo arqueológico y/o paleontológico realizado por personal técnico cualificado. Los yacimientos recogidos en el catálogo deberán trasladarse al plano de clasificación de suelo urbano.

Dichas prescripciones han sido cumplimentadas en la documentación presentada para aprobación definitiva incorporándose en el Suelo No Urbanizable Especial una subcategoría, SNU-E/EC YC, Suelo no Urbanizable

Especial Protección del Patrimonio Cultural de Protección de Yacimientos Arqueológicos con su reflejo en los Planos de Ordenación y se ha realizado un Catálogo de Protección del Patrimonio Cultural.

- Informe de la **Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial e Interior** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre de protección civil y atención de emergencias de Aragón, emitido el 2 de septiembre de 2013 en sentido favorable teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado si bien se deben tener en cuenta una serie de prescripciones. Además se advierte que aunque se trata de suelo urbano consolidado, los terrenos próximos al río Jiloca se encuentran en zona de riesgo alto de inundación y que en este sentido la legislación prevé la redacción de planes de gestión de este tipo de riesgos, que deberán estar aprobados y publicados antes del 22 de diciembre de 2015, por lo que se atenderá a lo que resulte del mismo.

En el contenido del Plan General se han tenido en cuenta las prescripciones realizadas por dicho organismo.

- **Subdirección de Urbanismo de Teruel** emitió informe en fecha 28 de Agosto de 2013 al documento aprobado inicialmente realizando una valoración global a la propuesta planteada con un recordatorio de los informes sectoriales que debía constar en el expediente a la aprobación definitiva de dicho Plan General. Las prescripciones del referido informe han sido introducidas en el documento aprobado provisionalmente.
- **El Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)** en fecha 29 de Julio de 2013 emitió informe FAVORABLE.
- Del **Instituto Aragonés del Agua** emitido el 10 de Abril de 2015 en sentido favorable una vez subsanadas las prescripciones de un pronunciamiento negativo anterior de fecha 16 de Julio de 2013.
- De la **Dirección General de Ordenación del Territorio** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52.1 de la Ley 4/2009 emitido en fecha 4 de julio de 2013 con una serie de prescripciones que han sido tenidas en cuenta en el documento presentado para aprobación definitiva sobre todo lo relativo a la inclusión de las distancias del Decreto 94/2009 por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y la orden de 28 de Febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación por la que se publicó la Circular de las Direcciones generales de Urbanismo y de Alimentación sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas, en este sentido se ha indicado en Planos las distancias de las explotaciones.

- **Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 10.2 de la Ley 25/7998, de 29 de Julio de Carreteras del Estado emitido en fecha 25 de Junio de 2013 estableciendo las siguientes prescripciones:

1. En los Planos de Ordenación se deberá reflejar y acotar las zonas de protección tanto de la carretera convencional N-234 como de la autovía A-23, la zona de dominio público, servidumbre y afección respecto la línea exterior de la explanación y la límite de edificación respecto la línea exterior de la calzada.

Dicha prescripción ha sido reflejada en los Planos de Ordenación nº 2.

Además en el informe vinculante del referido organismo se establecía la necesidad de incorporar en las normas urbanísticas regulación relativa a que en las zonas verdes situadas a menos de 25 metros a contar desde la arista exterior de la calzada a la carretera N-234 deberán ir protegidas con un vallado diáfano por cuestiones de seguridad vial , y que los primeros 25 metros a contar desde la arista exterior de la calzada deben quedar libres de edificaciones. Aspectos expresamente incluidos en el apartado 5.2.3.1 del contenido normativo del Plan General.

- Informe emitido por la **Diputación Provincial de Teruel**, el 20 de junio de 2013 de Se emite en sentido favorable,.

En el expediente de tramitación municipal también se han incorporado los informes emitidos por la Comarca del Jiloca y por la Sociedad Española de Ornitología durante el periodo de consultas en el procedimiento de Evaluación Ambiental del Plan General.

TERCERO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; 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 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y el Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por le 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.- En la actualidad el la legislación urbanística aplicable es la dispuesta en el 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 que no resulta aplicable a este Plan General ,puesto que la aprobación inicial de dicho Plan General se produjo en fecha 23 de mayo de 2013, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto Refundido que establece que el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento es el vigente en el momento en que recae el acuerdo de aprobación inicial. Resultando en este caso aplicable la Ley 3/2009 de 17 de Junio de urbanismo de Aragón.

Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de FUENTES CLARAS, que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón 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, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de seis meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009 y el art. 8 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.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

-Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con la correspondiente delimitación de las mismas y la superficie.

-Sistema de núcleos de población y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.

-Espacios Libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

-Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y la tutela del patrimonio cultural aragonés.

-Delimitación de los núcleos históricos tradicionales, donde no se permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

-Reservas para viviendas de protección pública, que en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo.

Circunstancias por las que se procede, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación...

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.- Actualmente, el municipio de Fuentes Claras se rige urbanísticamente por unas Normas Subsidiarias Municipales que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesiones de fechas 10 de Diciembre de 1992 y 20 de Diciembre de 1993 y de las mismas se han tramitado y concluido cuatro modificaciones puntuales:

-Modificación nº 1 que tenía por objeto varias ampliaciones puntuales del suelo urbano así como la creación de una ordenanza y que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en sesiones de fechas 30 de Mayo de 1995 y 6 de Febrero de 1996.

-Modificación nº 2 la reclasificación de una parcela de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano como equipamiento y que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en su sesión de 3 de Septiembre de 1996.

-Modificación nº 3 se trataba de una modificación de una zona de suelo urbano y una ampliación de la superficie del mismo y que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Fuentes Claras en fecha 1 de Julio de 2005 previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 15 de Junio de 2005.

-Modificación nº 4, se trataba de una reclasificación de Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano consolidado de uso industrial que fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal en fecha 23 de Agosto de 2010 previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en fecha 29 de Julio de 2010.

SEXTO.- El planificador fundamenta la necesidad de proceder a la aprobación de un plan general simplificado en el municipio de Fuentes Claras en las siguientes razones:

- Las Normas Subsidiarias vigentes se encuentran obsoletas, tanto en su planteamiento como en la legislación en la que se apoyan. Las sucesivas modificaciones no han sido más que soluciones puntuales que no han seguido una línea coherente con unos criterios generales para el municipio.
- Resulta pues necesaria la definición de unas directrices de desarrollo racionales, meditadas y en función del diagnóstico de la situación actual, para lo que un Plan General es el instrumento urbanístico más adecuado.
- También es necesario el control de los procesos de urbanización excesiva que se han producido en los últimos años, y que amenaza la conservación de los valores naturales del municipio, ordenando el suelo no urbanizable y protegiéndolo de actuaciones que lo degraden.
- La presencia de la Autovía Mudéjar supone una oportunidad para el desarrollo del municipio.
- La adecuación al nuevo marco normativo, tanto autonómico como estatal, y una revisión del futuro de la zona se plantea como una oportunidad que no debe dejarse escapar.

En cuanto a los criterios y objetivos del planeamiento, las propuestas se centran en un horizonte de quince años. Los objetivos perseguidos son los siguientes:

- Identificación y redimensionamiento de las dotaciones existentes y proposición de nuevas en caso de considerarse necesario.
- Creación de una red primaria de vías, rodadas y peatonales, que fomente la relación entre las dotaciones y estructure convenientemente el núcleo urbano.
- Creación de los espacios libres necesarios para el conjunto del municipio, que no alcanzan en la actualidad.
- Análisis y mejora de las infraestructuras existentes (abastecimiento, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado) para asegurar un servicio adecuado a la población.
- Consolidación de zonas del núcleo que en la actualidad presentan deficiencias de urbanización.
- Dotar de nuevos espacios públicos a las zonas consolidadas del casco histórico, mediante la reforma interior, con el objetivo de mejorar la calidad de vida, así como la escena urbana.
- Garantizar que el uso del suelo se hace en favor del interés general.

- Establecimiento de medidas de protección del suelo rústico para evitar el deterioro de sus valores naturales.
- Potenciar el desarrollo económico del municipio, beneficiándose de la presencia de la autovía A-23.
- Establecer líneas de acción para diversificar la actividad económica y de empleo.

SÉPTIMO.- El artículo 38 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, 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 Fuentes Claras tiene menos de 1.000 habitantes, puede acogerse al Régimen urbanístico simplificado, en virtud de lo establecido en el artículo 284.3.a) de la mencionada ley.

OCTAVO.- Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, y a los artículos 61 y siguientes del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la citada Ley, que resultan de aplicación al no estar derogados de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Primera apartado 1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo.

Analizado el contenido del expediente y de la documentación técnica por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su informe de 20 de Julio de 2015 cabe establecer la siguiente valoración:

1.- Descripción de la Situación Actual del Municipio.

El municipio de Fuentes Claras está situado a 65 km de la capital de provincia por el norte, accediéndose al núcleo urbano por la A-23, saliendo en el enlace de Caminreal, tomando la N-234 y llegando al cruce con el acceso a la población, actualmente denominado Calle San Roque. El núcleo urbano de Fuentes Claras se encuentra situado entre la vía de ferrocarril Zaragoza-Valencia, el cauce del río Jiloca (que discurre de sur a norte entre el Barrio del Santo y el núcleo principal) y N-234 al este. La altitud a la que se sitúa el núcleo urbano es de 909 metros, y su población en 2018 ascendía a 673 habitantes, habiendo descendido hasta 531 habitantes en 2014, lo que supone un 21% de reducción de la población en 6 años.

Tomando como base las Normas Subsidiarias Municipales 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	Consolidado			
		Casco Rural	37.820	11,37
		Extensión Casco	126.792	38,12
		Equipamiento	22.111	6,65
		Zona Verde	15.538	4,67
		Industrial	77.391	23,27
		Viarío	52.957	15,92
Total Suelo urbano			332.609	100,00
Total Suelo No Urbanizable			3.658,74 Ha	
Total Suelo Término M.			3.692,00 Ha	

En cuanto a la zonificación establecida en las ordenanzas actuales de las Normas Subsidiarias municipales, se definen las siguientes zonas en suelo urbano:

- Zona 1: Casco Rural. Corresponde a las manzanas de edificación cerrada del casco urbano originario, con patio de luces o de parcela. Se permiten los usos de vivienda y comercio sin limitaciones y el industrial en sus categorías primera y segunda. Las condiciones volumétricas son las siguientes:
 - N° plantas máximo 3
 - Altura máxima: 10,50 m.
 - Fondo máximo en planta baja: sin limitación
 - Fondo máximo en plantas alzadas: 14 m
 - Fachada adosada a la calle.
- Zona 2: Extensión de Casco. Corresponde a las manzanas con mezcla de usos residenciales, almacenaje y pequeña industria que se han ido ubicando alrededor del casco. Las condiciones volumétricas son idénticas a las de la zona Casco Rural, salvo que no se permiten las

edificaciones con patio de luces y se admiten las tipologías cerrada con patio de parcela, abierta, unifamiliar, industria

2.- Propuesta de Clasificación.

La propuesta de clasificación realizada, supone la ampliación de los suelos urbanos con respecto a la delimitación de suelo urbano vigente, estableciendo cuatro zonas destinadas a tipologías residenciales y dos destinadas a usos industriales en suelo urbano. Se definen cuatro unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. No se propone clasificar suelo urbanizable, y se regulan las superficies incluidas en las categorías del suelo no urbanizable genérico y especial. En resumen, las superficies correspondientes a cada clase y categoría de suelo son las siguientes:

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	% del total S.U.	Diferencia s/NNSS m2
Suelo Urbano	Consolidado		450.031,18	95,33	+117.422,18
	No Consolidado		22.024,82	4,67	+22.024,82
Total Suelo Urbano			472.056,00	100,00	+139.447,00
Total Suelo Urbanizable			0		0
Suelo No Urbanizable	Especial		1.443,77 Ha		
		Protección ecosistema natural			
		Montes U.P.	5.421,60		
		Red Natura	0,58		
		Ojos y Hum.	15,74		
		Protección regadío	103,52		
		Protecc. Sectoriales			
		Prot. Carreteras	99,14		
		Prot. FF CC	35,59		
		Gasoducto	5,58		

		L.A.T.	7,39		
		Cauces Públicos	634,06		
	Genérico		2.201,1 Ha		
Total SNU			3.644,90 Ha		
Total Suelo Término M.			3.692,11 Ha		

En lo que respecta al **suelo urbano**, se incluye la mayor parte de los terrenos clasificados en la categoría de consolidado, y se definen cuatro unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, en las que se prevé desarrollar actuaciones integradas de urbanización haciéndose referencia a que la Unidad De Ejecución nº 3 se trata de una unidad de Reforma interior de la trama urbana.

En cuanto a las normas zonales establecidas, se añade la Norma 3.2 relativa a Vivienda Unifamiliar adosada a linderos, para una mejor adaptación de la tipología de vivienda unifamiliar a la realidad del núcleo. Además se han agrupado en una sola Zona 5 las diferentes Normas de Equipamiento. En cuanto a los usos industriales, se incorporan las normas zonales 4.1 y 4.2, que diferencian las zonas del polígono y la industrial en casco (situada al norte del núcleo). Finalmente, se añade la Zona 7, Espacio Libre Privado, para regular las bolsas de espacios agrícolas que se encuentran en el interior de las grandes manzanas de edificación.

Las características básicas de estas zonas, que se establecen en las normas urbanísticas, son las siguientes:

1.- Casco Histórico.

Corresponde a las manzanas cerradas del casco originario, más las que con esta tipología se han ido conformando.

Tipologías edificatorias permitidas: manzana compacta y manzana cerrada.

Número máximo de plantas: PB+2 y 10,50 m.

Fondo máximo edificable: 100% en planta baja y 14 m en alzadas.

Longitud mínima a calle: 5 m

Retranqueos: a fachada y linderos adosada.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Usos permitidos: Residencial, terciario, equipamientos, industrial en categorías 1 y 2.

2.- Extensión de Casco.

Comprende las manzanas que, con una mezcla de usos residenciales, pequeña industria, talleres y almacenaje se han ido formando alrededor del casco histórico.

Tipologías edificatorias permitidas: manzana cerrada y edificación exenta.

Número máximo de plantas: PB+2 y 10,50 m.

Fondo máximo edificable: 100% en planta baja y 14 m en alzadas.

Longitud mínima a calle: 5 m

Retranqueos: a fachada y linderos sin limitaciones.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Usos permitidos: Residencial, terciario, equipamientos, industrial en categorías 1 a 4.

3.1.- Vivienda Unifamiliar aislada.

Es la situada en parcela exclusiva para cada vivienda, en edificación aislada o pareada.

Tipologías edificatorias permitidas: edificación exenta.

Número máximo de plantas: PB+1 y 7,50 m.

Ocupación máxima de parcela: 60%.

Longitud mínima a calle: 5 m

Parcela mínima: 600 m².

Retranqueos: 3m mínimo a todos los linderos. Podrá adosarse a un lindero con compromiso del colindante.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Usos permitidos: Residencial, vivienda unifamiliar.

3.2.- Vivienda Unifamiliar adosada a linderos.

Es la situada en parcela exclusiva para cada vivienda, en edificación aislada o adosada a linderos.

Tipologías edificatorias permitidas: edificación exenta.

Número máximo de plantas: PB+1 y 7,50 m.

Ocupación máxima de parcela: 60%.

Longitud mínima a calle: 5 m

Parcela mínima: 600 m².

Retranqueos: 3m mínimo a fachada. A linderos y fondo sin limitación.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Usos permitidos: Residencial, vivienda unifamiliar.

4.1.- Industrial en polígono.

Corresponde a las parcelas de uso industrial situadas en el polígono existente junto a la N-234.

Tipologías edificatorias permitidas: edificación exenta.

Número máximo de plantas: PB+2 y 10,50 m. La altura máxima de cubrera será menor o igual a 3m por encima de la altura máxima. Se permiten entreplantas.

Ocupación máxima de parcela: 50%.

Longitud mínima a calle: 5 m

Parcela mínima: 500 m² entre los que se inscriba un círculo de 12 m de diámetro.

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Retranqueos: 3m mínimo a fachada y linderos.

Usos permitidos: Industrial y almacén.

Usos compatibles: terciario, dotacional y aparcamientos.

4.2.- Industrial en casco.

Corresponde a las parcelas de uso industrial o productivo, situadas en el límite del suelo urbano e integradas en el mismo.

Tipologías edificatorias permitidas: edificación exenta.

Número máximo de plantas: PB+2 y 10,50 m. La altura máxima de cubrera será menor o igual a 3m por encima de la altura máxima. Se permiten entreplantas.

Ocupación máxima de parcela: sin limitación.

Longitud mínima a calle: 5 m

Parcela mínima: 500 m² entre los que se inscriba un círculo de 12 m de diámetro.

Edificabilidad: 1 m²/m².

Retranqueos: sin limitación.

Usos permitidos: Industrial y almacén.

Usos compatibles: terciario, dotacional y aparcamientos.

La zonificación 5 de equipamientos comprende los usos docente, social, cultural, religioso, sanitario, deportivo y polivalente. La tipología edificatoria se adecuará a la establecida en su ámbito, salvo en usos sanitarios y religiosos, que seguirán la tipología de edificación exenta. Se limitan las alturas a tres plantas y 10,50 m salvo en el uso religioso. También se limitan las edificabilidades según el uso de equipamiento.

La zona 6, de espacios libres y zonas verdes de titularidad pública, limita la edificación a construcciones de una planta con una ocupación máxima del 1% de la superficie de parcela. En cuanto a usos, se permiten pequeños comercios, casetas y oficinas.

No parece que los usos comercial y oficina, sin más especificación, sean acordes con las zonas verdes por lo que los usos permitidos en la zona 6 deberá restringirse definiéndose más pormenorizadamente.

La zona 7 regula los espacios libres privados, correspondientes a las zonas de patio de manzana señaladas en los planos de ordenación. En estos ámbitos se prohíbe todo tipo de edificaciones, debiendo destinarse a usos agrarios, con exclusión expresa de granjas y almacenes.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, se incorporan las fichas de las cuatro unidades de ejecución delimitadas, como anexos a las normas urbanísticas del Plan General. En ellas se definen las condiciones básicas para su desarrollo.

Unidad de Ejecución 1:

Superficie: 0,52 ha.

Edificabilidad: 2,52 m²/m²

Tipología: Residencial Extensión de casco.

Aprovechamiento medio: 1,93 m²/m²

Densidad: 74,64 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 39.

Plazo máximo: 10 años.

Sistema de actuación. Compensación o cooperación.

Unidad de Ejecución 2:

Superficie: 0,47 ha.

Edificabilidad: 2,58 m²/m²

Tipología: Residencial Extensión de casco.

Aprovechamiento medio: 1,93 m²/m²

Densidad: 73,77 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 35.

Plazo máximo: 10 años.

Sistema de actuación. Compensación o cooperación.

Unidad de Ejecución 3:

Superficie: 0,58 ha.

Edificabilidad: 1,50 m²/m²

Aprovechamiento medio: 0,91 m²/m²

Uso industrial.

Plazo máximo: 10 años.

Sistema de actuación. Compensación o cooperación.

En esta Unidad se recoge como objetivo la Reforma Interior de la trama urbana.

Unidad de Ejecución 4:

Superficie: 0,63 ha.

Edificabilidad: 2,42 m²/m².

Tipología: Residencial Extensión de casco.

Aprovechamiento medio: 1,81 m²/m²

Densidad: 74,98 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 47.

Plazo máximo: 10 años.

Sistema de actuación. Compensación o cooperación.

En relación con las alineaciones de viales, no se indica nada al respecto en la Memoria Justificativa del Plan General.

En relación con el **suelo no urbanizable**, como se observa en el cuadro de superficies, ocupa una extensión de 3.644,9013 has. y dentro del mismo se contemplan las categorías de especial y genérico. En el suelo no urbanizable especial y de acuerdo con las categorías que se incorporan en la Norma Técnica de Planeamiento incluye los terrenos que se encuentran afectados por las siguientes protecciones:

- SNUE de Protección del Ecosistema Natural:
 - Montes de Utilidad Pública.
 - Red Natura 2000.
 - Ojos y Humedales.
- SNUE Protección del Ecosistema Productivo Agrario:
 - Protección de la agricultura de regadío.
- SNUE de Protección Sectorial y Complementaria.
 - Protección Sistema de Comunicaciones, Carreteras.
 - Protección Sistema de Comunicaciones, Ferrocarriles.
 - Protección de Infraestructuras. Gaseoducto.
 - Protección de Infraestructuras. Líneas de Alta Tensión.
 - Cauces públicos, ramblas y Zonas de Policía
 - Protección del Patrimonio Cultural.

Su regulación se redacta conforme a lo dispuesto en los artículos 17 y 18 de la Ley 3/2009 y en las dos categorías de esta clase de suelo se permiten los usos regulados en los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009, entre los que se encuentra la vivienda unifamiliar aislada, siempre y cuando no exista la posibilidad de formación de núcleo de

población, introduciendo expresamente la condición establecida en el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. No obstante, se prohíbe expresamente la vivienda unifamiliar aislada en las categorías de protección del ecosistema natural, y protecciones sectoriales y complementarias, infraestructuras, cauces y yacimientos.

4.- Valoración de las determinaciones básicas.

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

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que incorpora el Plan General de Fuentes Claras parte de la clasificación de suelo que está en vigor tras la modificación nº 4 de las Normas Subsidiarias, e introduce diversas ampliaciones en esta clase de suelo en el perímetro urbano, así como la reclasificación de cuatro bolsas de suelo no urbanizable genérico que se encuentran enclavadas en manzanas del suelo urbano, y a las que asigna la tipología de espacio libre de uso privado.

Como punto de partida para el análisis de la propuesta que sustenta, el Plan parte de la estructura urbana actual, con dos núcleos urbanos separados por el cauce del río Jiloca y un tercer ámbito de suelo industrial, situado junto a la rotonda de acceso a la N-234.

Para valorar la capacidad residencial de la propuesta de Plan General, se suma al número de viviendas actual (400) una capacidad remanente del suelo urbano actual y ampliado de un 20% (80), a la que suma la capacidad residencial prevista en las unidades de ejecución nº 1, 2 y 4, que respectivamente alcanza 39, 35 y 47 viviendas, por lo que se obtiene una capacidad residencial final de 601 viviendas en el horizonte del plan. Considerando una media de 3 habitantes por vivienda, se obtiene una población potencial de 1.803 habitantes.

No tiene en cuenta el número de habitantes en 2014 (531), con un descenso del 20% de la población del municipio en los últimos seis años, ni tampoco el censo de viviendas en 2011, que alcanzaba 426 edificaciones residenciales, de las que 257 eran principales, 95 secundarias y 74 permanecían vacías. Tampoco se dice nada de las licencias de edificios de nueva planta otorgadas en los últimos años, que evolucionan a un promedio de una al año, ni de la existencia de un número de solares vacíos en suelo urbano actual que supone el 31% del total de parcelas urbanas.

Con estos datos, resultan excesivas las previsiones de incremento en 175 unidades del parque de viviendas en quince años, lo que obliga a replantearse la idoneidad de las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas, así como la densidad aplicada a las unidades de ejecución residenciales, del orden de 75 viviendas por hectárea, que resultan a todas luces exageradas e inadecuadas para la estructura urbana actual de Fuentes Claras, en la que se alcanza un promedio inferior a 20 viviendas por hectárea de suelo urbano residencial.

En consecuencia, como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado se podría decir que éste mantiene y amplía la estructura urbana existente con unas previsiones de desarrollos urbanísticos alejadas de la realidad constatada en los últimos seis años, tanto por la superficie que se

incorpora al suelo urbano consolidado como por las densidades de vivienda aplicadas a las unidades de ejecución delimitadas para uso residencial.

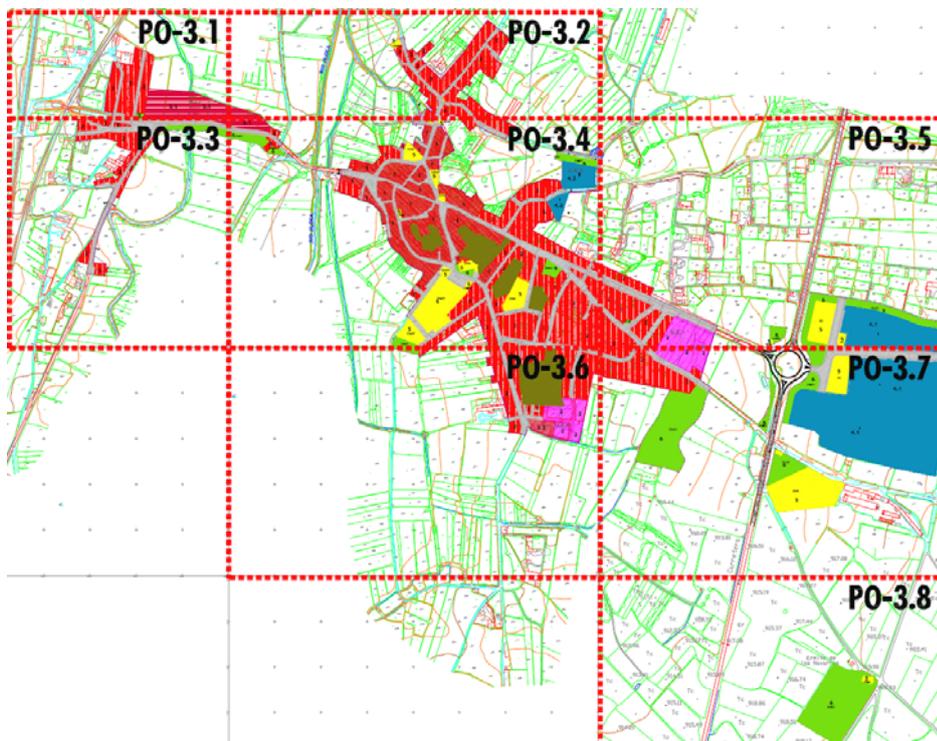
2.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

2.1- Clasificación de suelo

De conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 286 de la Ley 3/2009, 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. A continuación se valora la propuesta realizada.

2.1.1 - Suelo urbano

Ante la inexistencia en la documentación técnica de un análisis comparativo de las delimitaciones de suelo urbano actual y propuesto, resulta más complicado analizar las variaciones introducidas en la clasificación del suelo.



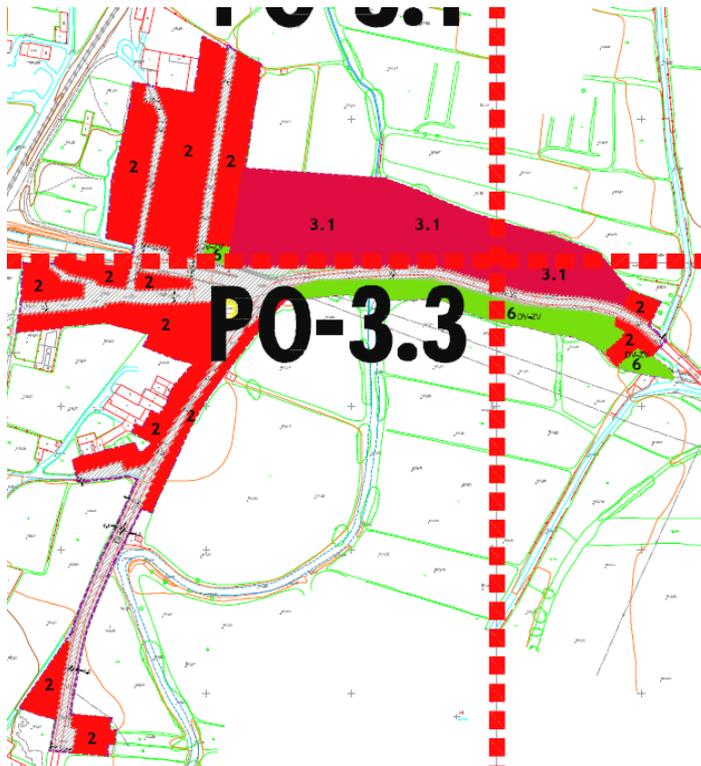
Suelo urbano previsto

Para valorar las modificaciones introducidas en el suelo urbano, se van a estudiar las diferentes áreas urbanas a continuación:

Zona 1.- Barrio del Santo.



Suelo Urbano actual

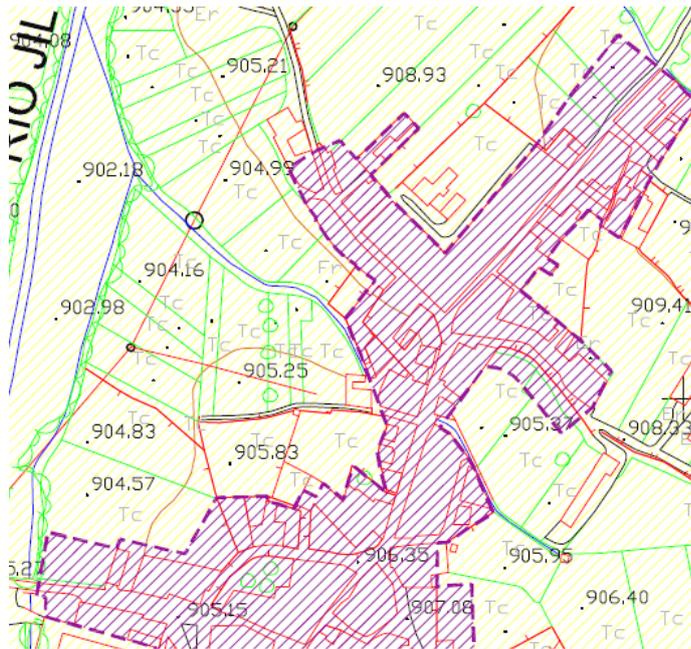


Suelo urbano propuesto

Los terrenos situados al norte del camino que comunica el Barrio con el núcleo de Fuentes Claras se amplían para recoger las parcelas que se encuentran en parte ya incluidas en suelo urbano. Se les asigna la

tipología de vivienda unifamiliar aislada, que es la existente en las parcelas consolidadas. En la zona sur del Barrio se recoge la clasificación de suelo urbano actual con pequeñas variaciones, y se incorpora una zona verde colindante con el camino. Todas las ampliaciones de suelo urbano propuestas cumplirían con los requisitos establecidos para esta clase de suelo en el art. 12 de la Ley 3/2009 para su consideración como suelo urbano consolidado aunque dicha ampliación resulta condicionada por lo establecido en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro que prohíbe la construcción de nuevas edificaciones en este Barrio hasta que se realice un estudio de inundabilidad que determine la zona de flujo preferente de la Rambla Carramolina, cuyas avenidas afectan a este ámbito. En consecuencia se propone suspender la aprobación definitiva de la ampliación propuesta.

Zona 2.- Norte de Fuentes Claras.



Suelo Urbano actual



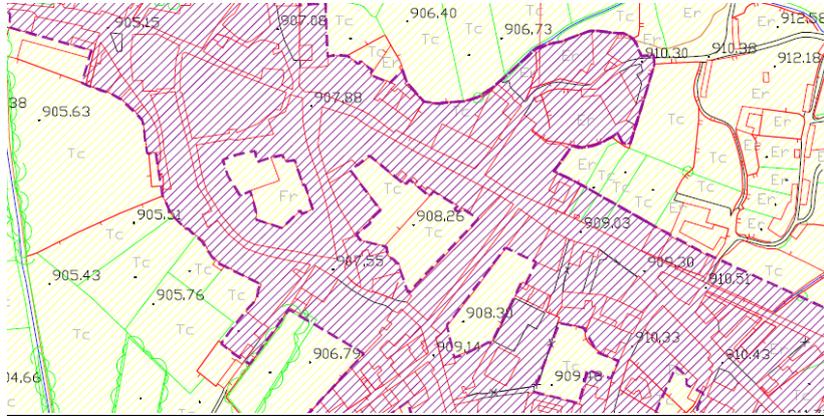
Suelo urbano propuesto

En la zona situada más al oeste del gráfico se ha excluido una edificación que se encuentra incluida en la zona de flujo preferente del Río Jiloca, de acuerdo con las consideraciones del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. A este respecto deberá tenerse en cuenta que no se autorizarán nuevas construcciones en todos los terrenos que puedan estar situados en el interior de dicha zona, así como actividades vulnerables o que reduzcan la capacidad de desagüe.

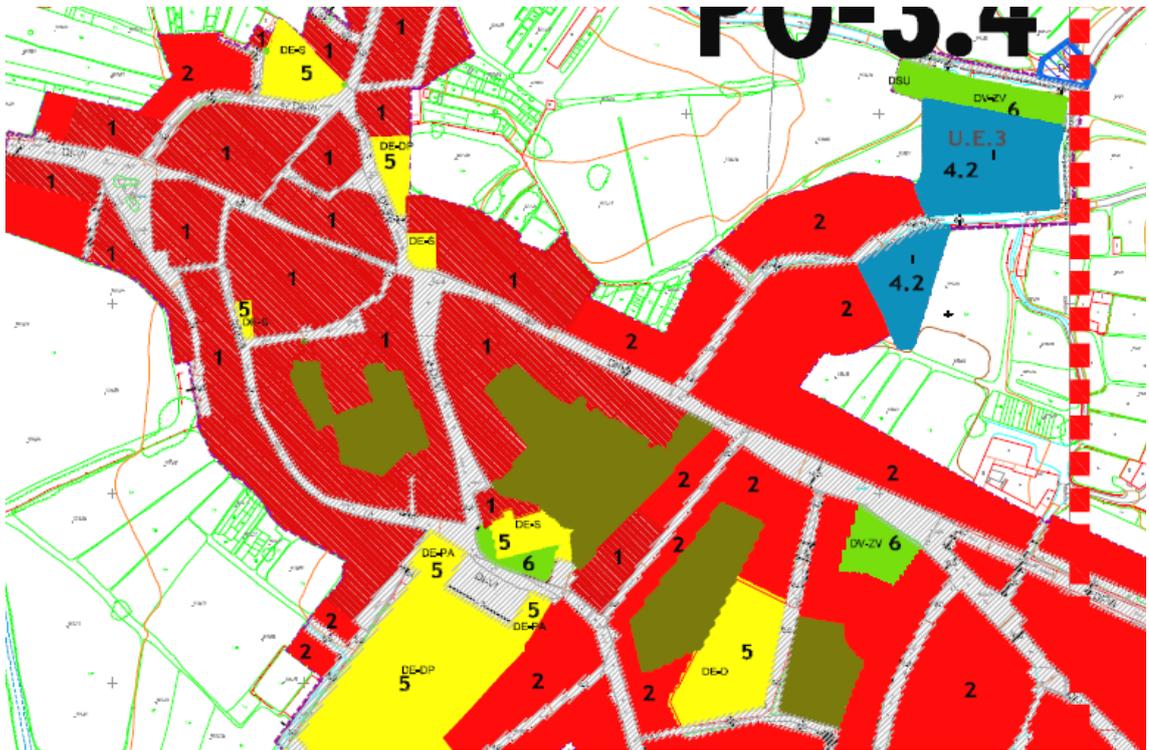
Las ampliaciones más significativas se sitúan al este del ámbito, junto al camino que da acceso por el norte a la Unidad de Ejecución nº 3. En esta zona se observa que el camino se encuentra sin pavimentar, y que la tipología edificatoria asignada (extensión de casco) no parece la más adecuada para estos terrenos, considerando más lógica la de vivienda unifamiliar aislada. Por otra parte la clasificación como urbanos de los terrenos situados junto a este camino podría contribuir en el futuro a crear una nueva bolsa de suelo no urbanizable enclavada dentro del suelo urbano clasificado por lo que sería necesario justificar la conveniencia de la reclasificación propuesta.

Se propone suspender esta ampliación de suelo urbano para que se delimite una unidad de ejecución con la inclusión de estos terrenos asignándoles una tipología de vivienda unifamiliar aislada.

Zona 3.- Centro de Fuentes Claras.



Suelo Urbano actual



Suelo urbano propuesto

La zona industrial de suelo urbano situada al este se incluye dentro de la unidad de ejecución nº 3, a la que se le asigna la norma zonal 4.2, lo que se considera correcto. Sin embargo, se encuentran junto a este ámbito terrenos de suelo urbano residencial clasificados como suelo urbano consolidado, que en realidad son terrenos de cultivo en la actualidad, con dimensiones de parcela elevadas. Deberán incluirse estos terrenos en una unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado, ya que no cumplirían todos los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado puesto que precisan una actuación integrada de urbanización y un estudio de zonas verdes que

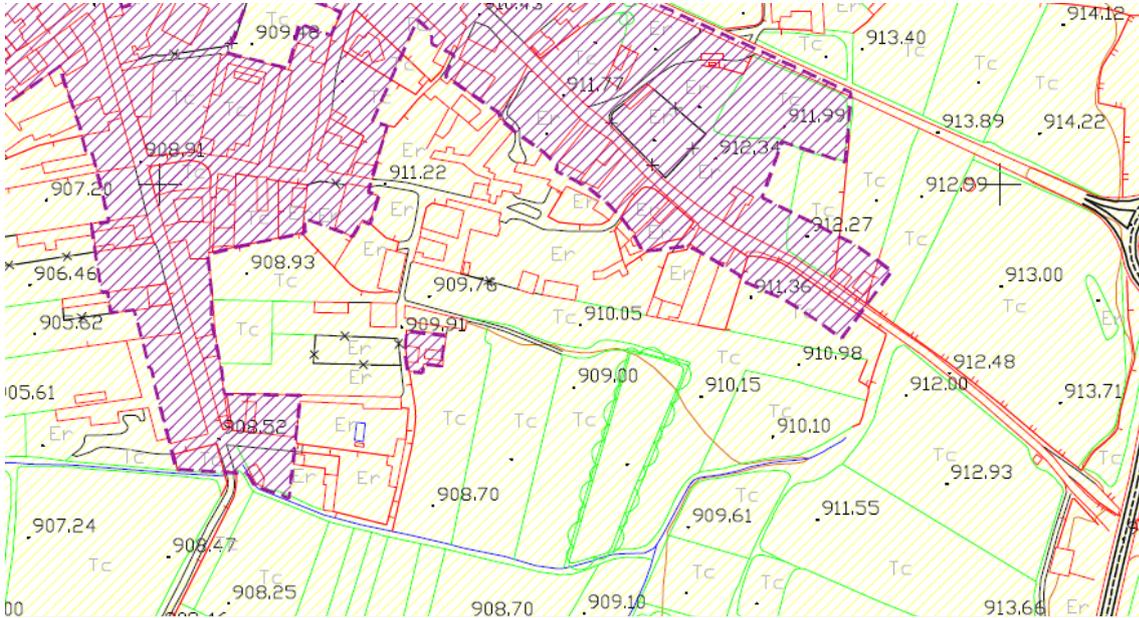
consiga una adecuada transición con los suelos industriales colindantes. Se propone en consecuencia la suspensión de la aprobación definitiva de las manzanas colindantes por el sur con la unidad de ejecución, hasta la franja edificable que discurre paralela a la travesía de acceso a la población. Por otra parte, la parte de suelo industrial situada más al sur no se ha incluido en la UE-3, lo que deberá justificarse, pues todo el ámbito industrial está ocupado por una misma empresa. En consecuencia, se propone suspender la UE-3 con su actual delimitación, para justificar la misma o redefinir su perímetro.

En relación con los ámbitos de suelo no urbanizable genérico enclavados en el suelo urbano, para los que se propone su reclasificación como suelo urbano dentro de la zona de espacios libres privados, es decir, destinados a cultivo sin poder construir, se considera que la bolsa de suelo situada más al oeste podría aprobarse, ya que los terrenos no tienen posibilidad de ser edificados al carecer de acceso a viario.

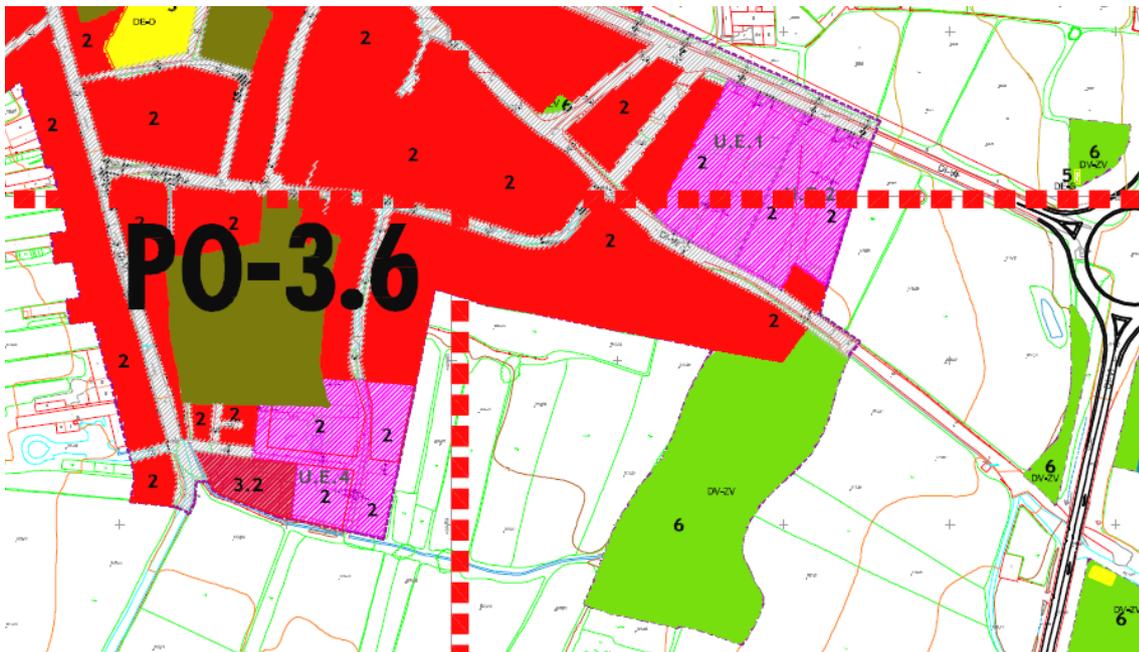
Sin embargo, en las otras tres zonas deberá justificarse la imposibilidad de su integración en la malla urbana. La situada junto a la iglesia parroquial dispone de acceso a vial por el sur y por el norte, por lo que, al menos, la parte del ámbito situada más al este podría reordenarse urbanísticamente, introduciendo un vial. Las otras dos zonas, situadas junto a las escuelas, disponen de acceso diáfano al viario existente o proyectado, y parece más lógico que pudieran integrarse en dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado que permitieran desarrollar urbanísticamente sus ámbitos, o en su defecto, crear espacios libres públicos que al menos sean de uso público aunque su titularidad fuese privada. No obstante, si se ponen en relación estos espacios con la nueva zona verde definida al sur del camino que conduce a la N-234 y que se valora en este informe en párrafo posterior, podrían algunos de estos espacios libres privados sustituir al propuesto como sistema general, en concreto tendría más vocación de terrenos destinados a zona verde los situados junto al colegio y próximos al resto de equipamientos municipales. En consecuencia, se propone suspender la aprobación definitiva de las tres zonas de espacio libre privado situadas más al este en el plano anterior.

Con respecto a la zona de equipamientos reclasificada al sur de la iglesia parroquial, se propone su aprobación por cumplirse los requisitos para su consideración como suelo urbano consolidado.

Zona 4.- Sur de Fuentes Claras.



Suelo Urbano actual



Suelo urbano propuesto

Las unidades nº 1 y 2 se encuentran situadas entre dos viales urbanizados, y disponen de características adecuadas para su transformación mediante actuaciones integradas resultando acertada la inclusión como suelo urbano no consolidado de las mismas. Sin embargo, no se justifica la elevada densidad de vivienda asignada a sus ámbitos (74 viv/ha), que no guarda coherencia con la densidad de vivienda del núcleo urbano existente. Tampoco

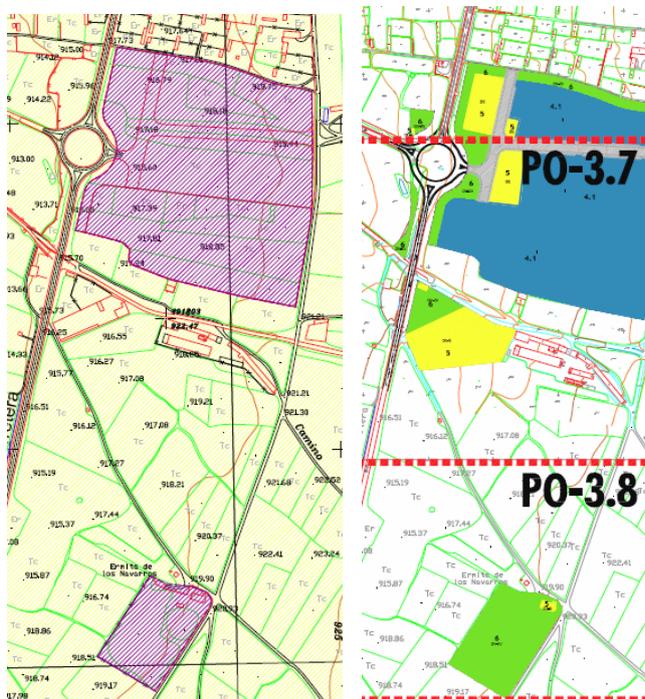
resulta coherente la asignación de la norma zonal extensión de casco, pues en estos ámbitos se considera más lógica la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada. En consecuencia, se propone suspender la aprobación definitiva hasta que se redefinan los parámetros de densidad y edificabilidad de estas dos unidades.

En cuanto a la zona verde definida al sur del camino que conduce a la N-234 hacia el cementerio, se ha constatado sobre el terreno que, en realidad se trata de una chopera y varios huertos que carecen de los servicios urbanísticos necesarios para su inclusión en suelo urbano además no resulta una zona idónea para destinarla a un uso público puesto que se encuentra desconectada del suelo urbano vigente. Debería reconsiderarse su clasificación atendiendo a una posible reclasificación de los espacios libres privados propuestos.

Con respecto a la ampliación de suelo urbano propuesta al sur del camino, desde el casco urbano, en una gran parte de terrenos refleja la consolidación por la edificación experimentada en este ámbito ya que la zona consolidada por edificaciones que queda rodeada de viales, de forma pseudotriangular, cumple los requisitos para su inclusión en suelo urbano consolidado.

Sin embargo, los terrenos colindantes con la zona verde de nueva creación son terrenos de cultivo, de importante superficie y con idénticas características que los incluidos en las unidades de ejecución nº 1 y 2. En consecuencia, se propone suspender la aprobación definitiva de la clasificación como suelo urbano consolidado de dichos terrenos de cultivo y de la zona verde propuesta, con el fin de reestudiar en estos ámbitos su inclusión en el suelo urbano no consolidado. La zona situada en el límite sur del suelo urbano se ha reclasificado dejando un espacio libre privado de importante superficie, que en la actualidad es un descampado que alberga restos de obras y materiales, pero no presenta signos de ser cultivado. En principio, parece más apropiado para su transformación urbanística que los terrenos que se han incluido en la unidad de ejecución UE-4, que sí abarcan huertos familiares. Por otra parte, a la unidad de ejecución se le asigna una densidad de vivienda a todas luces excesiva (cerca de 75 viviendas por hectárea) en relación con las edificaciones existentes en su entorno, y a las que se asigna una tipología 3.2 de vivienda unifamiliar aislada o adosada. Por todo lo anteriormente expuesto, se propone suspender la aprobación definitiva de los terrenos que integran la UE-4, así como la bolsa de suelo calificada como espacio libre privado, con el fin de que se reestudie conjuntamente este ámbito.

Zona 5.- Polígono Industrial y equipamientos junto a la N-234.



Suelo Urbano actual

Suelo Urbano previsto

En esta área, el polígono industrial existente no varía su delimitación, ni tampoco el parque existente junto a la Emita de la Virgen de Los Navarros. Se amplía el suelo urbano para crear dos zonas verdes situadas a ambos lados de la carretera de acceso al núcleo urbano de Fuentes Claras, en el margen occidental de la N-234. Así mismo, se crea otra zona verde en el margen oriental, con forma triangular, junto a la puerta de acceso al equipamiento del cementerio municipal. La zona verde se encuentra sin urbanizar en la actualidad, pero se considera aceptable la inclusión de la misma, junto con el cementerio, en el suelo urbano consolidado.

Finalmente, hay que hacer mención a la posible afección de las ampliaciones de suelo urbano propuestas al régimen de distancias a explotaciones ganaderas, ya que en el plano PI-8 aparecen diversas instalaciones situadas a menor distancia de la legalmente establecida de los límites del suelo urbano. A este respecto deberán acreditarse qué instalaciones ganaderas legalmente establecidas y en funcionamiento incumplen distancias a los nuevos límites propuestos para el suelo urbano, y en esos casos deberá tramitarse el procedimiento especial establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, con el fin de aprobar reclasificaciones de suelo urbano que incumplan las distancias reglamentarias a las instalaciones ganaderas existentes que cuenten con licencia de actividad.

También se observa en el citado plano PI-8 la existencia de una instalación ganadera en el interior del núcleo urbano (al suroeste), lo que contravendría la legislación vigente (Decreto 94/2009), por lo que se deberá decretar de forma inmediata el cierre de la citada instalación.

2.1.2 - Suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna una superficie de 36.449.013 m², de los cuales 22.011.323 m² se destinan a la categoría de genérico y 14.437.690 m² a la categoría de especial.

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa y en base a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 3/2009 tienen la consideración de Suelo No Urbanizable aquellos ámbitos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- En todo caso, el suelo preservado de su transformación mediante la urbanización que incluye, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o la de patrimonio cultural, los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquellos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves.
- Que no se considere conveniente su transformación en urbanos de acuerdo con el modelo de evolución urbana y ocupación territorial resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general, y, en su caso, por los planes y proyectos de interés general de Aragón o los instrumentos de ordenación territorial.

Por otro lado también se recoge el contenido de los artículos 18 y 19 de la Ley 3/2009 para la regulación del suelo no urbanizable genérico y especial respectivamente. En la Memoria Justificativa y en lo relativo al suelo no urbanizable especial se establecen las distintas categorías de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA). Las condiciones particulares aplicables al Suelo no Urbanizable tienen su regulación en el Título 5 de las Normas del Plan General.

El Suelo No Urbanizable con sus distintas categorías queda delimitado en los Planos PO-.2.1 y y 2.2. Contempla las categorías de genérico y especial, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 286.2 de la Ley 3/2009, que resulta de aplicación al tratarse de un pequeño municipio y que establece como determinación mínima en esta clase de suelo únicamente establecer el régimen de protección.

El suelo no urbanizable genérico. Se establece su regulación en el Título V . Justifica la categorización de estos terrenos de forma residual como aquellos que no tienen la calificación de suelo no urbanizable especial y que resultan destinados para desarrollar principalmente labores agrícolas. En esta categoría de suelo resultan de

aplicación parte del régimen general de usos de la regulación dada por los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón (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).

Se permiten los mismos usos que los previstos por la legislación urbanística en vigor, que son las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias (que incluyen los usos agrícolas y ganaderos concordantes con la naturaleza del suelo) los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural (en los que se comprenden entre otros usos de carácter industrial, extractivo, usos de equipamiento así como las instalaciones de fomento del turismo) y el usos de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar.

Se detallan las condiciones generales de la edificación aplicables a cada uso previsto, relativas a parcela mínima, retranqueos de la edificación, ocupación máxima, tipología de la edificación y número de plantas trasladándose de forma casi literal lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel , que debido al tiempo transcurrido desde su aprobación remiten a legislación que ha quedado expresamente derogada como lo es el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística 3288/1978. Procedimiento que no resulta de aplicación en la Comunidad Autónoma de Aragón desde la aprobación de la Ley 5/99. En consecuencia deben eliminarse todas las referencias a dicho procedimiento que se incluyen en las condiciones generales de los usos (apartado 5.1.6)

En lo relativo al uso de vivienda únicamente las permite cuando se encuentren vinculadas a explotaciones agrarias siempre que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con una escasa definición que se hace del mismo en el apartado 5.1.8. En consecuencia su regulación no se adecua a lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 3/2009 que no exige la vinculación de la vivienda a una explotación aislada. Del mismo modo y tal y como ya se dijo en el informe de esta Subdirección de Urbanismo que obra en la tramitación del Plan General la definición de núcleo de población establecida en el art. 5.1.8 de las Normas Urbanísticas no incluye las circunstancias objetivas establecidas en el art. 30 de la Ley 3/2009 que pueden indicar la formación de núcleo de población.

De acuerdo con el informe territorial al plan General emitido por la Dirección General de Ordenación del Territorio y dentro de los usos vinculados a explotaciones agropecuarias se incluyen los Anexos VI, VII y VIII relativos a las distancias mínimas de las explotaciones ganaderas regulados en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo

del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Deberán corregirse todos los aspectos referidos a esta categoría de suelo y que aparecen relacionados en este informe.

El Suelo No Urbanizable Especial se encuentra regulado en el Capítulo 2º del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

En esta clase de suelo se distinguen los siguientes ámbitos:

1.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA NATURAL (SNU-E/EN). a) Montes de Utilidad Pública.(SNU-EN/MP) Se incluye el Monte de Utilidad Pública denominado "Arenas y Barcolosa". Con su consiguiente reflejo en los planos de Ordenación .

b) Red Natura 2000 (SNU-E/EN RN). En el término suroriental del término se encuentra el Lugar de Importancia Comunitaria, LIC ES2420123 "Sierra Palomera" ocupando una pequeña superficie de unas 0,66 ha. Señala también que existen cuatro hábitats de interés comunitario pero no prioritario.

c) Ojos y Humedales.(SNU-E/EH HU) De acuerdo con el Decreto 204/2010 por el que se crea el inventario de Humedales Singulares de Aragón se clasifica como suelo no urbanizable Especial el Humedal "Ojos de Fuentes Claras" que se encuentra junto a la carretera nacional 234.

Regula en el apartado 5.2.2 de forma pormenorizada los usos permitidos y prohibidos en esta categoría de Suelo prohibiéndose expresamente los almacenes no agrarios, la vivienda unifamiliar aislada y las actividades extractivas.

2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL ECOSISTEMA PRODUCTIVO AGRARIO (SNU-E/EP). Se incluye la categoría de Protección de la agricultura en regadío (SNU-E/EP RG) que son los terrenos de la vega del río Jiloca en los que se encuentran suelos con cultivos de regadío y que se protegen para favorecer su preservación aunque se permiten todos los usos excepto las industrias y actividades insalubres nocivas y peligrosas salvo el caso de las industrias agrarias cuya implantación se encuentre justificada.

Cabe entender que en esta clase de suelo se permite el uso de vivienda unifamiliar con la regulación que permite el Plan General de su vinculación a la explotación agraria. Si se considera la necesidad de la preservación de estos terrenos debería haberse regulado de forma más explícita la prohibición de los usos en el mismo, puesto que no se establece la forma de justificar la implantación de una industria agraria. En este sentido debe tenerse en cuenta que con actual regulación urbanística aplicable en Aragón (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) los terrenos incluidos en esta categoría de suelo no merecerían su inclusión como Especiales ya que la inclusión en los mismos

resulta reglada por la legislación sectorial. Por lo tanto se trataría de un suelo no urbanizable genérico con determinados usos permitidos y prohibidos. Este aspecto resulta importante para el supuesto de las desclasificaciones a futuro del mismo en el que debe acreditarse la pérdida de los valores "especiales " de los terrenos incluidos en esta clase.

3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN SECTORIAL Y COMPLEMENTARIAS (SNU-E/ES). Distinguiéndose a su vez:

- a) Protección Sistema de Comunicaciones: Carreteras (SNU-E/ES SC-C).- Incluye los terrenos delimitados por las normativas estatales y autonómicas estableciendo las zonas de dominio público, de servidumbres, afecciones y límites de edificación con los usos que permite la normativa sectorial y la inclusión de las prescripciones de los informes sectoriales emitidos en la tramitación de este Plan General y su pertinente traslado a los planos de ordenación.
- b) Protección Sistema de Comunicaciones: Ferrocarriles (SNU-E/ES SC-F).- De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003 del sector ferroviario según el tipo de suelo se definen los límites de las diferentes zonas y los uso permitidos y prohibidos en las mismas.
- c) Protección de Infraestructuras: Gasoducto (SNU-E/ES SC-G).El término contiene una instalación enterrada de transporte de gasoducto secundario entre Cella y Calamocha conteniéndose la pertinente limitación de usos en el art. 5.2.3.3 de las Normas urbanísticas.
- d) Protección de Infraestructuras: líneas de Alta Tensión (SNU-E/ES SC-T).- Recoge el régimen de la Ley 54/1997 del sector eléctrico y normativa relacionada con la distancia de seguridad fijadas por dichas normas.
- e) Cauces Públicos, Ramblas y Zonas de Policía (SNU-E/ES CP).-Se trata de los terrenos situados sobre las vegas del río Jiloca que atraviesa el término de norte a sur. El apartado 5.2.3.5 regula de forma pormenorizada los usos permitidos y prohibidos tanto en la zona de servidumbre como de policía de acuerdo con la legislación sectorial incluyéndose también todas las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica en su informe.

4.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL (SNU-E/EC) en este suelo incluye la protección de Yacimientos Arqueológicos (SNU-E/EC YC) . Contiene su regulación en el apartado 5.2.4.1 de las Normas estableciéndose los usos permitidos y prohibidos en las distintas zonas de protección arqueológica. Los distintos yacimientos tienen su reflejo en el Plano de Ordenación.

Se considera correcta la propuesta realizada por el Plan General de Ordenación Urbana ya cumpliría con lo dispuesto en el art. 286.2 puesto que se ha delimitado el suelo no urbanizable y además ha establecido el régimen de protección de la categoría de especial con una regulación pormenorizada del mismo debiendo subsanarse todas las prescripciones relativas al suelo no urbanizable genérico.

2.2- Sistemas Generales

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

- En cuanto al **Sistema General de Comunicaciones**, incluye la autovía A-23 y la carretera CN-234, que atraviesan el término municipal de sur a norte, así como la TE-V-4303, de titularidad provincial, que conecta Fuentes Claras con Torrijo del Campo.
- 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 la memoria justificativa se recogen los siguientes:
 - Parque del entorno de la báscula del Barrio del Santo
 - Paseo entre el Barrio del Santo y el núcleo principal
 - Parque junto a la zona deportiva
 - Parque junto al pozo de bombeo
 - Parque al sureste del núcleo principal
 - Paseo junto a la N-234
 - Parque junto al Polígono Industrial
 - Parque junto a la iglesia de San Pedro Apóstol
 - Parque junto al Cementerio
 - Parque de la Ermita de la Virgen de los Navarros.
- Respecto al **Sistema General de Equipamientos**, en la Memoria se mencionan los equipamientos docentes deportivos, sociales y polivalentes, entre los que destacan la iglesia parroquial y varias ermitas, el colegio público Goya, la Casa Grande, el Ayuntamiento, el Matadero, el Centro Social, el consultorio médico, el Cementerio, el Telecentro, el Lavadero, las instalaciones deportivas y piscinas, etc.
- Se define también el **Sistema General de Servicios Urbanos**, que incluye el sistema de abastecimiento, la red de saneamiento, la red de energía eléctrica y alumbrado público y el sistema de recogida de residuos sólidos.

NOVENO.- En lo relativo al contenido documental de la propuesta conviene realizar la siguiente valoración :

El Plan General Simplificado de Fuentes Claras 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:

.- Memoria

Consta de Memoria Descriptiva y Justificativa y Documento de Síntesis.

- Planos

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

.- Catálogo

De acuerdo con lo establecido por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel en su informe se ha procedido a la incorporación en la documentación técnica de un Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Arqueológico y la Normativa de Protección Arquitectónica con la incorporación de sus pertinentes fichas .

- Normas urbanísticas

Las Normas Urbanísticas se estructuran en siete títulos y los anexos con las fichas de las unidades de ejecución. El Título I regula las normas de carácter general, la conservación, seguridad y ruinas de las edificaciones, el régimen de licencias, la finalización de las obras y la disciplina urbanística, y establece las definiciones. El Título II regula las condiciones generales de los usos. El Título III regula las condiciones generales de la edificación. El Título IV establece las condiciones particulares en suelo urbano, regulando las normas zonales definidas. El Título V regula las condiciones particulares en suelo no urbanizable, en sus dos categorías de genérico y especial. En el Título VI se detalla el desarrollo y gestión del plan general, definiendo los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de gestión aplicables. Finalmente, el Título VII incorpora el Catálogo de protección del Patrimonio Cultural. Este título no debería aparecer, ya que el Catálogo constituye un documento independiente del Plan General.

Además de los reparos que aparecen reflejados en las distintas categorías de suelo habría que añadir los siguientes:

Deberá corregirse el artículo 3.1.13 ya que en los patios de luces, en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, deberá poderse inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual a un tercio de la altura de la edificación con un mínimo de 3 m.

.- Estudio económico-financiero.

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. Se echa en falta un balance más detallado de ingresos y gastos derivados de las actuaciones urbanísticas previstas.

..- Documentación ambiental.

Este documento recoge el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria Ambiental del Plan General, emitida por el INAGA el 17 de septiembre de 2014. Además se incorpora al expediente municipal todas las consultas efectuadas durante la Evaluación Ambiental del Plan.

.- Cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento.

La Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), establece en su segundo apartado lo siguiente:

"2. En el caso de que los citados Planes (en referencia a los generales) cuenten con aprobación inicial pero no con la aprobación provisional, se someterán a la aplicación de las disposiciones relativas a los criterios de presentación y entrega del Título III y deberán cumplimentar las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V de la Norma Técnica de Planeamiento".

Dado que el citado Decreto entró en vigor el 5 de octubre de 2011, y que las fechas de aprobación inicial y provisional del Plan General de Fuentes Claras fueron, respectivamente, el 23 de mayo de 2013 y el 10 de febrero de 2015, le resulta de aplicación al presente Plan General el contenido obligatorio de la NOTEPA en su totalidad.

Una vez revisado el documento técnico se comprueba que la documentación presentada cumple en líneas generales los requisitos establecidos en la NOTEPA

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de FUENTES CLARAS de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, una vez sean subsanados los reparos formulados en el presente informe, las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

1.-El suelo urbano consolidado excepto:

.- La ampliación de los terrenos situados en la Zona 1.- Barrio del Santo atendiendo al informe de la CHE que prescribe la elaboración de un estudio de inundabilidad de la Rambla Carrmolina que el que se delimite el dominio público hidráulico estimado y la zona de flujo preferente

.-Las ampliaciones en la Zona 2.- Norte de Fuentes Claras junto a la Unidad de Ejecución nº 3 puesto que no se reúnen los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.- Las manzanas colindantes con la Unidad de Ejecución nº 3 hasta la franja edificable que discurre paralela a la travesía de acceso a la población por no reunir los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.-Las zonas calificadas como espacios libres privados (excepto la situada más al oeste) debiendo estudiarse otras posibilidades de integración urbanística de estas zonas.

.-Los terrenos colindantes con la zona verde de nueva creación al sur del camino que conduce a la N-234 puesto que no reúnen los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.- Zona Verde de nueva creación puesto que no se cumplen los requisitos para su clasificación como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009

2.- El suelo no urbanizable en sus dos categorías genérico y especial con los reparos que aparecen en este acuerdo relativos al suelo no urbanizable genérico.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de FUENTES CLARAS de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, se considera que existen deficiencias documentales y materiales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

1.-El suelo urbano consolidado correspondiente a:

.- La ampliación de los terrenos situados en la Zona 1.- Barrio del Santo Alto atendiendo al informe de la CHE que prescribe que prescribe la elaboración de un estudio de inundabilidad de la Rambla Carrmolina que el que se delimite el dominio público hidráulico estimado y la zona de flujo preferente.

.-Las ampliaciones en la Zona 2.- Norte de Fuentes Claras junto a la Unidad de Ejecución nº 3 puesto que no se reúnen los requisitos para su inclusión como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.- Las manzanas colindantes con la Unidad de Ejecución nº 3 hasta la franja edificable que discurre paralela a la travesía de acceso a la población por no reunir los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.-Las zonas calificadas como espacios libres privados (excepto la situada más al oeste) debiendo estudiarse otras posibilidades de integración urbanística de estas zonas..

.-Los terrenos colindantes con la zona verde de nueva creación al sur del camino que conduce a la N-234 puesto que no reúnen los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.- Zona Verde de nueva creación puesto que no se cumplen los requisitos para su clasificación como suelo urbano conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009

2.- En el suelo urbano no consolidado:

.- Las Unidades de Ejecución nº 1 y 2.- hasta que justifiquen los elevados parámetros de densidad y edificabilidad propuestos.

.- La Unidad de Ejecución nº 3 que deberá ser redefinida con los terrenos colindantes que no reúnen los requisitos para su inclusión como suelo urbano consolidado conforme a lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 3/2009.

.- La Unidad de Ejecución nº 4 que deberá ser redefinida con los terrenos de huertas colindantes, que no reúnen los requisitos para su inclusión como suelos urbanos consolidados incluyéndose la bolsa de suelo propuesta como espacio libre privado.

TERCERO.- Proceder a la suspensión de la publicación del Texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por lo tanto la entrada en vigor del Plan General hasta que se presente un documento refundido con todas las rectificaciones advertidas todo ello 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 FUENTES CLARAS, a los interesados y al redactor para con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

En este punto interviene la representante de Vivienda haciendo constar que en la ampliación propuesta en la Zona 2 al Norte de Fuentes Claras debe tenerse en cuenta que la clasificación como urbanos

de los terrenos situados junto al centro que da acceso a la Unidad de Ejecución nº 3 podría contribuir en el futuro a la creación de una nueva bolsa de Suelo No Urbanizable enclavada en Suelo Urbano por lo tanto debe quedar justificada la conveniencia de la reclasificación propuesta.

2.- ALCALA DE LA SELVA. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /104).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 12 de junio de 2015.

SEGUNDO.- 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 que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales 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 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 Alcalá de la Selva es un Plan General de Ordenación Urbana, redactado al amparo de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que fue aprobado definitivamente en sesiones plenarias del Consejo Provincial de Urbanismo de fechas 4-07-2011, 25-04-2012, 14-06-2012. Mostrándose conformidad con el documento refundido de dicho Plan General en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 30-10-2012.

La primera modificación del PGOU proponía la corrección de un error en el barrio de la Virgen de la Vega en lo relativo a las condiciones edificatorias de frente de parcela en las zonas de ordenación urbana *Virgen de la Vega y Las Majadas* que se aprobó definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 21/11/2014.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 del vigente 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 acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo y con lo establecido en el art. 8.1 a) 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 a los que compete la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

TERCERO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva consta del expediente municipal en el que, además de la solicitud de aprobación definitiva, obra el acuerdo plenario de aprobación inicial de fecha 12-03-2015, trámite de información pública con anuncios en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 62 de 31-03-2015, y en la edición del periódico *Diario de Teruel* de fecha 18-03-2015 y certificado municipal acreditativo de la no presentación de alegaciones de fecha 4-06-2015.

En el expediente municipal también obran los siguientes **informes**:

- Informe favorable condicionado del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental** de fecha 8-05-2015 estableciendo además que de acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón se considera que la modificación no conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no es necesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.

- Informe Favorable de la **Comisión Provincial de Patrimonio Cultural** de fecha 29-05-2015 por su afección al castillo.

Se presentan dos ejemplares del documento técnico de la modificación en formato papel suscrito por el arquitecto Carles Espílez Linares y diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento como documento aprobado inicial. Se adjuntan las fichas del anexo V del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, y el documento en formato digital.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece 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 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.

QUINTO.- El expediente de modificación remitido por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva **tiene por objeto** la modificación de varios artículos referentes a la regulación del Suelo No Urbanizable, concretamente los artículos 7.3.6, el 7.3.7, el 7.4.1, el 7.4.2 y el artículo 7.4.10 del título VII, "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable".

SEXTO.- La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83 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 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 dicho Texto legal regula la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone que *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 regulado en el art. 85 del Texto Refundido que establece que las Modificaciones aisladas 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".*

En cuanto al procedimiento aplicable en el art. 85. 2 del Texto Refundido se establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el mismo procedimiento que el de aprobación de los correspondientes planes salvo en el caso de los Planes Generales cuyas modificaciones tendrán unas particularidades :

“a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la normativa ambiental.

b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.”

SÉPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta y se procede a su valoración :

El documento presentado plantea modificar parte de los artículos que regulan el Suelo No Urbanizable. Concretamente la modificación afecta a los artículos 7.3.6 y 7.3.7 del capítulo 3 “Condiciones Particulares de la edificación en suelo no urbanizable” y a los artículos 7.4.1, 7.4.2 y 7.4.10 del capítulo 4 “Condiciones Específicas para cada categoría de SNU del título VII, “Normas de Protección del Suelo No Urbanizable”

Modificación del artículo 7.3.6

“Condiciones Particulares de la Edificación vinculada a Explotaciones Ganaderas”

Este artículo permite actualmente los usos de Explotaciones Ganaderas Domésticas en todo el Suelo no Urbanizable y la Pequeña Explotación Ganadera, definida en el artículo 2.5.2 c), únicamente en la zona general del SNU Genérico. Hay que señalar que el PGOU de Alcalá de la Selva regula dentro del SNU Genérico 3 zonas: SNUG Cómún, SNUG Prados de la Vega y SNUG El Castillejo. Por tanto, cuando se refiere el PGOU a la zona General del SNU Genérico debemos entender que se refiere al SNUG Común.

Por otro lado, en cuanto al uso Explotaciones Ganaderas Domésticas, actualmente el PGOU de Alcalá de la Selva lo autoriza siempre y cuando la actividad esté ligada a un uso residencial principal propio del Suelo No Urbanizable. Además, el PGOU no establece una parcela específica para este uso, sino que la remite, al no

especificar una propia, a la unidad mínima de cultivo de la Orden del Ministerio de Agricultura de 27 de mayo de 1958 que establece 25.000 m² para secano y 2.500 para regadío.

Durante la vigencia del Plan el Ayuntamiento ha observado que esta regulación del uso Explotaciones Ganaderas Domésticas resulta muy restrictiva, dado que habitantes del municipio con primera o segunda residencia en los núcleos urbanos quieren alojar actividades domésticas en SNU, y para ello, se les requieren grandes extensiones de superficie en secano y además que los terrenos estén ligados a una masía.

Por este motivo la redacción de este artículo se modifica pudiendo desligar las actividades de Explotaciones Ganaderas Domésticas de los usos residenciales y estableciendo una parcela mínima para estos casos de 2.000 m² de superficie. Además, también se modifica el artículo para añadir un nuevo apartado que regula los parámetros para la disposición de edificación vinculada a este uso de Explotaciones Ganaderas Domésticas:

- a) *modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada*
- b) *superficie de la parcela mínima edificable.- 2.000 m²*
- a) *índice de edificabilidad neta.- 0,01 m²/m²*
- b) *cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 20 m²t*
- c) *retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10 m.*
- d) **altura de cumbrera máxima.- 4 m.**

Este artículo también se modifica para diferenciar dentro de la Pequeña Explotación Ganadera, (que es aquella que produce una cantidad de nitrógeno inferior a 2.500 Kg/año) entre el uso Extensivo e Intensivo de acuerdo con lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, entre por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. De este modo, hecha esta distinción, y justificado que la ganadería en extensivo ha formado parte de la economía tradicional y que ha convivido y apoyado el turismo en la zona, con esta modificación se permiten las Pequeñas Explotaciones Ganaderas en régimen extensivo, además de en el SNU Genérico Común, en algunas zonas del Suelo No Urbanizable Especial, concretamente en:

SNUE Valoración Natural del Paisaje

SNUE Protección Activa del Paisaje (Nueva zona regulada en esta modificación nº2 por omisión en la redacción del PGOU)

SNUE Protección de Patrimonio Cultural

En cuanto a la Pequeña Explotación Ganadera en Intensivo, únicamente se permite en el SNU Genérico Común, regulación que resulta bastante restrictiva atendiendo a que esta clase de suelo se encuentra junto a los zonas urbanas y urbanizables y que las distancias establecidas por el PGOU duplican las establecidas por la legislación sectorial.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.3.6.- condiciones particulares de la edificación vinculada al uso Explotación ganadera.

1.- El Plan General autoriza, formando parte del programa de los Usos Residenciales Propios del Suelo No Urbanizable, el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), y, solo en la zona general del suelo no urbanizable Genérico según el artículo 7.1.2., el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq).

2.- Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las que se tienen multiplicando por dos (2) las estipuladas en dicha disposición. A tal efecto el suelo urbano y el suelo urbanizable tendrán la consideración de, establecimientos de alojamiento turístico.

3.- Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) son los siguientes:

- a) modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada
- b) superficie de la parcela mínima edificable.- 25.000 m²
- c) índice de edificabilidad neta.- 0,02 m²/m²
- d) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 1.000 m²
- a) retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.
- f) altura de cumbrera máxima.- 11,60 m.

La edificación vinculada no puede comprender en su programa el uso vivienda en los términos del artículo 31.a, LUA. Los volúmenes se compondrán según lo dispuesto en el apartado "3" del artículo 7.3.4.

Se permitirán texturas no tradicionales,- como las características de sistemas constructivos prefabricados, cubiertas de chapa de acero, u otros,- siempre se muestren al exterior en gamas de colores blancos o téreos claros.

4.- La dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios y de medidas correctoras, es la que se estipula en RDSAIG.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.3.6.- condiciones particulares de la edificación vinculada al uso Explotación Ganadera.

1.- El Plan General autoriza, **puediendo estar formando** parte del programa de los Usos Residenciales Propios del Suelo No Urbanizable, el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), **en los suelos no urbanizable Especial en los que así se determina según artículos 7.4.1.- a 7.4.6.- y en el suelo no urbanizable Genérico Común, el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) en Extensivo**, y, solo en la zona general del suelo no urbanizable Genérico según el artículo 7.1.2., el uso, Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) **en Intensivo**.

2.- **Se diferencia en el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) los sistemas de explotación Extensivo e Intensivo, según definición dada en los apartados i) y j) del art.-6 del RDSAIG.**

2.1.- Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) **en intensivo** a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las que se tienen multiplicando por dos (2) las estipuladas en dicha disposición. A tal efecto el suelo urbano y el suelo urbanizable tendrán la consideración de, establecimientos de alojamiento turístico.

2.2.- **Las distancias mínimas de separación del uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peq) en extensivo a los elementos relevantes del territorio relacionados en el Anexo VII al texto articulado de RDSAIG y al suelo urbano y al suelo urbanizable, son las estipuladas en dicha disposición o a la que lo sustituya.**

3.- Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom) son los siguientes:

- c) modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada**
- d) superficie de la parcela mínima edificable.- 2.000 m²**
- e) índice de edificabilidad neta.- 0,01 m²/m²**
- f) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 20 m²t**
- g) retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.**
- h) altura de cumbrera máxima.- 4,00 m.**

Los parámetros para disposición de la edificación vinculada al uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg), para ambos sistemas de explotación, extensivo e intensivo, son los siguientes:

- a) modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.- edificación aislada
- b) superficie de la parcela mínima edificable.- 25.000 m²
- c) índice de edificabilidad neta.- 0,02 m²/m²
- d) cantidad máxima de edificación sobre rasante.- 1.000 m²t
- a) retranqueos mínimos,- con respecto de cualquier linde,- 10,00 m.
- f) altura de cumbrera máxima.- 11,60 m.

La edificación vinculada no puede comprender en su programa el uso vivienda en los términos del artículo 31.a, LUA. Los volúmenes se compondrán según lo dispuesto en el apartado "3" del artículo 7.3.4.

Se permitirán texturas no tradicionales,- como las características de sistemas constructivos prefabricados, cubiertas de chapa de acero, u otros,- siempre se muestren al exterior en gamas de colores blancos o térreos claros.

4.- La dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios y de medidas correctoras, es la que se estipula en RDSAIG.

La nueva regulación del artículo 7.3.6 parece correcta y acorde con la justificación establecida en la Memoria de la modificación, no obstante, se aconseja que las referencias al SNUG Común sean únicas e inequívocas en la redacción de este nuevo artículo y por tanto, que en el primer párrafo de este artículo que se elimine la denominación de "Zona General del SNU Genérico".

Por otro lado, el nuevo párrafo 2.1 establece las distancias mínimas de separación del Anexo VII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. Sin embargo el el párrafo 2.2 hace referencia tanto al Decreto 94/2009 como a la disposición que los sustituya , siendo más conveniente esta última redacción.

Modificación del artículo 7.4.1 "Suelo No Urbanizable Especial, de Valoración Natural del Paisaje"

Este artículo se modifica incluso en su título que pasa a ser "Suelo No Urbanizable Especial de Valoración Natural del Paisaje y Protección Activa del Paisaje", con el fin de incluir en el PGOU la regulación de este tipo de SNUE.

Esta modificación se justifica en que tanto en el artículo 7.1.2.- *zonificación del suelo no urbanizable* de las Normas Urbanísticas, como en la Memoria Justificativa del documento de Plan General de Ordenación Urbana (páginas 103 y 104), así como en la serie de planos de ordenación PO-2.1 y PO-2.2 se distinguen siete zonas dentro del Suelo No Urbanizable Especial; sin embargo, solo seis de ellas se incluyen dentro del capítulo 4.- *Condiciones específicas para cada categoría de suelo no urbanizable* del Título VII.- *Normas de protección del Suelo No Urbanizable*, no existiendo condiciones específicas en las Normas Urbanísticas que regulen el Suelo No Urbanizable Especial Protección Activa del Paisaje, obviamente como consecuencia de un error por omisión.

Dado que la zona Especial de Valoración Natural y del Paisaje (SNU-EN), regulada en el artículo 7.4.1., se encuentra estrechamente relacionada con la zona Especial Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC), por referirse ambas a terrenos de interés ambiental que deben ser preservados del desarrollo urbano y de ciertas actividades, ya que se encuentran incluidas en los catálogos oficiales (ZEPASs, LICs), parece acertado que ambas clases de suelo se regule conjuntamente.

Este artículo también se modifica para permitir en estas clases de SNUE el uso de Pequeña Explotación Ganadera en Extensivo, en relación con la modificación del artículo 7.3.6.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.1.- *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje.*

1.- *Son suelo no urbanizable especial de Valoración Natural y del Paisaje, los terrenos que, según la documentación ambiental del Plan General, se diferencian del resto del territorio por la conveniencia de ser preservados de transformaciones. Están comprendidos en esta categoría, en cualquier caso, los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora, las áreas arboladas compactas,- excepto cultivos agrícolas,- el dominio público forestal, las vaguadas y barrancos que no son cauces públicos según el artículo "6" de la Ley de Aguas, los enclaves cultivados, ó con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC) y,- siempre que no se trate de suelo urbano o suelo urbanizable,- los de interés en ser protegidos por su pendiente media superior al 25%.*

2.- Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, de alto valor ecológico.

a) *uso global.- uso global del suelo no urbanizable (N).*

b) *usos previstos, según el artículo 33.3, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "2" del artículo 7.2.1, son usos susceptibles de autorización urbanística en el suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje, los siguientes:*

- *los usos, Vivienda en Edificación Rural Preexistente Objeto de Rehabilitación (N-Vrh), de los tipos Masada e Industria/Residencia Tradicional del Medio Rural, Vivienda de Turismo Rural (TH-VtRur), Albergue (TH-Alb), Restaurante (TR-Res), todos ellos, según los artículos, 7.3.2, y 7.3.3., solo cuando se vinculen a construcciones ya existentes de tipología tradicional según el artículo 2.5.2.g; y el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), según el artículo 7.3.6.*
- *el uso Hotelero (TH), según el artículo, 7.3.3, solo cuando se vincule a construcciones ya existentes del tipo tradicional no relacionadas originalmente con el uso vivienda en cualquiera*

de sus modalidades.

- el uso Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg), solo cuando se trate de actividad ya existente y sin posibilidad de ampliación; y el uso Explotación Agraria (N-Eagr), solo cuando se trate de actividad ya existente ó con evidencia de haberse tenido, o al servicio de cultivos forestales.
 - el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS).
 - el uso Equipamiento Sanitario (DE-S-San) de titularidad pública para puestos de socorro.
 - el uso Gasolineras y Estaciones de Servicio (DE-SU-Abast-Gas*) y, solo si se promueven vinculados a éste, los usos taller (IP-Ta) y Ho- telero (TH) en los términos a los que se refiere el artículo 7.3.8.
 - los usos que se reconozcan de utilidad pública o interés social de los siguientes: Actividades Recreativas que Hayan de Emplazarse en Medio Rural (N-Rec), y los usos comprendidos en el apartado "1.c" del artículo 7.2.3.
- a) usos prohibidos, que a efectos de lo dispuesto en el artículo 33.1, LUA, implican la transformación del destino o naturaleza del suelo no urbanizable especial, de protección ecológica.- se considerarán de dicha condición todos los usos no reseñados en la letra "b".

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.1.- suelo no urbanizable especial, **zonas**, de Valoración Natural y del Paisaje (**SNU-EN**) y **Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC)**

1.- Son suelo no urbanizable especial de Valoración Natural y del Paisaje, los terrenos que, según la documentación ambiental del Plan General, se diferencian del resto del territorio por la conveniencia de ser preservados de transformaciones. Están comprendidos en esta categoría, en cualquier caso, los espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora, **excepto los que se refieren en el apartado 2,-** las áreas arboladas compactas, **excepto cultivos agrícolas,-** el dominio público forestal, las vaguadas y barrancos que no son cauces públicos según el artículo "6" de la Ley de Aguas, los enclaves cultivados, ó con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC) y, **siempre que no se trate de suelo urbano o suelo urbanizable,-** los de interés en ser protegidos por su pendiente media superior al 25%.

2.- Son suelo no urbanizable especial de Protección Activa del Paisaje, los enclaves cultivados, **excepto silvicultura,-** o con evidencia de haberlo sido, que por estar incluidos en Zona LIC son componentes esenciales de la estructura del paisaje rural (SNU-PP-AC).

3.- Régimen general de uso **de las zonas** suelo no urbanizable especial, **Valoración Natural y del Paisaje (SNU-EN)** y **suelo no urbanizable especial de Protección Activa del Paisaje (SNU-PP-AC)**

- a) uso global.- uso global del suelo no urbanizable (N).
- b) usos previstos, según el artículo 33.3, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "2" del artículo 7.2.1, son usos susceptibles de autorización urbanística en el suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje **y en el suelo no urbanizable especial de Protección Activa del Paisaje**, los siguientes:
- los usos, Vivienda en Edificación Rural Preexistente Objeto de Rehabilitación (N-Vrh), de los tipos Masada e Industria/Residencia Tradicional del Medio Rural, Vivienda de Turismo Rural (TH-VtRur), Albergue (TH-Alb), Restaurante (TR-Res), todos ellos, según los artículos, 7.3.2, y 7.3.3., solo cuando se vinculen a construcciones ya existentes de tipología tradicional según el artículo 2.5.2.g; **y** el uso Explotación Ganadera Doméstica (N-Egan-dom), según el artículo

7.3.6.

- el uso *Hotelero (TH)*, según el artículo, **7.3.3**, solo cuando se vincule a construcciones ya existentes del tipo tradicional no relacionadas originalmente con el uso vivienda en cualquiera de sus modalidades.
 - **el uso *Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) en extensivo*, según el artículo 7.3.6., el uso *Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg) en intensivo*, solo cuando se trate de actividad ya existente y sin posibilidad de ampliación; y el uso *Explotación Agraria (N-Eagr)*, solo cuando se trate de actividad ya existente ó con evidencia de haberse tenido, o al servicio de cultivos forestales.**
 - el uso *Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS)*.
 - el uso *Equipamiento Sanitario (DE-S-San)* de titularidad pública para puestos de socorro.
 - el uso *Gasolineras y Estaciones de Servicio (DE-SU-Abast-Gas*)* y, solo si se promueven vinculados a éste, los usos *taller (IP-Ta)* y *Ho- telero (TH)* en los términos a los que se refiere el artículo **7.3.8**.
 - los usos que se reconozcan de utilidad pública o interés social de los siguientes: *Actividades Recreativas que Hayan de Emplazarse en Medio Rural (N-Rec)*, y los usos comprendidos en el apartado **"1.c"** del artículo **7.2.3**.
- a) usos prohibidos, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la transformación del destino o naturaleza del suelo no urbanizable especial, de protección ecológica.- se considerarán de dicha condición todos los usos no reseñados en la letra **"b"**.

Modificación del artículo 7.3.7

"Condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, Núcleos Zoológicos"

En relación a la inclusión del SNUE Protección Activa del Paisaje en el artículo 7.4.1, se modifica también el artículo 7.3.7 "Condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos*" ya que en él se establece que los usos de Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre se permiten en el SNUE de Valoración Natural del Paisaje y se añade también en el mismo apartado que se permite en el SNUE de Protección Activa del Paisaje.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.3.7.- condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos (N-Ncl)*.

1.- El Plan General autoriza, el uso Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS) en las zonas, Común del suelo no urbanizable genérico, y de Valoración Natural y del Paisaje del suelo no urbanizable especial, según el artículo **7.1.2**; y los usos Núcleo Zoológico (N-Ncl-Zool), y Agrupación Zoológica Lúdica (N-Ncl-Lud) solo en la zona Común del suelo no urbanizable genérico.

2.- En la zona *Común del suelo no urbanizable genérico*, los parámetros para disposición de la edificación vinculada a cualquiera de los usos a los que se refiere el apartado anterior y la dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios, y de medidas correctoras, son los estipulados en los apartados **"3"** y **"4"** del artículo **7.3.6**.

En la zona, de *Valoración Natural y del Paisaje del suelo no urbanizable especial*, la edificación vinculada al uso *Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS)* es la que se materialice en las construcciones tradicionales ya existentes conforme a las reglas estipuladas en los artículos **7.3.2.** y **7.3.3.**, según se trate de *masadas*, o de construcciones de tipología no residencial.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.3.7.- condiciones particulares de la edificación vinculada a los usos comprendidos en la clase, *Núcleos Zoológicos (N-Ncl)*.

1.- El Plan General autoriza, el uso *Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS)* en las zonas, *Común del suelo no urbanizable genérico*, y de *Valoración Natural y del Paisaje y Protección Activa del Paisaje del suelo no urbanizable especial*, según el artículo **7.1.2**; y los usos *Núcleo Zoológico (N-Ncl-Zool)*, y *Agrupación Zoológica Lúdica (N-Ncl-Lud)* solo en la zona *Común del suelo no urbanizable genérico*.

2.- En la zona *Común del suelo no urbanizable genérico*, los parámetros para disposición de la edificación vinculada a cualquiera de los usos a los que se refiere el apartado anterior y la dotación de servicios sanitarios, para evacuación y tratamiento de residuos de todo orden, y otros necesarios, y de medidas correctoras, son los estipulados en los apartados “**3**” y “**4**” del artículo **7.3.6**.

En la zona, de *Valoración Natural y del Paisaje del suelo no urbanizable especial*, la edificación vinculada al uso *Agrupación Zoológica de Animales de Fauna Silvestre (N-Ncl-AFS)* es la que se materialice en las construcciones tradicionales ya existentes conforme a las reglas estipuladas en los artículos **7.3.2.** y **7.3.3.**, según se trate de *masadas*, o de construcciones de tipología no residencial.

Modificación del artículo 7.4.2
“Suelo No Urbanizable Especial, Protección Patrimonio Cultural”

Este artículo se modifica únicamente para permitir el uso de Pequeña Explotación Ganadera en Extensivo en esta clase de suelo en relación con la definición introducida por la modificación del artículo 7.3.6.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.2.- *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural*.

1.- Son *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural*, las parcelas que, no siendo *suelo urbano ó urbanizable*, están vinculadas a los bienes inmuebles incluidos en el *Catálogo*, bien por su singular valoración histórica ó cultural (SNU-EC-IP), bien por su singular valoración arqueológica ó paleontológica (SNU-EC-YC).

2.- Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.

- a) *uso global.- Uso Global del Suelo No Urbanizable (N)*.
- a) *usos previstos*, según el artículo **33.3**, LUA.- son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural*, los que se reconozcan de *utilidad pública o de interés social* de los comprendidos en el apartado “**1.c**” del artículo **7.2.3**, siempre que no determinen deterioro del patrimonio cultural objeto de catalogación.
- a) *usos prohibidos*, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la *transformación del destino o naturaleza del suelo no urbanizable especial, Protección del patrimonio Cultural*.- se considerarán de

dicha condición todos los usos no comprendidos en la letra “b”.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.2.- *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.*

1.- Son *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural*, las parcelas que, no siendo *suelo urbano* ó *urbanizable*, están vinculadas a los bienes inmuebles incluidos en el *Catálogo*, bien por su singular valoración histórica ó cultural (SNU-EC-IP), bien por su singular valoración arqueológica ó paleontológica (SNU-EC-YC).

2.- Régimen general de uso del suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural.

a) *uso global.- Uso Global del Suelo No Urbanizable (N).*

a) *usos previstos*, según el artículo **33.3**, LUA.- son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, Protección del Patrimonio Cultural*, los que se reconozcan *de utilidad pública* o *de interés social* de los comprendidos en el apartado “1.c” del artículo **7.2.3**, siempre que no determinen deterioro del patrimonio cultural objeto de catalogación.

El uso *Pequeña Explotación Ganadera (N-Egan-peg)* en extensivo, en aquellas edificaciones que han tenido tradicionalmente este uso, masadas.

a) *usos prohibidos*, que a efectos de lo dispuesto en el artículo **33.1**, LUA, implican la *transformación del destino* o *naturaleza* del *suelo no urbanizable especial, Protección del patrimonio Cultural.-* se considerarán de dicha condición todos los usos no comprendidos en la letra “b”.

Modificación del artículo 7.4.10
“Suelo No Urbanizable *genérico, El Castillejo, Campo de Golf*”

En el artículo 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de golf* se señala en su apartado 2 como régimen general de usos el detallado como Campo de Golf, perteneciente al grupo de usos Recreativo en Medio Rural, según los usos del PGOU, además se señala que, en cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad.

Es deseo del municipio incorporar como uso compatible, siempre y cuando se mantenga como uso característico y principal el de Campo de Golf, otros usos deportivos que puedan servir para fomentar y apoyar en un momento dado el uso principal.

REDACCIÓN ACTUAL

Art.- 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf.*

1.- Comprende esta categoría los terrenos ocupados a la aprobación del Plan General por el campo de golf El Castillejo.

2.- Régimen general de usos del *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf*. El uso de esta categoría del *suelo no urbanizable genérico* es el uso detallado *Campo de Golf* perteneciente al grupo de usos, *Recreativo en Medio Rural* (N-Rec). En cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad a la aprobación del Plan General.

REDACCIÓN MODIFICADA

Art.- 7.4.10.- *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf*.

1.- Comprende esta categoría los terrenos ocupados a la aprobación del Plan General por el campo de golf El Castillejo.

2.- Régimen general de usos del *suelo no urbanizable genérico, El Castillejo, Campo de Golf*. El uso de esta categoría del *suelo no urbanizable genérico* es el uso detallado *Campo de Golf* perteneciente al grupo de usos, *Recreativo en Medio Rural* (N-Rec). En cualquier caso, el uso de los terrenos se ajustará a las limitaciones u otras condiciones que se tuviesen en la licencia de la actividad a la aprobación del Plan General.

Se podrán autorizar, siempre y cuando se mantenga como uso característico del suelo el uso detallado *Campo de Golf*, otros usos deportivos que sirvan como complemento o fomento del uso principal y así sean declarados por el Pleno Municipal.

Valoración Global:

Se puede considerar suficientemente justificada la modificación de parte de los artículos del capítulo 3 "Condiciones Particulares de la edificación en suelo no urbanizable" y del capítulo 4 "Condiciones Especificas para cada categoría de SNU del título VII, "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable", y se han tenido en cuenta en su justificación los efectos sobre el territorio al que afecta esta modificación que se entienden positivos fundamentalmente por ajustarse a las demandas actuales del municipio. Sin embargo cabe señalar dos reparos además del ya señalado en la modificación del artículo 7.3.6:

1.- En el apartado 4.1 de la Documentación Técnica relativo a los objetivos de la misma se señala que se modifica el artículo 7.4.8. Sin embargo, se comprueba que este artículo no se modifica en la redacción de las Normas Urbanísticas, por tanto deberá eliminarse dicha referencia.

2.- Deberá incluirse dentro del apartado 2.1 del documento técnico "Legislación Aplicable" la ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE LA SELVA , por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el planeamiento vigente condicionado a los reparos documentales que aparecen reseñados en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la aprobación definitiva de esta modificación así como al contenido normativo de la misma conforme a 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 presente acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

3.- TORRIJAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PROYECTO DELIMITACION DE SUELO URBANO. (C.P.U.: 2015/110)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 5 de junio de 2015 ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el expediente que obra en el encabezamiento, admitiéndose a trámite en fecha 7 de julio de 2015.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Torrijas, en aplicación de lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda 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 establece que *"los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley"*.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Torrijas en la sesión celebrada el 10 de marzo de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 23 de marzo de 2015, así como

en el Diario de Teruel del 17 de marzo. La Secretaria emite informe de fecha 5 de mayo de 2015 que acredita la inexistencia de alegaciones en el trámite de información pública.

Por otra parte, durante la tramitación del expediente se recabó informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emitido el 8 de abril de 2015, en el sentido de que la modificación planteada no afecta al suelo no urbanizable, por lo que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, no procede emitir informe ambiental por parte de ese Instituto.

Posteriormente en sesión plenaria de 28 de abril de 2015 se aprueba provisionalmente la Modificación, y en el certificado del acuerdo plenario adoptado se recoge expresamente que se ha sometido la modificación al trámite de audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Torrijas consta de un ejemplar de la modificación redactado por el arquitecto Tomás Guitarte Gimeno en agosto de 2014 y diligenciado por la Secretaria del Ayuntamiento como documento aprobado provisionalmente.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos y anejos:

- Memoria, que incluye los antecedentes, el objeto, descripción y justificación de las modificaciones propuestas y el emplazamiento de las nuevas alineaciones con respecto a las vigentes.
- Anexo a la Memoria con la ficha de datos generales de planeamiento.
- Documentación gráfica: presenta el Plano nº 6 "Delimitación, alineaciones y rasantes" en sus estados actual y modificado.

Se presenta documentación técnica en formato digital no editable.

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 74 y 76 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regulan el procedimiento para la aprobación de las delimitaciones de suelo urbano y sus modificaciones aisladas, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 ordenación vigente en la localidad de Torrijas es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 23 de enero de 1986.

Posteriormente se ha aprobado definitivamente una modificación aislada, en las sesiones de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio celebradas el 7 de octubre de 1994 y el 19 de abril de 1995.

SEGUNDO .- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Torrijas que en aplicación de los artículos 74 y 76 del Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la modificación puntual.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para Aprobar Definitivamente las Modificaciones de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 6, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que establece que los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de 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, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley. El Consejo Provincial de Urbanismo dispone de tres meses para la Aprobación Definitiva; el transcurso de este plazo sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

La modificación propuesta sólo podrá ser denegada por motivos de legalidad y por las siguientes causas:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la Delimitación de Suelo Urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un Plan General de Ordenación Urbana.

CUARTO.- La modificación nº 2 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Torrijas propone los siguientes cambios en el suelo urbano:

1. Modificación de alineaciones en la Calle Barrio Alto nº 39 y 41.

2. Creación de una manzana edificable situada en terrenos colindantes con la Calle Colladico, de propiedad municipal.
3. Modificación de una alineación en la Calle Herrería, esquina con Calle Amargura.
4. Modificación de alineación en la Calle Extramuros del Nuevo Barrio.

QUINTO.- La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, dejó de contemplar como instrumento urbanístico al proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a pesar de que en su Disposición Transitoria Segunda sí se contemplaba la continuidad en la vigencia de estos instrumentos (en los contenidos no contrarios a ella) e incluso la posibilidad de la homologación, pero no establecía expresamente la posibilidad de modificarlos, como sí ocurre con las Normas Subsidiarias Municipales. Esta posibilidad fue introducida expresamente por el artículo 43 de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modificó la Ley 3/2009, introduciendo en la Disposición Adicional Decimocuarta la figura de las Delimitaciones de Suelo Urbano, y reconoció expresamente la posibilidad de modificar los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano que permanezcan vigentes.

Posteriormente, la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modificó la Ley 3/2009, introdujo el artículo 69bis, que recogía la citada Disposición Adicional Decimocuarta, y estableció el régimen de las modificaciones de los instrumentos urbanísticos en la Disposición Transitoria Segunda. Este artículo 69 bis ha sido reenumerado en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón en los artículos 70, 71, 72, 73, 74, 75 y 76.

En consecuencia, la justificación legal de la Modificación se basa en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su redacción vigente, que dispone: *“Los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de 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, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.”*

Por producirse la aprobación inicial de la Modificación aislada nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Torrijas en marzo de 2015, el régimen de las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano se establece en el artículo 76 del texto refundido, que establece que el procedimiento de las modificaciones será el mismo que para la tramitación de las delimitaciones de suelo urbano. En el supuesto de iniciativa municipal en la tramitación, el procedimiento establecido es el regulado en el art.74 de dicho texto legal, que establece:

“1. Corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la Delimitación del Suelo Urbano. Tras la aprobación inicial, el proyecto se someterá simultáneamente por el plazo común de un mes a:

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

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

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

d) Información pública.

2. Concluido el período anterior, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación provisional de la Delimitación del Suelo Urbano.

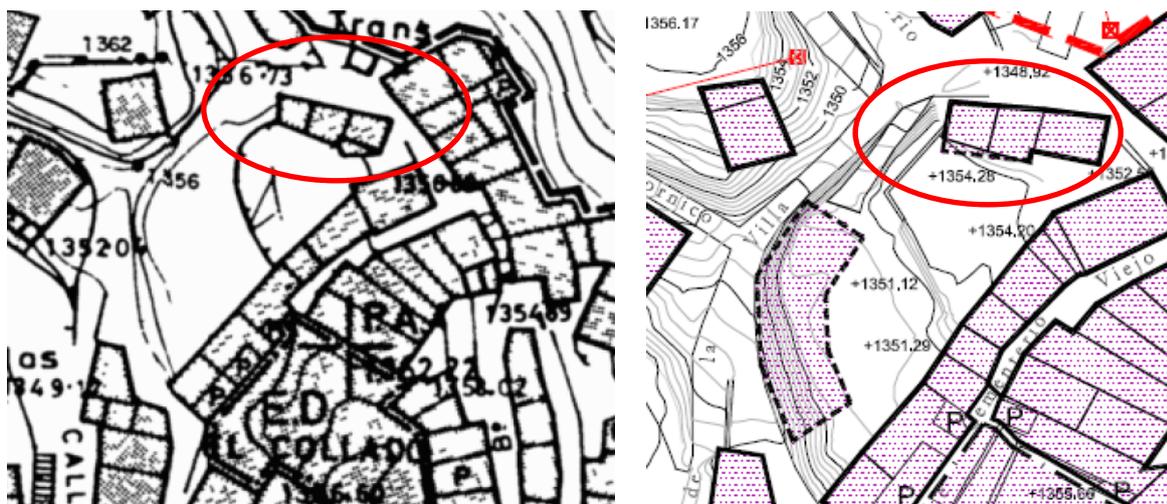
3. La Delimitación del Suelo Urbano se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, cuyo transcurso sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva."

SEXTO.- A continuación se detalla el contenido de la modificación propuesta:

La presente modificación plantea cuatro submodificaciones. Tres de ellas (numeradas como 1, 3 y 4) suponen ajustes de alineaciones. La submodificación nº 2 propone crear una manzana edificable en un espacio que actualmente aparece como viario en la delimitación del suelo urbano. No varía la superficie delimitada como suelo urbano con estas submodificaciones, ya que todas ellas se ubican en el suelo urbano delimitado.

Submodificación nº 1:

Se propone modificar una alineación en la Calle Barrio Alto, en los números 39 y 41. La alineación posterior de estos inmuebles afecta a una plaza situada a distinta cota, y su modificación tiene por objeto ajustar la alineación a las edificaciones existentes, con lo que se consigue que un suelo municipal, que aparecía como edificable, sea calificado como espacio público. Se obtiene un incremento global de suelo edificable de 3,21 m².



Submodificación nº 2:

Se plantea la creación de una nueva manzana edificable en la Calle Colladico, con una superficie de 286,31 m². De esta manera se pretende crear una plaza en la parte más elevada y definir la alineación de la calle en la parte más baja. El terreno es de propiedad municipal.



Submodificación nº 3:

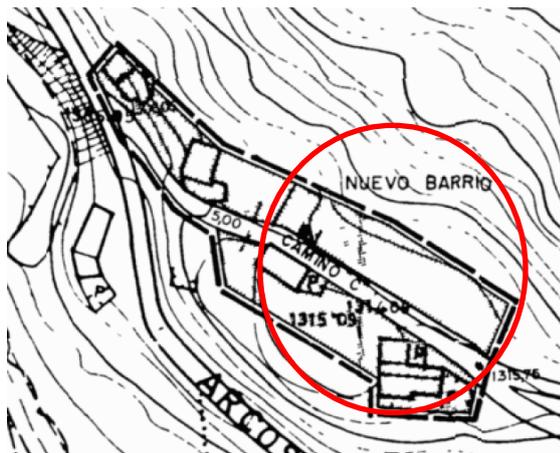
Esta submodificación plantea la ampliación del suelo edificable en una manzana situada en la Calle Herrería, al incluir como edificable el solar sobre el que se levantaba la antigua herrería. Se propone regularizar la alineación para configurar mejor la propia plazoleta de la Herrería, y regularizando el solar municipal resultante. Con la nueva alineación se incrementa el suelo edificable en 35,41 m².



Submodificación nº 4:

Esta modificación se plantea en la Calle Extramuros del Nuevo Barrio, y supone una disminución de la superficie edificable de parcela de 75,69 m². Tiene por objeto ajustar la alineación oficial a la realidad existente en el tramo final de la Calle Extramuros, en el que la edificación queda retranqueada con respecto a la alineación que

establece el Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano. Con la nueva alineación propuesta se consigue incrementar el espacio viario necesario para facilitar el movimiento de vehículos en una calle que no tiene salida por el otro extremo. Así mismo se consigue mayor anchura de vial en el tramo intermedio, que no está consolidado por la edificación.



SEXTO.- Atendiendo a las propuestas planteadas procede hacer la siguiente **valoración**:

Tramitación.

Se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda 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 establece que *"los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley"*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 del citado Texto Refundido, se ha producido la aprobación inicial y provisional de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento de Torrijas, y el informe preceptivo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, órgano competente en materia de medio ambiente, a pesar de que la modificación no afecta al suelo no urbanizable. Se ha sometido el expediente al trámite de información pública, sin presentarse alegaciones.

Documentación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, toda Delimitación de Suelo Urbano estará integrada por los siguientes documentos:

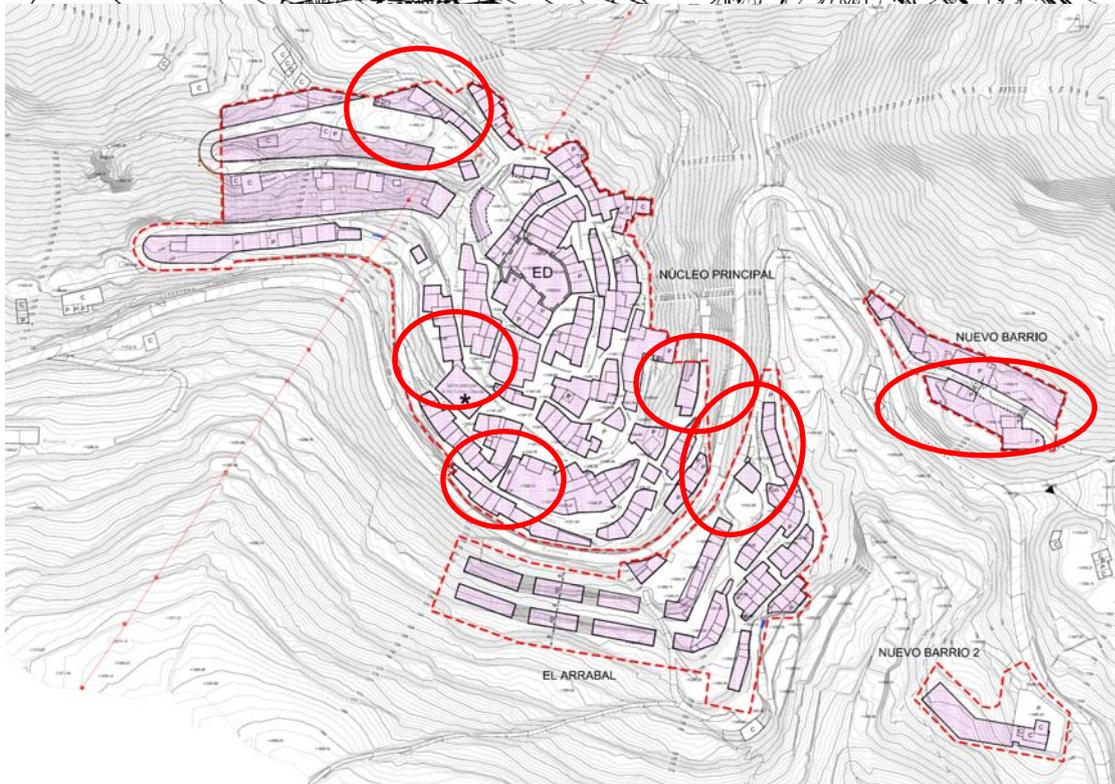
- a) Memoria Justificativa de la propuesta, con referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.

- b) Se definirán las alineaciones y rasantes del sistema viario y se justificarán los objetivos y contenidos de las ordenanzas adoptadas.
- c) Plano de información topográfica a escala mínima 1:5.000, con curvas de nivel cada cinco metros, reflejando edificios, dotaciones y servicios públicos existentes.
- d) Plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.
- e) Plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.
- f) Cuantos estudios, informes o dictámenes hayan motivado la elaboración de las ordenanzas, bien sean internos o se hayan encargado a profesionales externos.

Se ha presentado el plano de delimitación, alineaciones y rasantes a escala 1/ 1.000 de la delimitación del suelo urbano y la memoria justificativa parece suficiente. Por otra parte, el plano de estado modificado se ha realizado sobre cartografía digitalizada, lo que supone una mejora importante en la claridad de las alineaciones definidas.

Sin embargo, la traslación del límite del suelo urbano y las alineaciones actuales a la nueva cartografía ha producido numerosos pequeños cambios sobre los que la Memoria Justificativa no se pronuncia, y que deberán ser justificados para proceder a su aprobación definitiva por el Consejo Provincial de Urbanismo. Así, y a título orientativo pero no limitativo, se observa que no coinciden las nuevas alineaciones con las vigentes en los siguientes puntos:

- La manzana situada más al norte del núcleo principal, que da frente a la Calle Cementerio.
- La manzana situada en colindancia con la iglesia parroquial por el norte.
- El espacio viario con escaleras definido entre dos manzanas situadas al sur de la calle Mayor.
- Las manzanas situadas más al este de la Calle Los Olmos.
- Una manzana situada al este del núcleo principal, al final de la calle Palomar.
- La delimitación del Nuevo Barrio en su extremo oriental.
- Las manzanas situadas al norte de la Calle Arrabal.



En consecuencia, mientras no sean justificados los cambios introducidos en esta delimitación y alineaciones, no cabe el pronunciamiento del Consejo Provincial acerca de los mismos, y por tanto no procede mostrar conformidad con el nuevo plano de delimitación, alineaciones y rasantes en aquellas zonas en las que se hayan producido variaciones sin incorporar la preceptiva justificación.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aunque no sea de aplicación preceptiva para los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano y sus modificaciones, se ha presentado la documentación en formato digital, y las fichas de datos urbanísticos en formato de hoja de cálculo.

Contenido.

Submodificación nº 1:

Esta modificación de alineaciones se ajusta a la edificación existente en la parte este de la manzana, ampliando la anchura de paso, mientras que se amplía la parcela edificable en la parte oeste. No se afecta al espacio viario existente al sur de la manzana, ni tampoco se produce un incremento sustancial de la edificabilidad, por lo que no se encuentra inconveniente para su aprobación definitiva.

Submodificación nº 2:

La nueva manzana propuesta ocupa en casi la mitad de su superficie (286,31 m²) el talud que salva el desnivel existente entre la Calle Colladico y la plazoleta formada por las edificaciones de la calle Cementerio Viejo, la manzana afectada por la submodificación nº 1 y la propia manzana. Se le asigna un fondo edificable inferior a 10 metros y la misma edificabilidad que al resto de parcelas urbanas de la localidad. Tratándose de un terreno municipal, se considera aceptable su recalificación, con el fin de que se permita la construcción de vivienda impulsada por el Ayuntamiento en la localidad. Por otra parte, la nueva manzana no disminuye la accesibilidad a otras edificaciones. En consecuencia, no se encuentra inconveniente para su aprobación no obstante, debido a que las ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no aclaran la forma de medir la altura máxima de las edificaciones en manzanas con una diferencia de cota importante entre sus rasantes resultará de aplicación lo dispuesto en el apartado 2.2.4.4 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel.

Del mismo modo y al tratarse de una modificación de proyecto de delimitación de suelo urbano, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, este instrumento no tiene la consideración de planeamiento urbanístico, y por ello no resulta de aplicación el artículo 86 del citado texto refundido, relativo a los requisitos especiales de las modificaciones de los planes.

Submodificación nº 3:

La ampliación de suelo edificable propuesta en la esquina de la Calle Herrería con la Calle Amargura, supone un incremento de 35,41 m². Se trata de una propiedad municipal, cuya alineación oficial se regulariza, sin afectar a la movilidad del tráfico peatonal y rodado, por lo que no se encuentra inconveniente para su aprobación.

Submodificación nº 4:

La Calle Extramuros del Nuevo Barrio cuenta con algunas edificaciones colindantes y otros espacios no edificados. En su tramo final se ajusta la alineación del margen derecho a las edificaciones existentes, de modo que se incrementa la anchura de vial en esa zona, lo que permitirá el cambio de sentido de los vehículos para acceder de nuevo a la carretera. También se incrementa un poco la anchura del vial en el tramo comprendido entre las dos edificaciones existentes en el margen derecho de la calle. En consecuencia, se propone la aprobación definitiva de esta submodificación.

No obstante si se observa el Plano de Delimitación se aprecia la existencia de una edificación en el extremo noroeste del nuevo barrio que no se encuentra incluida en suelo urbano por lo que se recomienda la inclusión de la misma en una futura modificación de suelo urbano.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN nº 2 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de TORRIJAS por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente.

No cabe un pronunciamiento acerca de las alineaciones que aparecen modificadas en el nuevo plano 6 de delimitación, alineaciones y rasantes que se aporta en esta modificación hasta que no se relacionen y justifiquen de forma adecuada.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de este acuerdo conforme a 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 presente acuerdo al Ayuntamiento de **TORRIJAS** y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

El representante del Ayuntamiento de Teruel interviene haciendo referencia a que es importante advertir que debe tenerse en cuenta la forma de medir las alturas de acuerdo con lo establecido en el art. 2.2.4.4 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial con el fin de que sea admisible edificar un numero de planta superior a 3 alturas medidas desde la rasante inferior.

4.-TERUEL.- INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACION Nº 2 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4 DEL S.U.P. " CARRETERA DE SAN BLAS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL. (CPU-2015 / 89).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan Parcial tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 27 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 1 de junio de 2015.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel, promovido por la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial Sector 4 "Carretera de San Blas", que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 en su relación con los artículos 60 y 57 del vigente Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, solicita al mencionado Órgano autonómico informe previo a la aprobación definitiva de la modificación, que será vinculante para el Ayuntamiento en caso de ser desfavorable, ya que en la fecha de aprobación inicial no se había dictado la resolución de homologación del Ayuntamiento de Teruel, que permite que la intervención autonómica en el planeamiento derivado tenga un carácter facultativo.

La modificación fue aprobada inicialmente por el Consejo rector de la gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel en la sesión celebrada el 23 de diciembre de 2014, tras el informe favorable de los Servicios Técnicos emitido el 2 de diciembre. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia del 22 de enero de 2015, así como en el Diario de Teruel del 16 de enero. El Secretario General del Ayuntamiento emite informe de fecha 23 de febrero de 2015 que acredita la inexistencia de alegaciones presentadas durante el trámite de información pública.

Por otra parte, durante la tramitación del expediente se han recabado los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, emitido el 9 de marzo de 2015, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Se informa positivamente la documentación presentada, con las siguientes consideraciones:
 1. En el apartado 6.6.3 de la Memoria se debe quitar la referencia a las cargas urbanísticas.
 2. En las Normas Urbanísticas, se incluirán para las redes proyectadas, los diámetros mínimos, materiales recomendados, pendientes/velocidades mínimas/máximas, elementos obligatorios, etc.
 3. En las Normas Urbanísticas también, se incluirá la referencia al obligado cumplimiento en materia de vertidos de las estipulaciones del Decreto 38/2004, de 24 de febrero, del Gobierno de Aragón,

por el que se aprueba el reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado.

4. En la evaluación de los costes de urbanización e implantación de Servicios, se incluirá una clara referencia a la imputación a los promotores urbanísticos de los costes de las redes de saneamiento necesarias para enlazar con la red municipal, con una cuantificación detallada de estos costes.
- Informe de la Dirección General de Carreteras, emitido el 12 de febrero de 2015 en sentido favorable a la modificación nº 2 del Plan Parcial del Sector 4 “Carretera de San Blas”, con las siguientes prescripciones:
1. Se hace constar que no se ha tramitado correctamente la solicitud de este informe, por cuanto la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón (artículo 30.2), establece que deberá solicitarse con anterioridad a la aprobación inicial del documento, y no tras haberse producido esta.
 2. Deberán tenerse en cuenta, la referencia a las zonas de protección y defensa de la carretera A-1513, quedando igualmente reflejadas en la documentación gráfica. Si bien se ha representado correctamente la línea límite de edificación a una distancia mayor de 15 m.
 3. La ejecución de la línea eléctrica y alcantarillado afecta a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, por lo que se deberá estar a su contenido principalmente a lo que se refiere a la ejecución de la totalidad de los suministros en una franja de terreno exterior a la zona de dominio público.
 4. Todo cruce subterráneo bajo la calzada actual se ejecutará por el procedimiento de hinca horizontal, sin interrumpir el tránsito por las carreteras y sin ocupar ningún elemento de la misma (calzada, arcones o cunetas) con materiales, andamios, maquinaria o vehículos, salvo en las circunstancias y con las prescripciones que expresamente se indiquen en el documento de autorización de obras que a tal efecto libere el Subdirector de Carreteras de Teruel.
 5. Durante la ejecución de las obras se tomarán las precauciones necesarias para garantizar la seguridad de la circulación en dicha zona, colocando la señalización y balizamiento reglamentados en la Norma 8.3.IC del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, la Ley de Tráfico y otras disposiciones vigentes, siendo el promotor peticionario el único responsable de los accidentes a que pudiera dar lugar una insuficiente señalización o mal estado de conservación o de colocación de la misma, y debiendo retirarla tan pronto como se terminen las obras.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Teruel consta de un ejemplar del documento técnico en formato papel y copia en formato digital, suscrito por la Arquitecto Asunción Limiñana Esplá, sobre el que se ha extendido la correspondiente diligencia de aprobación inicial.

La documentación técnica urbanística consta de los siguientes apartados:

- Memoria
 - Memoria Descriptiva
 - Justificación legal del documento
 - Información urbanística
 - Objetivos y criterios de la ordenación del territorio
 - Examen de alternativas y justificación de la solución adoptada
 - Descripción de la ordenación
 - Anexos:
 - Anexo 1: Síntesis. Cuadros numéricos
 - Anexo 2: Estudio de riesgos
 - Anexo 3: Reportaje fotográfico
 - Anexo 4: Declaración de interés público
 - Anexo 5: Fichas NOTEPA
 - Anexo 6: Compromisos y garantías del promotor
- Planos
 - Información
 - Ordenación
 - Mapa de riesgos
- Catálogos
- Normas Urbanísticas
- Plan de etapas
- Evaluación de los costes de urbanización e implantación de los servicios
- Documentación ambiental

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 el 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 Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; 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 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; 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 Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Teruel fue elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24-01-1985.

El Plan General contempla entre los ámbitos de suelo urbanizable programado el Sector 4, con una superficie total de 57.500 m², de los que 56.900 tenían aprovechamiento. El sector estaba compuesto por dos áreas discontinuas situadas al noroeste del núcleo urbano de Teruel. El Plan General establecía que, además de las dotaciones locales del Plan Parcial, debían preverse 600 m² de Sistema General de Zona Verde, a ubicar junto con dichas dotaciones. Se establecía una edificabilidad media de 0,15 m²/m², obteniendo un aprovechamiento medio de 0,147, y una densidad máxima de viviendas de 10 por hectárea.

Este Sector fue objeto de un Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Teruel en sesión plenaria celebrada en fecha 28-11-1989. Este desarrollo se vinculó a un diseño de viviendas unifamiliares pareadas con una zona deportiva privada y un hotel, que serviría de complemento a la oferta turística del conjunto.

El 17 de junio de 1992 se aprobó el Proyecto de Acondicionamiento y mejora de la carretera A-1513, de la N-234 a San Blas, p.k. 0+000 al 4+000. Se procedió a la expropiación forzosa de los terrenos ocupados por el trazado, que afectó al sector 4 ya planificado.

En el año 2000 el Ayuntamiento tramitó y aprobó definitivamente una modificación aislada del Plan general en la que se reajustó la delimitación del Sector 4 al nuevo trazado de la carretera A-1513. La zona verde se trasladó al lado norte de la carretera, ocupando una superficie de 6.240 m², independiente del sector 4. Con las variaciones introducidas, el sector pasó a tener una superficie menor que el original, con una reducción del 17,50%.

El enfoque de la ordenación propuesta en el Plan Parcial no se llevó a efecto, y en el promotor de la actuación tramitó una primera modificación en la que se eliminó el hotel, y se diseñaron viviendas unifamiliares aisladas en parcelas pequeñas, con todos los servicios urbanísticos, pero con los servicios comunitarios

imprescindibles. Con fecha 31 de julio de 2007 el Ayuntamiento aprobó definitivamente la modificación nº 1 del Plan Parcial del Sector 4 "Junto a Carretera de San Blas".

Con fecha 7 de septiembre de 2007, se remitió por el Director del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes al Ayuntamiento de Teruel un informe que señalaba que la documentación aportada no subsanaba en su totalidad las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 28 de abril de 2004. Sin embargo, el informe de la Comisión no era vinculante, y el incumplimiento no afectaba a cuestiones de fondo.

Con fecha 8 de marzo de 2012, el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel aprobó definitivamente los Estatutos para la constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico de la Unidad de Ejecución única del Plan Parcial. Dicha agrupación fue inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas del Gobierno de Aragón el 30 de agosto de 2012.

En octubre de 2012 se emitió informe por los Servicios Técnicos de la Gerencia en el que se señalaba que aún no se había dado cumplimiento a todas las determinaciones incluidas en el informe del Servicio provincial de Obras Públicas. Además se señalaron otros aspectos relativos a las determinaciones de la Modificación nº1 del Plan Parcial, que después de diversas reuniones de trabajo determinaron la necesidad de redactar una nueva modificación del Plan Parcial.

SEGUNDO.- Desde el 20 de Noviembre de 2014 se encuentra vigente el 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 que en su Disposición Transitoria cuarta 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. Por ello este expediente se tramita por el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel, en aplicación de los artículos 85 de dicho texto legal.

TERCERO- La justificación legal de la Modificación se fundamenta en el artículo 83.3 del Decreto- Ley 1/2014 que dispone que *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 85.2 se 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, que no es el caso.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan Parcial de iniciativa no municipal el procedimiento aplicable es el del artículo 60 del Decreto- Ley 1/2014, que a su vez remite al de los Planes Parciales de iniciativa municipal regulado en el artículo 57, con la salvedad de que el Alcalde podrá denegar la aprobación

inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, entre otros supuestos.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del Decreto- Ley 1/2014, deberá contener los siguientes elementos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) 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.

CUARTO.- El expediente de modificación puntual planteado propone la reordenación de la superficie del Sector 4 del Suelo Urbanizable programado "Carretera de San Blas", con el fin de implantar una zona residencial unifamiliar, con unos parámetros y objetivos muy similares a los establecidos en la Modificación nº 1 del Plan Parcial. La superficie del Sector, que en su delimitación originaria en el Plan General de Ordenación Urbana contaba con 5,75 hectáreas, pasa a ser de 42.763,66 m² tras la delimitación exacta de la superficie expropiada por el Gobierno de Aragón para el acondicionamiento de la Carretera A-1513.

QUINTO.- Contenido de la Modificación

Propuesta:



Según la redactora de la modificación, las alternativas que se han planteado a la ordenación del sector han venido condicionadas por los problemas a resolver señalados en los informes técnicos municipales relativos a la anterior modificación del Plan Parcial, por lo que no se ha tratado de reconfigurar el planeamiento desarrollado en la Modificación nº 1, sino de resolver los problemas detectados dentro de dicho planeamiento.

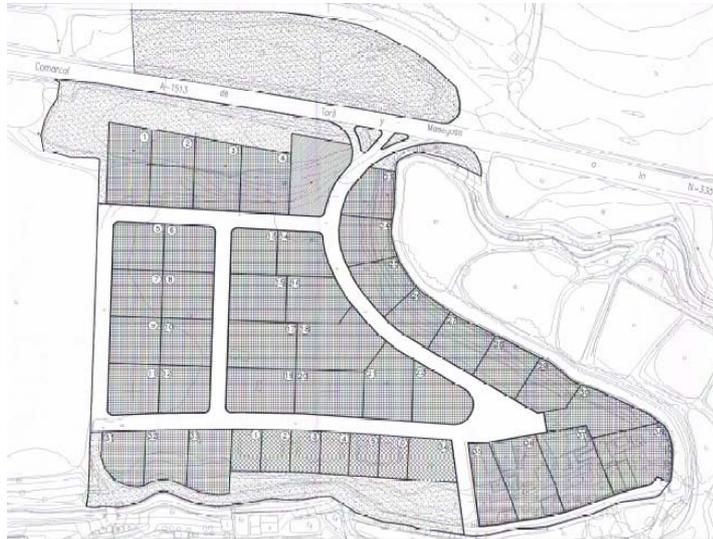
Así, no se varía el único acceso previsto a la A-1513, ni tampoco la estructura viaria interior del ámbito, pero sí se realizan los ajustes de viario necesarios para dar cumplimiento al Plan General de Teruel, en cuanto a anchos de viario de una y dos direcciones, generando una circulación sencilla y segura. Así mismo, se suprime la determinación incluida en la Modificación nº 1, que establecía la titularidad privada de los viales, pues contraviene las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA). También se reorganizan los aparcamientos en superficie, dotándolos de dimensiones adecuadas

Se mantiene el uso exclusivo residencial en parcelas edificables, predominando la edificación aislada, pero manteniendo una zona de edificación pareada en el límite sur del sector. Se suprimen los accesos a fincas resultantes a través de servidumbres de paso, reordenando el viario al suroeste para garantizar el acceso rodado y la dotación de suministros a través del viario público.

Se reconfiguran los espacios libres públicos, agrupando las reservas establecidas tanto a nivel de sistema general como local en la zona norte del sector, suprimiendo aquellos espacios residuales que la modificación nº 1 consideraba como zonas verdes públicas, y que ahora pasan a considerarse Espacios Libres Privados. De esta manera se mejora la configuración de los espacios libres públicos, así como su conexión con el resto del sector.

Finalmente, se reubica la parcela destinada a equipamientos y se genera una nueva parcela específica para la implantación de infraestructuras urbanas en la zona de acceso al sector. Y también se amplía la dotación de servicios urbanísticos al sector, incluyendo la red de telecomunicaciones, que no se previó en la modificación aislada nº 1 del Plan Parcial.

La ordenación vigente derivada de la Modificación aislada nº 1 es la siguiente:

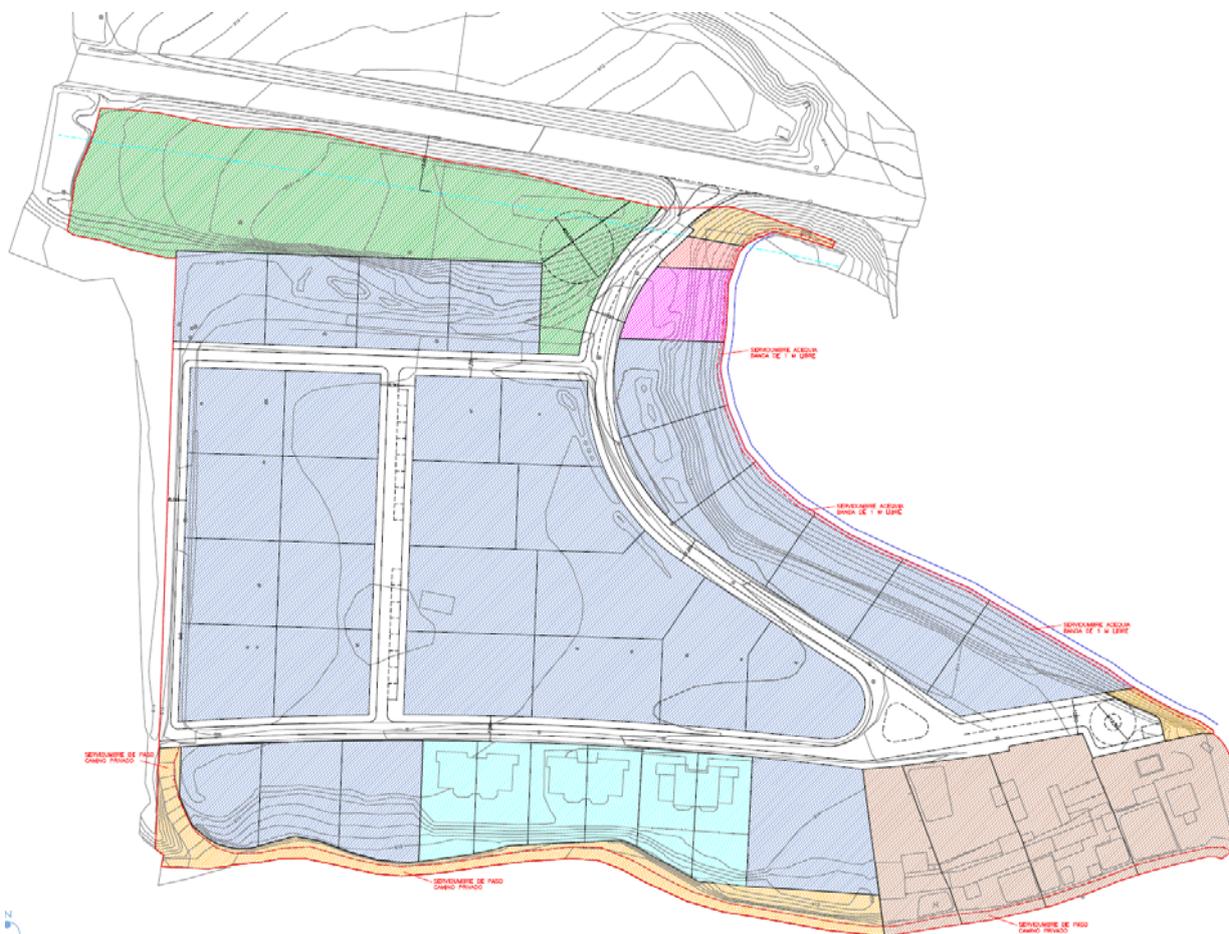


La zona verde situada al norte de la Carretera A-1513, aunque aparece en el plano de zonificación, ya fue excluida del ámbito en una modificación anterior del Plan General de Ordenación Urbana. De hecho, no se computa su superficie en el cuadro adjunto. Se preveían 44 viviendas, aplicando una edificabilidad de 0,15 m²/m² y una densidad máxima de 10 viviendas por hectárea.

Las superficies asignadas a los distintos usos quedaron tal que así:

Sup. Zonas Verdes:	6.819,90 m ²
Sup. Equipamiento social:	994,15 m ²
Sup. Viales:	7.297,80 m ²
Sup. Parcelas residenciales:	
Sup. Pareadas:	1.984,90 m ²
Sup. Aisladas:	<u>27.426,85 m²</u>
Sup. Total:	44.523,60 m ²

Frente a esta ordenación la nueva propuesta realiza la siguiente ordenación:



- ÁMBITO PLAN PARCIAL SECTOR 4 "CTRA. DE SAN BLAS": 42.763,66 m²
- - - LINEA LÍMITE EDIFICACIÓN SI NORMATIVA DE CARRETERAS
- - - OTRAS SERVIDUMBRES

	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (POLIVALENTE)	507,00 m ²
	INFRAESTRUCTURAS PÚBLICAS (CENTRO DE TRANSFORMACIÓN)	144,82 m ²
	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS (SG+SL) (PARQUES Y JARDINES)	4.952,16 m ²
	ESPACIOS NO EDIFICABLES (ESPACIO LIBRE PRIVADO)	1.816,33 m ²

	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR AISLADA)	22.450,62 m ²
	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR PAREADA)	2.728,51 m ²
	RESIDENCIAL, Subpoligono Sudeste (UNIFAMILIAR PREEXISTENTE)	4.089,07 m ²
	RED VIARIA	6.095,15 m ²

El cuadro resumen de la nueva zonificación propuesta es el siguiente:

Sup. Zonas Verdes Públicas:	4.952,16 m ²
Sup. Espacios libres Privados:	1.816,33 m ²
Sup. Equipamiento Público Polivalente:	507,00 m ²
Sup. Infraestructuras públicas:	144,82 m ²
Sup. Viales:	6.095,15 m ²
Sup. Parcelas residenciales:	
Sup. Pareadas:	2.728,51 m ²
Sup. Unifamiliar preexistente:	4.069,07 m ²
Sup. Aisladas:	<u>22.450,62 m²</u>

Sup. Total: 42.763,66 m²

Se indica que la diferencia de superficie total del sector se debe a la mayor precisión con la que se ha delimitado la zona de dominio público de la A-1513 con respecto a la modificación nº1 del Plan Parcial, que se ceñía prácticamente al borde del arcén, sin tener en cuenta el talud del terraplén.

En la zona verde pública se ha delimitado una superficie de 600 m², que el Plan General exigió que fuera de Sistema General, pero a ubicar junto a las dotaciones del Plan Parcial.

En cuanto al cálculo de aprovechamientos, la superficie destinada a vivienda suma 29.248,20 m², ocupando un 68,39% de la superficie del sector. La superficie bruta con aprovechamiento del sector es de 42.763,66 m², menos 600 m² destinados a Sistema general de Zona Verde, o sea 42.163,66 m². Siguiendo el criterio aplicado en la modificación nº 1 del Plan Parcial, la distribución del aprovechamiento a las parcelas resultantes no se obtiene de aplicar un coeficiente de edificabilidad, sino que se asigna una edificabilidad idéntica para todas las parcelas destinadas a la misma tipología. Así se obtiene una edificabilidad residencial global de 6.324,55 m². El aprovechamiento medio obtenido es 0,147 u.a, sin presentar variaciones con respecto a la modificación nº 1 del Plan Parcial. Se obtiene un total de 42 viviendas en el sector, en las tipologías de vivienda unifamiliar aislada o pareada.

Se realiza el cálculo de los módulos de reserva para espacios libres, equipamientos y aparcamientos establecidos, conforme a lo dispuesto en el artículo 54 del TRLUA, obteniendo unas superficies mínimas que son inferiores a las previstas.

Así mismo, se definen las condiciones básicas de las redes de servicios urbanísticos previstas, se plantea una única etapa para la urbanización del sector, y se establece un plazo máximo de 15 meses para la ejecución de las obras desde su inicio, y de cuatro años para la edificación de los solares, a partir del final de la urbanización. El Sistema de Actuación elegido se mantiene en Compensación. Finalmente, se estima un coste de total de urbanización e implantación de los servicios de 935.678,51 €, lo que supone una ratio de 21,88 €/m² de superficie bruta, o de 22.278,06 €/vivienda.

Existen en el sector unos caminos vinculados una servidumbre de paso. Por esta razón, el espacio libre privado situado al sur del sector mantiene un camino que da acceso actualmente a unas viviendas existentes que se encuentran fuera del ámbito de actuación.

En cuanto a las ordenanzas del Plan Parcial, se modifica se redacción de una forma generalizada, ampliando las determinaciones y parámetros edificatorios con el fin de dar cumplimiento a los informes técnicos municipales, y concretar su aplicación en el sector. Así, en el apartado A) Generalidades, se añade el artículo 2.0.0.4 de las Normas Provinciales relativo a rasantes, así como el artículo 2.0.0.5, relativo a la altura de la edificación y su forma de medición.

En el apartado B) Normativa de las parcelas residenciales, se eliminan la parcela mínima y las edificabilidades asignadas a viviendas unifamiliares pareadas y aisladas, y se asigna a cada parcela una edificabilidad individualizada, que va desde 110,85 m² de techo en la parcela 39 hasta 171,89 m² en la parcela 41. Para las viviendas pareadas de nueva construcción se asigna una edificabilidad de 145 m²t, mientras que para las viviendas unifamiliares aisladas es de 150,42 m²t. En cuanto a retranqueos, se establecen 3 m a linderos. La altura máxima se fija en 7 metros y dos plantas, medidos de acuerdo con el apartado A) de las Normas. También se establecen condiciones estéticas sobre cercas y vallados, así como fachadas y cubiertas.

En el apartado C) Normativa de las parcelas dotacionales públicas, se establece un porcentaje máximo de ocupación en planta del 1% para edificaciones en zonas verdes, y un 40% en la parcela destinada a equipamiento polivalente, con posibilidad de levantar dos plantas y 7,5 metros de altura. Se regulan también las infraestructuras públicas y el mobiliario en viales. En los espacios libres privados no se permite ninguna construcción.

En el estudio de evaluación de costes se realiza el análisis del impacto de la actuación en la Hacienda Local, obteniendo un resultado final de -11.930,63 euros al año, que se verá compensado por el Impuesto de construcciones a medida que se produzcan las solicitudes de licencia de obras. Este ICIO se estima en 123.000 euros si en los próximos 10 años se edifica un 70% de las viviendas previstas.

SEXTO.- Examinada la documentación que obra el expediente los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo han emitido la siguiente valoración:

Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 2 del Plan Parcial del Sector 4 "Carretera de San Blas", se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 85, 60 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Por tratarse de una modificación que no afecta al suelo no urbanizable ni urbanizable no delimitado, no resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Sobre la documentación y los informes sectoriales.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b, se puede considerar en líneas generales que el contenido de la modificación se ha definido con un grado de precisión similar al del Plan Parcial vigente, ya que se presentan los planos de información de situación, topografía, parcelario, redes de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado y telecomunicaciones, zonificación y red viaria vigente, así como los planos de ordenación de delimitación, zonificación, parcelación prevista, condiciones de volumen, alineaciones y rasantes, secciones tipo de viales y servicios subterráneos, trazado de redes y su conexión a las

redes generales existentes, movilidad, plan de etapas y unidad de ejecución únicos. Así mismo, se adjunta un mapa de riesgos como resumen del estudio realizado.

Con respecto al cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), por tratarse de una modificación de un planeamiento de desarrollo, derivado de un plan general no redactado conforme a dicha norma, se ha aportado la documentación en formato digital editable y no editable, y se han cumplimentado las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V, en lo referente al ámbito de suelo urbanizable que se propone, aunque, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la NOTEPA deberán aportarse dichas fichas en formato de hoja de cálculo tipo Excel, no solamente en formato pdf.

Deberá darse cumplimiento en el documento aprobado definitivamente a las prescripciones establecidas por los informes sectoriales emitidos (Instituto Aragonés del Agua y Dirección General de Carreteras). Además, deberán autorizarse las obras que hayan de ejecutarse en las zonas de protección de la A-1513 con autorización expresa de la Subdirección Provincial de Carreteras.

Finalmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por tratarse de una modificación que altera 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.

Sobre el contenido.

En cuanto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, queda aclarada la necesidad de su redacción para dar cumplimiento a los reparos establecidos por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en cuanto a cesión de dotaciones locales y accesibilidad viaria, así como a las diferentes circunstancias derivadas de la legislación sectorial de carreteras, por afectar el ámbito actual a zonas de dominio público de la A-1513.

Por lo que respecta a los efectos sobre el territorio, se considera que apenas serán perceptibles tras la aprobación de la modificación, pues el ámbito reduce muy poco su superficie total, el número de viviendas previsto se reduce de 44 a 42, y no varían de forma sustancial ni los usos, ni las tipologías, ni el aprovechamiento lucrativo, así como tampoco los espacios destinados a zonas verdes, equipamientos y aparcamientos. En cuanto al impacto

sobre la Hacienda Local, se ha realizado un estudio completo de gastos e ingresos derivados de la actuación, resultando un balance negativo que podría ser compensado en buena parte por la tramitación y concesión de licencias de obra tras la urbanización de los terrenos, añadiendo a esto el compromiso de los promotores de hacerse cargo de la conservación de la urbanización, que deberá plasmarse por escrito.

En relación con la nueva ordenación viaria propuesta, sus dimensiones transversales cumplen los requisitos establecidos en el artículo 84 del Decreto 52/2002, y garantizan el acceso rodado directo a todas las parcelas de la urbanización propuesta.

En cuanto a las edificabilidades asignadas a las parcelas, no varían sustancialmente con respecto a las actualmente vigentes, manteniéndose la densidad e vivienda y el aprovechamiento medio. Por lo que respecta al cumplimiento de los módulos de reserva establecidos en el artículo 54 del TRLUA, se han adoptado superficies destinadas a espacios libres, equipamientos y plazas de aparcamiento, superiores a las mínimas establecidas para sectores de uso residencial de hasta cincuenta viviendas.

En cuanto con las alteraciones introducidas en las normas urbanísticas del Plan Parcial, se considera que suponen una mayor concreción de los parámetros edificatorios, y por tanto no se encuentra inconveniente en su aprobación.

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

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 4, DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO "CARRETERA DE SAN BLAS", DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de TERUEL** puesto que se consideran cumplidas las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el 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 condicionado a la subsanación de los reparos documentales planteados, para poder considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo establecido en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- Una vez procedida la Aprobación Definitiva Municipal de la Modificación deberá remitirse a este Consejo Provincial una copia de la documentación técnica debidamente diligenciada de acuerdo con lo

dispuesto en el art. 21 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 presente acuerdo a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de TERUEL y al redactor para su conocimiento y a los efectos oportunos.

5.- TERUEL.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA ALOJAMIENTO DE 40 PERROS EN EL POLIGONO 304, PARCELA 187 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . **PROMOTOR. JOSE VICENTE JOVER VILLARROYA. (C.P.U. 2015/ 96)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel en fecha 3 de junio de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 10 de junio de 2015

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - Proyecto de edificio para alojamiento de perros de caza mayor, elaborado por Rafael Izquierdo Dolz, con fecha de visado de 9 de marzo de 2015.
 - Memoria para alojamiento de 40 perros, elaborado por Rafael Izquierdo Dolz, con fecha de visado de 27 de junio de 2014.
- Documentación administrativa:
 - Solicitud urbanística de obras, con fecha 13 de marzo de 2015.
 - Informe del técnico municipal en el que se indica que *"...se encuentra situado dentro del Monte de utilidad Pública 44000222 El Monte..."*
 - Publicación en el BOP TE de fecha 11 de junio de 2015, según la cual se somete la solicitud a información pública.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

El objeto del proyecto es la construcción de un edificio para el alojamiento de 40 perros para caza mayor, de uso recreativo y sin ánimo de lucro.

La instalación está formada por 20 casetas-jaula con una superficie construida de 92,40 m² y un almacén de 109,76 m². Las jaulas cuentan con un área de reposo cubierta de 3,75 m² útiles cada una y un área de recreo anexa de 5,47 m² cada una.

Dentro del listado establecido en el anexo I del Decreto 181/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón, el promotor indica que se trata de *"Establecimientos que alberguen animales con fines recreativos, lúdicos o deportivos: canódromos, perreras deportivas,... y otros establecimientos afines."*

La parcela tiene una superficie según catastro de 5.432 m². La superficie construida total para la actividad es de 202,16 m²

Ubicación: La instalación se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico.

Accesos: El acceso se realizará a través de un camino público existente.

Servicios Urbanísticos:

- El abastecimiento de agua se realizará a partir de 4 depósitos acumuladores de 1000 litros.
- La energía eléctrica se obtiene mediante un grupo generador de 2500 wátios.
- Se instalará un estercolero, consistente en un cilindro de chapa metálica de 1,00 m de diámetro y 1,50 m de altura, utilizando como combustible leña. Dispondrá de fosa de cadáveres impermeable y cerrada.
- No se justifica la evacuación de aguas residuales

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.

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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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 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.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial resultan de aplicación complementaria conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón. Permitiendo dicho uso conforme al apartado 2.3.1.6 de Condiciones Generales de los usos y en el apartado 2.3.2.3 de usos de utilidad pública o interés social están incluidos *"D) Los núcleos zoológicos ..."*

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."

Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón. La actividad propuesta deberá someterse al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas conforme al Título IV, al no encontrarse entre las actividades excluidas del Anexo V de esta Ley.

Decreto 181/2009, de 20 de octubre, por el que se regulan los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón. Regulándose en el anexo II las distancias de los núcleos zoológicos.

CUARTO.- a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente 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 Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, dentro de las 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. Por otro lado y complementariamente al Plan General, son de aplicación las Normas Subsidiarias y complementarias de ámbito provincial, apartado 2.3.2.3, donde se incluyen como usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, *los núcleos zoológicos*. El Plan General vigente permite, conforme al apartado II.2.4, los edificios de utilidad pública e interés social que necesariamente deban ubicarse en este medio rural.

Se trata de un proyecto para núcleo zoológico para alojamiento de perros con fines recreativos, lúdicos o deportivos, que encaja en lo dispuesto en el Decreto 181/2009 de 20 de octubre por el que se regulen los núcleos zoológicos en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Condiciones Urbanísticas. El edificio para alojamiento de perros, cumple con los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General en relación al 0,05 m²/m² de edificabilidad, 5% de ocupación máxima de la parcela, 10 m de retranqueos a linderos de parcela y una planta de altura máxima. No obstante, se condiciona a la obtención de la licencia ambiental conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

Del mismo modo la actuación propuesta deberá tener en cuenta que, en el caso de que se produzcan vertidos de aguas residuales contarán con un sistema adecuado debiendo, si procediera, obtener autorización del organismo de cuenca.

Por otro lado, se ha comprado a través del visor 2D de la aplicación informática del Instituto Geográfico de Aragón (SITAR), que la parcela en la que se pretende implantar la actuación está fuera de los límites del Monte Público nº T0222.

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

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A ALOJAMIENTO DE 40 PERROS**, EN EL POLIGONO 304, PARCELA 187 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE TERUEL. PROMOTOR: **JOSE VICENTE JOVER VILLARROYA**, condicionado a la obtención de licencia ambiental conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

Además en el caso de que se produzcan vertidos de aguas residuales contarán con un sistema adecuado debiendo obtener autorización del organismo de cuenca.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de TERUEL y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

TERCERO.- Dar traslado del presente Acuerdo a la Comisión Técnica de Calificación adscrita al INAGA para su conocimiento.

6.- CRETAS.- INFORME URBANÍSTICO PARA VIVIENDA DE TURISMO RURAL DE ALOJAMIENTO COMPARTIDO EN EL POLIGONO 9, PARCELA 56 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR. JHON ROBERT MORTIMER. (C.P.U. 2015/ 103)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha, 11 de junio de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 15 de junio de 2015

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Proyecto básico de vivienda de turismo rural, sin visar, de mayo de 2015.
- Documentación administrativa:
 - Oficio del Ayuntamiento remitiendo documentación al Consejo Provincial de Urbanismo para el trámite de autorización especial.
 - Solicitud de Licencia de Obras del interesado al Ayuntamiento de fecha 27 de mayo de 2015.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de vivienda de turismo rural de alojamiento compartido orientada a artistas.

La edificación se diseña en planta baja y una altura. Si bien, por el desnivel existente en el terreno, la planta baja se encuentra en parte rodeada del terreno natural.

La superficie construida total es de 504,52 m².

La cubierta es inclinada a dos aguas, acabada con teja cerámica color pardo.

Ubicación: Suelo No Urbanizable Genérico, clasificado así por el planeamiento municipal. La superficie de la parcela es de 14.894 m².

Accesos: Existe acceso rodado por camino existente, a unos 100 m, desde la carretera A-1413, se ubica la vivienda.

Servicios Urbanísticos: Para el abastecimiento de agua se ejecutará un aljibe soterrado que se alimentará periódicamente de agua aportada con cubas móviles así como del agua de lluvia de las cubiertas, ubicando un sistema de tratamiento para la potabilización de ésta en el cuarto de instalaciones.

Para la evacuación de aguas, se ubicará una fosa séptica totalmente estanca en la parcela, de polietileno. No se verterá ningún efluente al terreno, y será una empresa autorizada la que periódicamente se encargará de la extracción de las aguas residuales y gestión de las mismas.

Para el suministro eléctrico se incorporará a la edificación un sistema de energía fotovoltaica, ubicando en las cubiertas el sistema de captación.

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.

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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Del mismo modo el art. 35.2 del Texto Refundido 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 Ambiental o 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 núcleos 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 requerir su resolución al Gobierno de Aragón”.*

SEGUNDO.- El presente proyecto deberá seguir el procedimiento de **evaluación ambiental simplificada** al tratarse de una actuación que se va a emplazar en una zona ambientalmente sensible (ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera) y ser uno de los supuestos expresamente previstos en el Anexo 2, Grupo VII punto 8 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón que establece el sometimiento a dicho procedimiento de:

“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.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

La Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón que establece la necesidad de seguir el procedimiento de evaluación ambiental al ser un supuesto expresamente regulado en el Anexo 2, Grupo VII punto 8 de dicho texto legal.

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 concreto lo dispuesto en el art. 35.2 que establece *“ 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 Ambiental o 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 núcleos 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 requerir su resolución al Gobierno de Aragón”.

Planeamiento Municipal: El municipio de Cretas dispone de Normas Subsidiarias Municipales, siendo de aplicación para el informe urbanístico lo dispuesto en la modificación nº 5 de las mismas, apartado 5.B.2, donde se permiten, mediante autorización especial, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural, y apartado 6, que establece, entre otras, las siguientes condiciones de la edificación en suelo no urbanizable:

- Condiciones de accesibilidad y salubridad. Requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía eléctrica u otras formas de abastecimiento energético, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligado del titular o usuario.
- Condiciones formales:
 - a) Tipología de la edificación, será congruente con las características del entorno. Se prohíben los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir y las fachadas inacabadas, así como las cubiertas planas. Se prohíben los siguientes materiales de cobertura: fibrocemento, pizarra y teja de hormigón de color negro.
 - b) Altura de la edificación, dos plantas sobre rasante y 10 m. de altura para las actividades terciarias (hoteles, bares, viviendas de turismo rural...)
 - c) Retranqueos de la edificación, la distancia mínima de la edificación a linderos y acequias será de 5 m.
 - d) Parcela mínima: no se fija. Ocupación máxima: 40%.

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008): Se permiten las instalaciones de interés público y se establece que la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcela habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, prohibiéndose expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón, y Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural.

No se aporta informe de Turismo.

CUARTO.- a la vista de todo lo anteriormente expuesto y a los efectos de la emisión de **informe urbanístico**, procede realizar la siguiente valoración:

Las instalaciones de utilidad pública o interés social se permiten conforme al apartado 5.B.2, de la Modificación 5ª de las Normas Subsidiarias Municipales. En cuanto a las condiciones urbanísticas cumpliría con las condiciones fijadas en la modificación 5ª de las Normas Subsidiarias Municipales, apartado 6, que establece, entre otras, las siguientes condiciones de la edificación en suelo no urbanizable:

- Condiciones de accesibilidad y salubridad. Requerirá la previa acreditación de la disponibilidad de acceso rodado, de suministro de energía eléctrica u otras formas de abastecimiento energético, de dotación de agua potable, y de un sistema de saneamiento, depuración y vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligado del titular o usuario.
- Condiciones formales:
 - e) Tipología de la edificación, será congruente con las características del entorno. Se prohíben los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir y las fachadas inacabadas, así como las cubiertas planas. Se prohíben los siguientes materiales de cobertura: fibrocemento, pizarra y teja de hormigón de color negro.
 - f) Altura de la edificación, dos plantas sobre rasante y 10 m. de altura para las actividades terciarias (hoteles, bares, viviendas de turismo rural....)
 - g) Retranqueos de la edificación, la distancia mínima de la edificación a linderos y acequias será de 5 m.
 - h) Parcela mínima: no se fija. Ocupación máxima: 40%.

Se deberá obtener el informe de Turismo de la Comarca del Matarraña relativo al cumplimiento de las condiciones y prescripciones técnicas que se exigen a los establecimientos turísticos denominados viviendas de turismo conforme a la Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón, y Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural.

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

PRIMERO.- LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE TURISMO RURAL DE ALOJAMIENTO COMPARTIDO, EN EL POLIGONO 9, PARCELA 56 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CRETAS. PROMOTOR: JHON ROBERT

MORTIMER deberá seguir el procedimiento de evaluación ambiental simplificada al tratarse de una actuación que se va a emplazar en una zona ambientalmente sensible (ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera) y ser uno de los supuesto expresamente previstos en el Anexo 2, Grupo VII punto 8 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDO.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 35.2 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 informe urbanístico sería favorable al cumplirse con todas las condiciones urbanísticas previstas por las Normas Subsidiarias Municipales aunque estaría condicionado a la obtención de informe de Turismo de la Comarca del Matarraña relativo al cumplimiento de las condiciones y prescripciones técnicas que se exigen a este tipo de establecimientos turísticos.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CRETAS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos

7- LINARES DE MORA.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA NAVE ALMACEN DE MAQUINARIA Y MATERIAL DE CONSTRUCCION EN EL POLÍGONO 17, PARCELA 167, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: HERCUGAR. (C.P.U: 2015/ 106)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 24 de junio de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 29 de junio de 2015.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - Proyecto básico y de ejecución de una nave-almacén agrícola, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 26 de abril de 2006.
 - Anexo nº 1. Adaptación del proyecto al Código Técnico de la Edificación, visado el 12 de marzo del 2007.
 - Anexo nº 2. El proyecto denominado "*Nave Almacén Agrícola*" pasa a denominarse "*Nave Almacén de Maquinaria y Material de Construcción*", por petición de la propiedad.
 - Anexo nº 3 . Memoria de actividad.

- Documentación administrativa:

- o Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, para la autorización especial municipal.
- o Copia compulsada del informe favorable de la arquitecta municipal, de fecha 26 de mayo de 2015.
- o Certificado del acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 28 de diciembre de 2007, considerando la utilidad pública e interés social para el municipio de que las empresas de construcción locales cuenten con suelo e instalaciones adecuados para el desarrollo de sus actividades.

Fecha de visita: el 16 de julio de 2015 se comprueba, por los técnicos de esta subdirección de urbanismo, que la nave ya está construida y en funcionamiento, con acopio de materiales de construcción en la parcela.

En cuanto a los retranqueos de la nave a las parcelas colindantes, se aprecia que se encuentra junto a la parcela 166 que ocupa el talud de la carretera A-1701, y con la parcela 165 no existe separación física, puesto que incluso el acopio de materiales ocupan parte de la misma, donde se ubica otra nave de la que no se tiene constancia en esta subdirección de urbanismo.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de adaptar el proyecto de una nave almacén agrícola a nave almacén de maquinaria y material de construcción.

La nave ocupa 754,29 m² de superficie construida, y la altura de cornisa es de 6 m.

La cubierta se plantea a dos aguas en chapa, con una pendiente del 25 %.

La estructura y cerramientos de la nave se plantean con piezas de hormigón prefabricado.

Ubicación: Suelo No Urbanizable Genérico conforme al Plan General Municipal. La parcela tiene una superficie de 3.790 m².

Accesos: Se accede a través de camino existente, desde la carretera A-1701.

Servicios Urbanísticos: La nave cuenta con suministro eléctrico.

No se prevé ninguna instalación sanitaria, y no cuenta con suministro de agua potable, ni genera aguas residuales.

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.

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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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 Linares de Mora fue aprobado definitivamente, por la Comisión de Ordenación del Territorio, el 28 de septiembre de 2001.

La actuación pretendida se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico donde se permiten las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, conforme al artículo 155.

Para dichos usos, en el artículo 160 se fijan las siguientes condiciones mínimas:

- Parcela mínima: no se fija.
 - Retranqueos de la edificación con respecto a linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 m, el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25% de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación (la edificación tiene 6 m de altura).
- Ocupación máxima: 20%.

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. a) 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:

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.

Ley 8/1998, de 17 de julio, de Carreteras de Aragón, artículo 43.-Zona de afección, donde se establece que: *" Para ejecutar en la zona de afección (50 m) cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes".*

La nave propuesta se ubica a unos 23 m de la carretera A-1701.

Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, artículo 71 regula la actividades sometidas a licencia ambiental.

CUARTO.- A la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

Uso: La actuación encajaría en el artículo 35 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, 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.

Asimismo se acuerda, por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 28 de diciembre de 2007, la consideración de utilidad pública e interés social y la tramitación de la correspondiente autorización especial.

El uso de interés social está permitido en el suelo no urbanizable genérico de Linares de Mora, conforme al artículo 155 del Plan General.

Condiciones Urbanísticas. Cumple con las condiciones de parcela mínima y el 20% de ocupación máxima, fijadas en el artículo 160 del Plan General para las construcciones e instalaciones de interés público. En cuanto a los retranqueos a linderos, según proyecto e informe del técnico municipal la nave cumpliría con dichos retranqueos. Consultados los documentos de SIGPAC y cartografía catastral, la nave no cumpliría retranqueos con la parcela 166 donde no se podría construir, puesto que forma parte del talud de la carretera A-1701, y con la 165 que, según se comprobó en visita realizada el 16 de julio de 2015, no se apreciaba separación física entre ambas y que resulta utilizada para acopio de materiales compartiendo el mismo acceso y que podría vincularse a la actividad principal .

La nave se ubica a unos 23 m de la carretera A-1701, por lo que se deberá contar con el informe de carreteras del Gobierno de Aragón, por ubicarse en zona de afección (50 m) de la carretera A-1701.

Por otro lado, la actuación estaría sujeta a la obtención de la licencia ambiental conforme al artículo 71 de la Ley 11/2014, 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 NAVE ALMACEN DE MAQUINARIA Y MATERIAL DE CONSTRUCCION EN EL POLÍGONO 17, PARCELA 167, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE LINARES DE MORA. PROMOTOR: HERCUGAR condicionado** a la obtención de autorización de Carreteras del Gobierno de Aragón y a la obtención de Licencia Ambiental .

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LINARES DE MORA y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos

TERCERO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de Calificación adscrita a INAGA para su conocimiento y a lo efectos oportunos.

8.- MEZQUITA DE JARQUE.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA TENDIDO DE CABLE DE 16 FIBRAS ÓPTICAS EN EL POLIGONO 550, PARCELA 1 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . **PROMOTOR. TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U. (C.P.U. 2015/ 114)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 14 de julio de 2015 admitiéndose a trámite en fecha 15 de julio de 2015.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - Informe técnico de 9 de junio de 2015 del Gerente Ingeniería y Creación de Red Norte I
 - 6 planos con fecha 5 de junio de 2015 junto con 2 planos detalle de zanjas.
 - Valoración de diseño con fecha 08 de junio de 2015.
- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento de remisión de solicitud y documentación, a fin de que se remita informe por el Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el art.36.1.b) del Decreto Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, con fecha de registro 14 de julio de 2015.
- Solicitud del interesado ante el municipio, con fecha de registro municipal de 12 de junio de 2015.
- Providencia de Alcaldía, con fecha 12 de junio de 2015, solicitando emisión de informe de los servicios técnicos municipales y emisión por parte de la Secretaría de informe sobre la legislación y procedimientos aplicables
- Informe del Secretario, fechado el 12 de junio de 2015.
- Escrito del Departamento de industria e Innovación del Gobierno de Aragón, con registro municipal de 22 de junio de 2015, según el cual *"El Proyecto de Banda Ancha de Nueva Generación de Aragón se plantea para atender zonas no cubiertas del territorio de Aragón, ... aprovechando en lo posible las infraestructuras de telecomunicaciones existentes,... Van a cubrirse 348 localidades, ubicadas en las denominadas zonas blancas, que son aquellas en las que no existe infraestructura de banda ancha para garantizar redes de alta velocidad... tras el correspondiente proceso abierto de licitación, ha resultado adjudicataria la empresa Telefónica de España, SAU... El suyo es un de los municipios objeto de actuación dentro del referido Proyecto..."*
- Informe de los servicios técnicos municipales, con fecha de registro de 26 de junio de 2015, según el cual:
"...Las actuaciones en suelo no urbanizable se encuentran contempladas en las normas urbanísticas en el artículo 185. Dada la naturaleza de las actuaciones a desarrollar no procede la aplicación de los parámetros urbanísticos en el citado planeamiento, por lo tanto, desde un punto de vista urbanístico no se encuentra condicionante alguno..."
...el tendido discurre próximo al yacimiento arqueológico "Puerto del Esquinazo"...
...se deberá aportar un plano donde se grafie el trazado de la instalación teniendo en cuenta el emplazamiento del yacimiento. En caso de afectarlo se deberá solicitar autorización, previa a la concesión de licencia de obras, del organismo sectorial afectado, la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural...
...la parcela se encuentra emplazada en el ambito de protección de Austroptamobius Pallipes..."
- Resolución de Alcaldía por el que se resuelve someter la solicitud de la autorización especial en suelo no urbanizable genérico y a información pública fechado el 1 de julio de 2015.
- Escrito del Ayuntamiento por el que se remite anuncio al Boletín Oficial de la Provincia.
- Anuncio del Ayuntamiento por el que se somete a información pública, fechado el 8 de julio de 2015.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Tendido de cable de 16 Fibras Ópticas para atender a la solicitud del servicio telefónico existente en la localidad instada por Telefónica.

La parcela según catastro tiene una superficie de 458.539 m2. Se trata de ampliar la banda ancha a suministrar por la estación base mediante el tendido de un nuevo cable de 16 fibras ópticas, desde el cable de 32 fibras que discurre en un tritubo directamente enterrado junto a la carretera N-420 entre las centrales de Fuentes Calientes y Utrillas. El nuevo cable discurre sus primeros 720 m por el tritubo actual presentado un empalme en la arqueta 1, pero los siguientes 56 m son por un nuevo tritubo por terreno agrícola, para luego ser tendido sobre 27 nuevos postes próximos al Parque Eólico Sierra Costera II. Se llegará a la Estación Base y terminar el cable óptico en una bandeja a alojar en un rack existente.

La estación se encuentra incluida en el parque eólico "Sierra Costera II", formando parte de los expedientes de este Departamento nº 247/2001 y nº 28/2005, ambos han sido informados favorablemente. Existen otros expedientes ubicados en la misma parcela de los cuales se tiene constancia en este Departamento, estos se refieren a proyectos para instalaciones de telefonía móvil, corresponden a los expedientes nº 404/2000 y 500/2001. En el expediente 404/2000, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó el 30 de noviembre 2000 informar favorablemente. En el expediente 500/2004 se acordó su caducidad en la Comisión Provincial De Ordenación del Territorio de 27 de marzo de 2002. Recientemente se tramita el expediente 0033/2014 de legalización de instalaciones de radiodifusión, publicándose en el BOA el 15 de mayo de 2014 el acuerdo favorable del Consejo de Urbanismo.

Ubicación: La instalación se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico.

Accesos: El acceso se realizará a través de un camino existente y adecuado al tráfico rodado.

Servicios Urbanísticos: No precisa.

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.

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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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 Mezquita de Jarque cuenta con Plan General de Ordenación Urbana.

Según el Plano P0 12 , el emplazamiento de la instalación se trata de SNU genérico. En el artículo 169 se establecen las condiciones generales de la edificación, en su apartado 1 indica en el suelo no urbanizable podrán realizarse con carácter general construcciones e instalaciones que respondan a los siguientes usos: *"d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como... las infraestructuras de telecomunicaciones..."*.

En el artículo 185 del PGOU se establecen las condiciones específicas para construcciones e instalaciones de interés público, en el que se indica que: *"1. Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o hayan de emplazarse en el medio rural se establecen las siguientes condiciones:*

- *Retranqueos de la edificación a linderos: 10 m.*
- *Ocupación máxima: 20%"*

No siendo aplicables los parámetros urbanísticos establecidos en el artículo 185 ya que no existe edificación en las instalaciones objeto de informe.

En la parcela se sitúa el yacimiento arqueológico nº 15 denominado Puerto del Esquinazo, por lo que en el artículo 174 se establece en su apartado 4 el régimen para la protección de yacimientos, por otro lado, según el Catalogo, en la ficha del Yacimiento Puerto de Esquinazo se establece en el apartado 7 que "la concesión de licencia de obras y autorizaciones municipales de proyectos a ejecutar en las áreas delimitadas por el yacimiento arqueológico, estará subordinada a la Autorización del Director General responsable de Patrimonio Cultural relativo al proyecto en cuestión según lo establecido en la Ley 3/1999

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, 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 precedente 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."

Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Según establece el Art. 23.2 "solo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental simplificada, cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso aplicando los criterios establecidos en el anexo III, los siguientes proyectos: ...b) Los proyectos no incluidos ni en el anexo I ni en el anexo II que puedan afectar de forma apreciable, directa o indirectamente, a Espacios Protegidos de la Red Natura 2000."

Ley 25/1988, de 29 de julio, de carreteras, estableciéndose en el art. 22 y 23 la regulación de las zona de servidumbre y zona de afección, respectivamente.

CUARTO.- a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente 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 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 dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, ya que se trata de legalizar una instalación existente de radiodifusión.

Condiciones Urbanísticas. El Plan General de Ordenación Urbana permite el uso de utilidad pública o interés social no resultando de aplicación las condiciones particulares establecidas en el artículo 185 del PGOU respecto a retranqueos y ocupación máxima al no tratarse de una edificación.

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

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSTRUCCIÓN DE UN TENDIDO DE CABLE DE 16 FIBRAS ÓPTICAS**, EN EL POLIGONO 550, PARCELA 1 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE **MEZQUITA DE JARQUE**.

PROMOTOR: **TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.**, condicionado a :

- Informe del Ministerio de Fomento, ya que podría estar afectada la parcela por las zonas de servidumbre y afección de la carretera N-420, accediendo directamente desde la misma.
- Autorización previa de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, dada la proximidad de las instalaciones al yacimiento arqueológico Puerto del Esquinazo.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de MEZQUITA DE JARQUE y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

9.- CELLA.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA INSTALACION DE ALMACEN, SELECCIÓN Y ENSACADO DE PATATAS EN EL POLÍGONO 35, PARCELAS 79, 80 Y 002000100XK48A0001AA, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . **PROMOTOR: CEREALES TERUEL S.C. (C.P.U: 2015/ 116)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 27 de mayo de 2015, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.1 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, posteriormente con fecha 25 de junio de 2015 se aporta certificación del resultado de la exposición al público, para adjuntar al expediente.

Con fecha 1 de julio de 2015, desde Secretaría del Consejo, se devuelve al Ayuntamiento la documentación remitida puesto que no reunía los requisitos necesarios para su tramitación, debiendo adjuntar:

- *“Justificación de la superficie, características fundamentales de las construcciones objeto de autorización.*
- *Justificación del uso y autorizaciones de las edificaciones existentes y las construcciones proyectadas. Ya que se aprecia la existencia de edificaciones, en este sentido debe tenerse en cuenta el carácter excepcional de las edificaciones en esta categoría de suelo en que los usos se encuentran perfectamente tasados pudiendo ser incompatibles distintos tipos de usos en el mismo emplazamiento.*
- *Justificación de la extensión de las fincas en las que se pretende construir.*

- *Informe de Salud Pública, sobre el cumplimiento la distancia al cementerio municipal.*
- *Informe del titular de la carretera TE-V-9029".*

Con fecha 21 de julio de 2015 se aporta expediente completo para la emisión de informe previo a la autorización especial municipal admitiéndose a trámite.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - Proyecto de "Instalaciones para el almacenamiento, selección y ensacado de patata", visado el 7/4/2015, por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Agrícolas y Peritos Agrícolas.
 - Declaración sobre circunstancias y normativa urbanística.
 - Copia de información catastral de las distintas parcelas donde se ubica la actuación.
- Documentación administrativa:
 - Oficio del Ayuntamiento remitiendo expediente de autorización especial al Consejo Provincial de Urbanismo, y donde se hace referencia que: *..."el informe de Salud Pública no se adjunta por cuanto en la Dirección general de salud Pública como en el Servicio Provincial de Sanidad han manifestado que dicho informe queda fuera de las competencias que les atribuye la normativa vigente."*
 - Solicitud del promotor para la autorización especial, con fecha 26 de mayo de 2015.
 - Informe favorable del técnico municipal, de fecha 20 de mayo de 2015.
 - Informe de Secretaría sobre la Legislación aplicable y el procedimiento a seguir para tramitar la autorización solicitada.
 - Oficio de remisión al Boletín Oficial de la Provincia.
 - Anuncio en la sección de Teruel del BOA.
 - Solicitud de informe a la Diputación Provincial de Teruel, por ubicarse el proyecto en zona de afección de la carretera provincial TE-V-9029.

Fecha de visita: el 2 de junio de 2015 se comprueba por los técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel la existencia del conjunto de edificaciones de la Cooperativa, y el inicio de las obras propuestas en el proyecto objeto de informe, así como la cimentación marcada sobre el terreno de una futura ampliación en la misma parcela.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

El objeto del proyecto es la realización de las siguientes construcciones:

- Una nave de 25 x 15 m. en planta (375 m² construidos totales) y 5,50 m. de altura en aleros, con la cubierta a dos aguas del 30 % de pendiente, destinada a la selección y ensacado de patata.
- Acondicionamiento de parte de una nave existente (zona necesaria: 20 x 20 m útiles en planta y 4 m de altura lateral y 7 m. de altura en cumbre), al objeto de habilitar en su interior el correspondiente almacén para patata con capacidad para 583 cajones, y las respectivas instalaciones anejas de vestuario, aseo y local independiente destinado al almacenamiento de envases, embalajes y etiquetas. La nave existente tiene una superficie construida de 1.824 m².
- Instalaciones y bienes de equipo necesarios.

Ubicación: La actuación se ubica en el polígono 35, parcelas 79, 80 y 002000100XK48A0001AA (nave existente), clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico Zona 5 Carreteras, conforme al Plan General Municipal.

La superficie de las parcelas aportadas (incluida la edificación existente) es de 15.015 m².

Accesos: El acceso se realizará a través de la correspondiente red de caminos vecinales existentes, si bien, el acceso principal se efectuará a través de la carretera local TE-V-9029 (Cella-Santa Eulalia).

Servicios Urbanísticos:

- El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a red de abastecimiento municipal.
- Las aguas residuales generadas se circunscriben exclusivamente a las generadas en el aseo, las cuales se conducirán a una fosa séptica privada de almacenamiento, totalmente impermeable y estanca (el contenido será recogido y gestionado con periodicidad adecuada por un gestor autorizado del ramo).
- Se prevé instalación eléctrica Baja Tensión a 220/380 V, mediante conexión a red de suministro, contratando potencia suficiente para el adecuado funcionamiento de los equipos de alumbrado y fuerza de la actividad.

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.

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 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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 Cella, aprobado definitivamente en sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de fechas 8/03/2012 y 17/12/2012, clasifica el suelo en donde se ubica la actividad, como Suelo No Urbanizable Ordinario, Zona 5 Carreteras, donde se permiten entre otras construcciones los almacenes, silos e industrias agrícolas, conforme a las siguientes condiciones de uso y volumen:

- Ocupación máxima 20 % de la parcela. **Cumple**, puesto que la superficie ocupada de la nave existente en la parcelas aportadas, más los 375 m² de la nueva nave a construir, sería un total de 2.199 m². y el 20% de 15.015 m² sería igual a 3.003 m².
- Altura máxima 2 plantas y 8 m. **Cumple**.

La distancia a linderos de 10 m, a carretera 18 m y a eje de caminos 15 m. **Cumple**, puesto que el artículo 86.3 establece que: *"Las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del P.G.O.U. podrán ser utilizadas con los usos específicos de las ZONAS concretas en que se emplacen además de los de utilidad pública e interés social previstos en la legislación urbanística, siempre que no se realice en las mismas un aumento de superficie ni de volumen edificado, sin ser necesario cumplir con las condiciones de ocupación y altura máximos, ni retranqueos y parcela mínimos."*

- Cubierta inclinada a dos aguas. **Cumple**.

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 precedente 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."

Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón. La actividad propuesta deberá someterse al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas conforme al Título IV, al no encontrarse entre las actividades excluidas del Anexo V de esta Ley.

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 del Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, 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.

Las instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario (como es el caso que nos ocupa) son usos considerados como de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

Condiciones Urbanísticas, aplicables a todas las construcciones solicitadas. La nueva edificación de 375 m², cumple con el 20 % de ocupación, 10 m de retranqueos a linderos y altura máxima de dos plantas y 8 m.

El edificio existente que se pretende acondicionar se construyó en 1982, según información catastral, y puesto que no se realiza en las mismas un aumento de superficie ni de volumen edificado, no es necesario que cumpla que las condiciones de ocupación y altura máximos, ni retranqueos y parcela mínimos, conforme al artículo 86.3 del Plan General.

Por otro lado, en esta misma parcela, se pretende construir otra nave-almacén agrícola, que estaría vinculada al mismo uso de interés público (instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario), que **no podría informarse favorablemente puesto que superaría el 20% de ocupación de las parcelas propuestas y no cumpliría con los 10 m de retranqueos a linderos establecidos en el Plan General para dichos usos.**

No obstante, la actuación propuesta, se condiciona a la obtención de la licencia Ambiental conforme a lo dispuesto en el artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, y al informe del titular de la carretera TE-V-9029, por ubicarse la actuación en zona de afección de la misma.

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

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA INSTALACION DE ALMACEN, SELECCIÓN Y ENSACADO DE PATATAS EN EL POLÍGONO 35, PARCELAS 79, 80 Y 002000100XK48A0001AA, DEL SUELO NO URBANIZABLE

DEL MUNICIPIO DE CELLA . **PROMOTOR: CEREALES TERUEL S.C. condicionado** a la obtención de la licencia ambiental conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón, y al informe del titular de la carretera TE-V-9029 por ubicarse la actuación en zona de afección de la misma.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CELLA y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

TERCERO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de Calificación adscrita a INAGA para su conocimiento y a los efectos oportunos.

10.- ARENS DE LLEDO.- INFORME VINCULANTE EN RELACION A LA CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/04332 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y CAMINO DE ACCESO EN POLÍGONO 1, PARCELA 14 DE ARENS 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: CHRISTIAN PEYRI. (C.P.U: 2015/ 108)**

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha el de 6 de julio de 2015

SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y el camino de acceso a la misma. La vivienda de dos plantas, la planta baja de 13 m por 21 m, que ejerce de base, con cerramientos de hormigón teñido a modo que se perciba como una gran roca, la mitad del cual se encuentra enterrado. Encima de la base de hormigón se construye una estancia cuadrada de 9 m por 9 m de estructura de acero paredes de cristal, sobre la plataforma restante que queda libre se construirá una piscina. El camino de acceso, sin asfaltar, tendrá una longitud prevista de 435 m y una anchura de 3 m.

La parcela está situada en una ladera del Coll de la Creu, polígono 1, parcela 14 de Arens de Lledó, y tiene una superficie de 62.164 m². La superficie ocupada sobre el terreno es de 273 m².

En la memoria del proyecto se describen las instalaciones, si bien no se entra a detallarlas en los planos. El suministro de agua se realizara a partir de un pozo. El suministro eléctrico se resuelve mediante paneles solares

fotovoltaicos con baterías de acumulación y grupo electrógeno de apoyo. El ACS se generará con paneles solares y la calefacción con una caldera de biomasa. Las aguas residuales se tratarán a través de una fosa séptica.

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.

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, de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y 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, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Del mismo modo el art. 35.2 del Texto Refundido 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 Ambiental o 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 núcleos 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 requerir su resolución al Gobierno de Aragón”.*

SEGUNDO.- 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 37.2 regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Simplificada.

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, 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico entre los que se encuentra el uso de vivienda unifamiliar. Por otro lado, en el artículo 36 se establece el procedimiento para la autorización especial, sin embargo el artículo 35.2 establece que no se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable las construcciones que deban someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental conforme a la normativa sectorial correspondiente.

En el artículo 34.2 se establecen las condiciones urbanísticas aplicables a vivienda unifamiliar donde debe destacarse que:

- Siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 m. de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.
- Se exigirá que exista una edificación por parcela, que el edificio no rebase 300m² de superficie construida, así como que la parcela tenga, al menos, 10.000m² de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

Planeamiento Municipal: En el Plan General de Ordenación Urbana vigente clasifica la zona donde se pretende emplazar la vivienda como Suelo No Urbanizable Genérico donde se permiten las viviendas unifamiliares, con sujeción, entre otras, a las siguientes condiciones:

- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- Altura máxima de cornisa será 3 plantas y 10,5m.
- Superficie mínima de parcela de 10.000m².
- Deberá cumplir las reglas sobre parcelación y no formación de núcleo de población.

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 las cubiertas planas.

- 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.
 - 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%.
- Hay que mencionar igualmente, que en el artículo 24 en su apartado 1 se establecen los criterios que deberá tener en cuenta el planeamiento urbanístico municipal para la clasificación del suelo no urbanizable especial y el apartado 2 indica que los criterios del apartado anterior se complementaran con otros, entre los que se encuentra, las áreas críticas derivadas de la aplicación de planes de conservación de especies de flora y fauna, los cuales deben ser identificados por el Departamento competente en materia de medio ambiente y clasificados, por los correspondientes planeamientos urbanísticos, como suelo no urbanizable especial. En este momento el planeamiento municipal de Arens de Lledo no ha sido adaptado por lo dispuesto en los artículos correspondientes de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

TERCERO.- 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 34.2 vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones 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), 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 y las condiciones específicas para el uso de vivienda unifamiliar.

Deberá ser tenido en cuenta que en el Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación del territorio de la comarca del Matarraña que establece en el art. 19 la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas ya que en su artículo 19.2, **se prohíbe de manera expresa la utilización de cubiertas planas y en el artículo 19.4 se establece que la pendiente de las cubiertas estará entre el 30% y 40% consideraciones que deben tenerse en cuenta para un pronunciamiento urbanístico favorable puesto que el proyecto presentado las incumpliría .**

En la memoria descriptiva se detectan determinadas instalaciones que no se localizan en la documentación gráfica; es el caso de un pozo, de las instalaciones para el suministro eléctrico, ACS, calefacción y aguas residuales, teniendo en cuenta que en el artículo 34.2 del texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, debe de haber solo una construcción por parcela. Así mismo, tanto la captación de aguas como los vertidos de aguas residuales deberán contar con las autorizaciones del organismo correspondiente.

Tanto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo, como en las Directrices Parciales de Ordenación del territorio de la comarca del Matarraña y en el planeamiento urbanístico, se establece que la superficie construida de la vivienda será como máximo de 300 m², no pudiendo valorarse puesto que no se precisa dicho dato en la documentación aportada.

Debe tenerse en cuenta que en el caso de ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental este informe ya se considerará emitido conforme a lo dispuesto en el artículo 35.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo.

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 500201/01/2015/04332 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y CAMINO DE ACCESO EN POLÍGONO PREVIAS SOBRE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y CAMINO DE ACCESO EN POLÍGONO 1, PARCELA 14 DE ARENS 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: CHRISTIAN PEYRI condicionado al cumplimiento de la regulación específica para viviendas unifamiliares aisladas del art. 19 del Decreto 205/2008 de 21 de octubre por el que se aprobaron las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

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.

La conveniencia de instar a la Dirección General de Ordenación del Territorio para que proceda a la modificación del art. 19 (en concreto lo relativo a las condiciones estéticas) de las Directrices de la Comarca del Matarraña puesto que su regulación resulta muy restrictiva e impide la construcción de nuevas edificaciones que se integran perfectamente en su entorno natural pero que no cumplen estrictamente todos los requisitos de dicho artículo como el tipo de cubiertas.....

11.- OJOS NEGROS.- AMPLIACIÓN DE PLAZO RELATIVO A LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA .- (CPU-2015/108)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, de ámbito provincial con funciones activas, consultivas y de participación en materia de urbanismo conforme se determina en el artículo 6 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 el artículo 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.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se reúne, cumpliendo lo establecido en el artículo 10 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.- El número y la complejidad de los expedientes remitidos al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel para su informe o aprobación, hacen imposible, con los medios humanos y materiales existentes, la emisión del Acuerdo correspondiente en los plazos establecidos.

Así, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y artículo 14 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 sería necesario una ampliación del plazo establecido por el término de un mes, para la emisión de informe relativo a la aprobación definitiva del expediente de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en su artículo 49.1, permite a la Administración acordar la ampliación de los plazos establecidos, de oficio o a instancia de parte, siempre que "no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

Por su parte, el artículo 14 del 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo regula los Plazos para la adopción de acuerdos y establece :

2.-" El Presidente de los Consejos Provinciales de Urbanismo, a propuesta del Vicepresidente, de oficio a instancia de parte, podrá ampliar de forma motivada el plazo para adoptar acuerdo, de conformidad con la legislación

de procedimiento administrativo común, siempre que la ampliación acordada no exceda de la mitad de los plazos fijados por la normativa urbanística. La resolución de ampliación será objeto de publicación en el Boletín Oficial.

3.- Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recursos."

SEGUNDO.- Conforme lo establecido en el artículo 54.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común la ampliación de plazos viene motivada por el crecimiento exponencial de expedientes de planeamiento tramitados por los Ayuntamientos ante los Consejos Provinciales de Urbanismo, así como por la complejidad de los mismos.

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

PRIMERO.- Conceder al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel una ampliación de los plazos establecidos por 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 para la emisión de informe en el expediente relacionado. Dicha ampliación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 57.6 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se concede en los siguientes términos:

- El plazo de emisión de informe, en el expediente de referencia, queda ampliado por un mes adicional

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **OJOS NEGROS** para su conocimiento y efectos.

12.- CALAMOCHA.- AMPLIACIÓN DE PLAZO RELATIVO AL INFORME VINCULANTE SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUZ-D9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CALAMOCHA .- (CPU-2015/115)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es un órgano colegiado de la Administración de la Comunidad Autónoma, de ámbito provincial con funciones activas, consultivas y de participación en materia de urbanismo conforme se determina en el artículo 6 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 el artículo 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.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se reúne, cumpliendo lo establecido en el artículo 10 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.- El número y la complejidad de los expedientes remitidos al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel para su informe o aprobación, hacen imposible, con los medios humanos y materiales existentes, la emisión del Acuerdo correspondiente en los plazos establecidos.

Así, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 74 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, y artículo 14 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 sería necesario una ampliación del plazo establecido por el término de un mes, para la emisión de informe relativo a la aprobación definitiva del expediente de referencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, en su artículo 49.1, permite a la Administración acordar la ampliación de los plazos establecidos, de oficio o a instancia de parte, siempre que "no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de tercero".

Por su parte, el artículo 14 del 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo regula los Plazos para la adopción de acuerdos y establece :

2.-" El Presidente de los Consejos Provinciales de Urbanismo, a propuesta del Vicepresidente, de oficio a instancia de parte, podrá ampliar de forma motivada el plazo para adoptar acuerdo, de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común, siempre que la ampliación acordada no exceda de la mitad de los plazos fijados por la normativa urbanística. La resolución de ampliación será objeto de publicación en el Boletín Oficial.

3.-Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recursos."

SEGUNDO.- Conforme lo establecido en el artículo 54.1.e) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común la ampliación de plazos viene motivada por el crecimiento exponencial de expedientes de planeamiento tramitados por los Ayuntamientos ante los Consejos Provinciales de Urbanismo, así como por la complejidad de los mismos.

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

PRIMERO.- Conceder al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel una ampliación de los plazos establecidos por 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 para la emisión de informe en el expediente relacionado. Dicha ampliación, de acuerdo con lo indicado en el artículo 57.6 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, se concede en los siguientes términos:

- El plazo de emisión de informe, en el expediente de referencia, queda ampliado por un mes adicional

SEGUNDO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **CALAMOCHA** para su conocimiento y efectos.

DACIONES DE CUENTA

INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PROYECTO SUPRAMUNICIPAL DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICO INDUSTRIAL DE TERUEL PLATEA.

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el de 5 junio de 2015.

SEGUNDO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, en la redacción dada por la Ley 8/2014 de 23 de octubre, con fecha 29 de abril de 2015 ha tenido entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel la solicitud de informe efectuada por el Director General de Ordenación del Territorio, relativo a la Modificación nº 3 del Proyecto Supramunicipal de LA PLATAFORMA LOGÍSTICO INDUSTRIAL DE TERUEL PLATEA.

El artículo 42 de la citada Ley establece el procedimiento para la modificación de los Planes y Proyectos de Interés General, en el que se distingue entre las modificaciones sustanciales y las no sustanciales. Mediante la

Orden de 22 de mayo de 2015, el Consejero de Política Territorial e Interior declaró el carácter no sustancial de la propuesta de modificación número 3 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel PLATEA, al considerar que, analizados los criterios señalados en el artículo 42.3 de la citada Ley 4/2009, la modificación proyectada no altera los elementos que sustentaron la declaración de interés general del plan o proyecto, y resulta coherente con la Estrategia de Ordenación Territorial de Aragón, en concreto con los objetivos 4 y 14.

Mediante la Resolución de 5 de junio de 2015 de la Dirección General de Ordenación del Territorio, y de conformidad con lo establecido en el artículo 42.5.a) de la Ley 4/2009, en su redacción dada por la Ley 8/2014 que la modifica, en el que se señala que la propuesta de modificación se someterá, por el plazo de un mes, a los trámites de información pública, audiencia e informe de cuantas Administraciones se hubieran consultado durante el procedimiento de aprobación del Plan o Proyecto, se resuelve solicitar la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

TERCERO.- OBJETO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

El objeto de la modificación aislada nº 3 del Proyecto Supramunicipal es definir los cambios que han de introducirse con el fin de adaptarlo a las circunstancias acaecidas tras la aprobación de su modificación nº 2, y que están directamente relacionadas con el desarrollo y la puesta en valor de la Plataforma en este tiempo.

Las modificaciones introducidas afectan fundamentalmente a la documentación urbanística, en los siguientes aspectos:

- Normas Urbanísticas: Modificación de las normas particulares de las parcelas de uso Tecnológico Industrial, en cuanto a usos. Modificación de las parcelas de uso Logístico Industrial Ferroviario en lo relativo a retranqueos.
- Plan de etapas: se modifica y refunde con el vigente.
- Estudio Económico – Financiero: se modifica como consecuencia del nuevo plan de etapas y de los cambios introducidos en las obras de urbanización.
- Planos de Ordenación: como consecuencia de las modificaciones introducidas.

La Plataforma PLATEA se creó como un área especializada de notable dimensión en la que pudiera desarrollarse un complejo de actividades logísticas, industriales y empresariales con equipamientos y dotaciones de servicios a la escala del complejo. Sin embargo, Platea no ha tenido el desarrollo esperado, toda vez que, transcurridos diez años desde su aprobación y habiéndose ejecutado algo menos de un 45% del proyecto, apenas el 20% del suelo se encuentra en uso. Los motivos fundamentales radican en la coyuntura socioeconómica, pero

también en la existencia de otras tres plataformas logísticas en la Comunidad Autónoma que ejercen competencia con Platea.

Ante esta situación ha surgido la iniciativa de una empresa para desarrollar el suelo logístico-industrial ferroviario proyectado, lo que requiere la urbanización de parte de las fases de la Plataforma aún no ejecutadas. Por este motivo se modifican las fases de la urbanización previstas. Además, se proponen otras modificaciones que permitan impulsar la actividad en Platea sin perder su espíritu logístico-industrial, pero mejorando la adecuación de cada zonificación.

El representante del Ayuntamiento de Teruel interviene para comentar que, su opinión, la modificación propuesta facilita la implantación de cualquier uso permitido en cualquier parcela, eliminando la ordenación de usos en función de las zonas que existía en las Normas Urbanísticas del Proyecto Supramunicipal, podría desvirtuar la propuesta original de la planificación urbanística de la Plataforma Logística PLATEA. Sin embargo, la realidad es que las parcelas destinadas a uso tecnológico-industrial no se han ocupado durante los años transcurridos.

Por otra parte, indica la circunstancia de que la delimitación gráfica de las fases de ejecución podría no garantizar que todas las parcelas dentro de cada fase alcancen la condición de solar. Asimismo hace hincapié en la modificación de las fases de ejecución, derivada de la presentación de una iniciativa empresarial recientemente.

CUARTO.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

USO TECNOLÓGICO INDUSTRIAL

Este uso se creó específicamente para empresas de alta cualificación industrial, que demanden tecnologías avanzadas, preferiblemente en las áreas de electrónica, optoelectrónica, telecomunicaciones, informática, automatización industrial, tecnologías de bienestar social, tecnologías del medio ambiente, domótica, biotecnología, industrias agropecuarias con tecnología avanzada, etc. En estos años no ha habido implantación de estos usos en una superficie de 204.000 m², situada en una ubicación idónea, junto a la N-234.

Por ello, se propone modificar la zonificación del proyecto en las parcelas destinadas a este uso, de modo que se amplíe el abanico de posibles usos, añadiendo los usos relacionados con la logística, y manteniendo los parámetros que definen aprovechamientos y volumetrías. Así mismo se amplían los usos complementarios, completando el conjunto de usos admisibles en esta zona. Con esta modificación no se establecen cambios que supongan incremento de aprovechamiento.

2.1.- Norma Urbanística 3.2.4.3.- Tecnológico Industrial (T.I.).

Usos principales:

Empresas industriales dedicadas a la fabricación de alta cualificación o que demanden tecnologías avanzadas, preferentemente en las áreas de electrónica, optoelectrónica, telecomunicaciones, informática software y hardware, automatización industrial, tecnologías del bienestar social, tecnologías del medio ambiente y energía, ingeniería avanzada, domótica, biotecnología, calidad, tecnología del vidrio e industrias agropecuarias con tecnologías avanzadas.

Empresas, departamentos de empresas, agrupaciones de empresas, instituciones públicas o privadas cuyo objeto es el desarrollo de actividades I+D.

Actividades logísticas y actividades productivas industriales: Uso industrial dedicado al almacenamiento, conservación y distribución y transporte de material, productos

o bienes para suministro a mayoristas y minoristas fabricantes, instaladores. Se incluyen actividades secundarias de transformación envasado y otras análogas. Uso industrial dedicado a la obtención y la transformación de materias primas o a su preparación para posteriores transformaciones.

Usos complementarios:

Usos complementarios y admisibles: Centros de Investigación y Desarrollo. Oficinas y servicios vinculados a la actividad de las empresas. Talleres de mantenimiento, reparación y atención de bienes y equipos. Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas, industriales o de las actividades que se implanten.

Actividades que desarrollan usos logísticos (relación no exhaustiva):

1. **Empresas de almacenamiento y de gran distribución, incluidas oficinas y servicios propios**
2. **Empresas de carga fraccionada o carga completa, paquetería y recaderos incluidas oficinas y servicios propios.**
3. **Empresas de transportes de cualquier tipo de titularidad, incluidas oficinas y servicios propios**
4. **Otras empresas logísticas: alquiler de vehículos pesados, garajes de vehículos pesados, selección y envasado de productos, y en general, todos los usos relacionados con el almacenamiento, depósito, guarda y distribución de mercancías, transporte y otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones de producción, oficinas o despacho al público.**
5. **Centros logísticos de empresas industriales: incorporan los elementos propios del subsistema logístico de producción, como son : montaje de componentes, pintura, mezcla, envasado empaquetado y etiquetado.**
6. **Empresas de transformación y producción industrial con componente logístico**
7. **Otros usos: todos aquellos usos no incluidos en la relación anterior que desarrollen servicios a los vehículos y a la maquinaria utilizada en la Plataforma.**
8. **Actividades auxiliares de los subgrupos anteriores: casetas de control, casetas de servicio e infraestructuras, báscula....**

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 4.000 m².
- Edificabilidad máxima: 1,20 m²/m² sobre parcela neta.
- Tipo de edificación: aislada.
- Retranqueos mínimos: a todos los linderos y viales 7,5 m.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela neta

Aparecen resaltados los cambios introducidos en las normas urbanísticas vigentes.

USO LOGÍSTICO INDUSTRIAL FERROVIARIO

El retranqueo de las edificaciones a linderos se reduce a diez metros, teniendo en cuenta que la nueva normativa sectorial Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, completada por la Orden FOM/2230/2005 reduce la distancia de la línea límite de edificación en los tramos de la red que discurren por suelo urbano. Por otra parte, la línea ferroviaria ya ha sido ejecutada, siendo la distancia mínima de las parcelas destinadas al uso logístico ferroviario superior a 30 metros. Por ello, se propone reducir los retranqueos de estas parcelas a diez metros, dejándolos idénticos a los del resto de parcelas edificables.

Este cambio no supone variación de los coeficientes de ponderación ni de los parámetros que determinan el cálculo del aprovechamiento medio del sector. La nueva redacción de la Norma 3.2.4.5 queda del siguiente modo.

2.2.- Norma Urbanística 3.2.4.5.- Logístico Industrial Ferroviario (L.I.F.).

Usos principales:

Actividades logísticas con componente intermodal entre los sistemas ferroviario y carretero y actividades productivas industriales que requieran gran superficie con posibilidad de acceso ferroviario en caso de ser requerido.

En el caso de que por parte de alguna empresa pretenda implantar un acceso ferroviario, deberá contar con autorización de las autoridades ferroviarias.

Usos complementarios:

Oficinas y servicios ligados a la actividad de las empresas. Vivienda del encargado o vigilante, como máximo una por parcela. En general cualquier uso que sea necesario o conveniente para el funcionamiento de las instalaciones logísticas, industriales o ferroviarias.

Usos prohibidos: el resto

Parámetros urbanísticos de las edificaciones:

- Parcela mínima: 30.000 m².
- Edificabilidad máxima: 0,60 m²/m² sobre parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Tipo de edificación: aislada.
- **Retranqueos mínimos: a todos los viales y otros linderos 10 m.**
- Ocupación máxima: 60% de la parcela neta más p.p. de viales privados mancomunados.
- Altura máxima: 3 plantas y 15 metros en edificios representativos. En naves 15 m a cornisa.

Como consecuencia de los cambios introducidos, se modifica el plan de etapas, en el que se adecuan las fases de ejecución a las previsiones actuales y los planos de ordenación.

PLANO ACTUAL DE ZONIFICACIÓN



LEYENDA

SISTEMAS GENERALES	
ZONA FERROVIARIA (ZF)	121.949 m ²
INFRAESTRUCTURAS (I-1, I-2, I-3)	38.810 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES	160.759 m²
ZONAS VERDES (ZV)	
ZONAS VERDES (ZV)	392.194 m ²
EQUIPAMIENTOS (E)	116.218 m ²
ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	
TERCIARIO Y SERVICIOS (TS)	116.039 m ²
ZONA TECNOLÓGICO-INDUSTRIAL (TI)	203.604 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL (LI)	511.390 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL PEQUEÑA (LIP)	8.000 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL FERROVIARIO (LIF)	574.816 m ²
TOTAL ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	1.413.851 m²

ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (I-4, I-5, I-6, I-7, I-8)	
ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (I-4, I-5, I-6, I-7, I-8)	10.356 m ²
RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	
RESERVA VIARIA (RV)	9.708 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	442.624 m ²
TOTAL RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	452.332 m²
TOTAL	2.545.510 m²

CABAÑERA
 LINEA DE EDIFICACION: PROTECCION CARRETERA NACIONAL Y ZONA FERROVIARIA

LEYENDA

SISTEMAS GENERALES

ZONA FERROVIARIA (ZF)	121.949 m ²
INFRAESTRUCTURAS (I-1, I-2, I-3)	38.810 m ²
TOTAL SISTEMAS GENERALES	160.759 m²
ZONAS VERDES (ZV)	
ZONAS VERDES (ZV)	392.194 m ²
EQUIPAMIENTOS (E)	116.218 m ²

ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

TERCIARIO Y SERVICIOS (TS)	116.039 m ²
ZONA TECNOLÓGICO-INDUSTRIAL (TI)	203.604 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL (LI)	511.390 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL PEQUEÑA (LIP)	8.000 m ²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL FERROVIARIO (LIF)	574.816 m ²
TOTAL ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS	1.413.851 m²

ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (I-4, I-5, I-6, I-7, I-8)	10.356 m ²
--	-----------------------

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

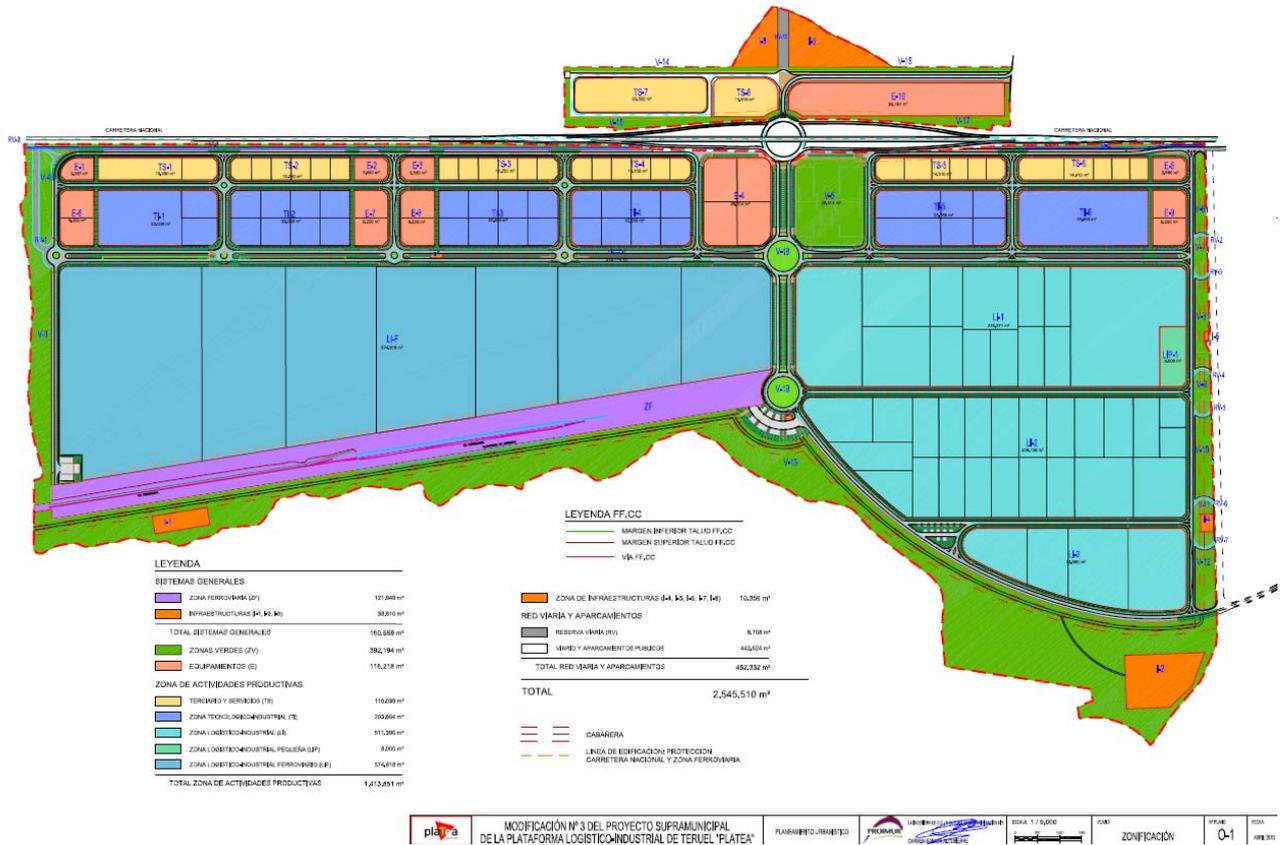
RESERVA VIARIA (RV)	9.708 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTOS PUBLICOS	442.624 m ²
TOTAL RED VIARIA Y APARCAMIENTOS	452.332 m²

TOTAL	2.545.510 m²
--------------	--------------------------------

CABAÑERA
 LINEA DE EDIFICACION: PROTECCION CARRETERA NACIONAL Y ZONA FERROVIARIA

PLANOS MODIFICADOS

Zonificación



LEYENDA

SISTEMAS GENERALES

ZONA FERROVIARIA (ZF)	121.949 m²
INFRAESTRUCTURAS (I-1, I-2, I-3)	38.610 m²

TOTAL SISTEMAS GENERALES 160.559 m²

ZONAS VERDES (ZV)	392.194 m²
EQUIPAMIENTOS (E)	116.218 m²

ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS

TERCIARIO Y SERVICIOS (TS)	116.039 m²
ZONA TECNOLÓGICO-INDUSTRIAL (TI)	203.604 m²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL (LI)	511.390 m²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL PEQUEÑA (LIP)	8.000 m²
ZONA LOGÍSTICO-INDUSTRIAL FERROVIARIO (LIF)	574.818 m²

TOTAL ZONA DE ACTIVIDADES PRODUCTIVAS 1.413.851 m²

LEYENDA FF.CC

MARGEN INFERIOR TALUD FF.CC	
MARGEN SUPERIOR TALUD FF.CC	
VÍA FF.CC	

ZONA DE INFRAESTRUCTURAS (I-4, I-5, I-6, I-7, I-8)	10.356 m²
--	-----------

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

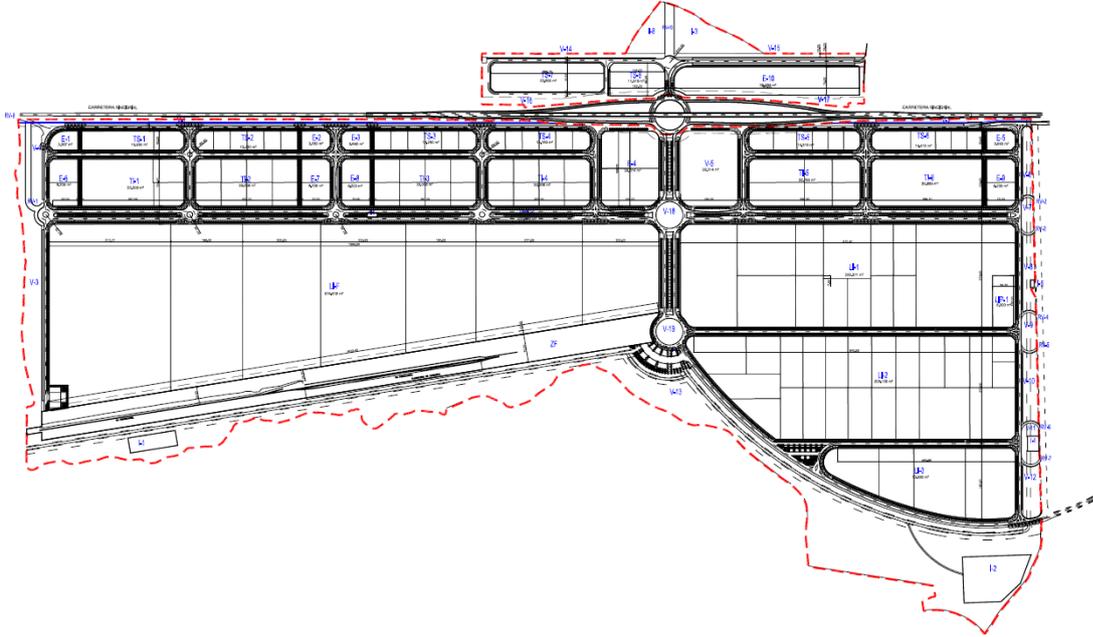
RESERVA VIARIA (RV)	9.708 m²
VIAJOS Y APARCAMIENTOS PÚBLICOS	442.624 m²

TOTAL RED VIARIA Y APARCAMIENTOS 452.332 m²

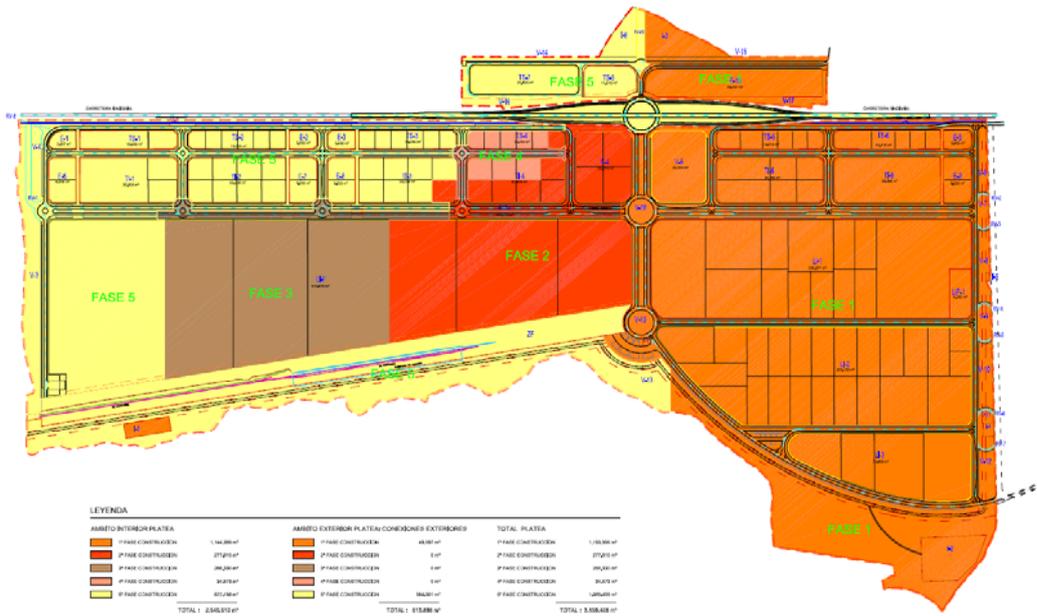
TOTAL 2.545.510 m²

CABAÑERA	
LÍNEA DE EDIFICACIÓN: PROTECCIÓN CARRETERA NACIONAL Y ZONA FERROVIARIA	

Definición Geométrica:



Plan de etapas:



LEYENDA

AMBITO INTERIOR PLATEA		AMBITO EXTERIOR PLATEA: CONEXIONES EXTERIORES		TOTAL PLATEA	
	1ª FASE CONSTRUCCION 1.144.399 m ²		1ª FASE CONSTRUCCION 49.597 m ²		1ª FASE CONSTRUCCION 1.193.996 m ²
	2ª FASE CONSTRUCCION 277.910 m ²		2ª FASE CONSTRUCCION 0 m ²		2ª FASE CONSTRUCCION 277.910 m ²
	3ª FASE CONSTRUCCION 266.330 m ²		3ª FASE CONSTRUCCION 0 m ²		3ª FASE CONSTRUCCION 266.330 m ²
	4ª FASE CONSTRUCCION 34.673 m ²		4ª FASE CONSTRUCCION 0 m ²		4ª FASE CONSTRUCCION 34.673 m ²
	5ª FASE CONSTRUCCION 822.198 m ²		5ª FASE CONSTRUCCION 564.301 m ²		5ª FASE CONSTRUCCION 1.389.499 m ²
TOTAL : 2.545.510 m ²		TOTAL : 613.898 m ²		TOTAL : 3.159.408 m ²	

QUINTO. - VALORACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

La modificación propuesta no supone una variación sustancial del objeto del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística Teruel Platea, ni de las actividades logísticas e industriales relacionadas con él, que fueron definidos en el Proyecto Supramunicipal original, sino que se trata de una reordenación y ampliación de los usos admisibles, y una adecuación a las nuevas perspectivas de implantación de actividades relacionadas con el sector logístico ferroviario. Al no alterarse la superficie global del proyecto supramunicipal, ni tampoco la edificabilidad máxima global de las actividades vinculadas, ni el aprovechamiento urbanístico o las condiciones volumétricas, se considera que las variaciones introducidas no son sustanciales, y que los efectos sobre el territorio no serán negativos, al adecuarse la zonificación y el régimen de usos a las exigencias constatadas por la experiencia para el desarrollo de las actividades logísticas e industriales de carácter tecnológico avanzado.

La propuesta de modificación surge ante la demanda de suelo logístico-industrial ferroviario, que requiere la ejecución de parte de la urbanización ya recogida en el Proyecto Supramunicipal, pero incluida en fase posterior. Las obras se realizarán dentro del ámbito de Platea, sin necesidad de ampliar los terrenos del sector. Dado que dichas obras no diferirán de las ya previstas, no son probables efectos adicionales sobre el medio ambiente

Los cambios urbanísticos introducidos posibilitan la implantación de un mayor número de empresas en las zonas tecnológico-industrial y logístico-industrial-ferroviaria, por lo que se consideran potencialmente positivos los efectos sobre el territorio de la propuesta realizada. La pérdida del carácter especializado de las empresas a implantar en la zona tecnológico-industrial queda justificada en la nula demanda de solares experimentada a lo largo de los diez años de vida de la Plataforma enfocada a este tipo de actividades, es por ello que urge fomentar el aprovechamiento de los terrenos para otro tipo de instalaciones, teniendo en cuenta además que el suelo del Polígono Industrial la Paz se encuentra prácticamente colmatado.

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

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- Se propone INFORMAR FAVORABLEMENTE la Modificación aislada nº 3 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico-Industrial de Teruel PLATEA.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Ordenación del Territorio, para su conocimiento y efectos oportunos.

INFORME DURANTE EL TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PLAN HIDROLÓGICO DE LA CUENCA DEL JÚCAR y PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el de 3 junio de 2015.

SEGUNDO.- El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, establece en su apartado 1 que "serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo..."

De conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la citada Ley 21/2013, la Confederación Hidrográfica del Júcar solicitó a la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental y Medio Natural del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria de los Planes Hidrológico y de Gestión del riesgo de Inundación de su Demarcación Hidrográfica. A esta solicitud se adjuntan el documento inicial estratégico y documentación sobre planificación hidrológica y relacionada con la

gestión del riesgo de inundación. La citada Dirección General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, sometió el documento inicial a consultas de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas por plazo de 45 días hábiles desde su recepción. La Subdirección Provincial de Urbanismo emitió informe con fecha 3 de junio de 2014.

Con fecha 3 de junio de 2015 tuvo entrada en la Dirección General de Urbanismo escrito remitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en el que se comunica que se encuentra abierta la fase de información pública de los siguientes planes:

- Plan Hidrológico de la Cuenca del Júcar.
- Plan de Gestión del Riesgo de Inundación.
- Estudio Ambiental Estratégico.

Para su consulta indica las direcciones URL en las que se puede consultar la documentación de dichos planes y estudios.

TERCERO- CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN HIDROLÓGICO DE LA CUENCA DEL JÚCAR.

Habiendo sido analizado el documento referenciado, y desde el punto de vista de las competencias propias de la Dirección General de Urbanismo hay que señalar lo siguiente:

La Demarcación Hidrográfica del Júcar abarca una superficie total de 42.735 km². Dentro de este ámbito, la extensión que corresponde a la Comunidad Autónoma de Aragón es de 5.373,84 km² (12,58% de la superficie de la demarcación), todos ellos pertenecientes de la provincia de Teruel, y repartidos entre los sistemas hidrológicos del Júcar, Turia, Palancia y Mijares. Más de un tercio de la provincial de Teruel es tributaria de la Demarcación Hidrográfica del Júcar, y entre otros territorios abarca gran parte de las Sierras de Albarracín y Gúdar, la Sierra de Javalambre y parte de la Comarca del Maestrazgo, con localidades como la capital, Albarracín, Mora de Rubielos, Rubielos de Mora, Manzanera, Alcalá de la Selva, etc.

El Plan Hidrológico de la cuenca del Júcar recoge las disposiciones del artículo 42 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, con exposición de objetivos y ámbito de planificación. Los objetivos se subdividen en medioambientales y de satisfacción de las demandas. Los primeros se centran en la mejora de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, la prevención de su deterioro y la protección de los ecosistemas asociados a las masas de agua superficiales y las zonas húmedas. Entre las zonas protegidas se encuentran el Embalse del Arquillo de San Blas, y numerosas fuentes y manantiales, así como masas de agua subterránea localizadas en la provincia

de Teruel. Deberá comunicarse a la Comunidad Autónoma de Aragón (Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Ordenación del Territorio, INAGA) cualquier planificación de actuaciones que afecte a estas zonas protegidas, así como a los cauces que discurren por esta Comunidad, con el fin de estudiar e incorporar, en su caso, sus determinaciones al planeamiento urbanístico y a la planificación territorial y medioambiental de los ámbitos aragoneses que resulten afectados.

En cuanto a la demanda por usos, se comprueba que el 80% de esta demanda corresponde a la agricultura, mientras que un 16% corresponde a uso urbano e industrial conectado a redes, y un 3% a usos recreativos. Se constata así la importancia del sector agrícola en el levante español, a pesar de la creciente demanda urbana derivada de la gran población residente en las zonas costeras. Las previsiones hasta 2027 apenas varían estos porcentajes de demanda

CUARTO- CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LA CUENCA DEL JÚCAR.

Se consideran en general adecuados los objetivos fundamentales establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Hidrológico de cuenca, así como del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación. En lo que respecta a las competencias de esta Dirección General, se considera que para el establecimiento de las medidas adecuadas de ordenación territorial y urbanística en aquellos terrenos situados en las proximidades de los cauces y masas de agua que conforman la red hidrográfica de la demarcación en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, resultará de capital importancia para una buena coordinación entre administraciones, además de la emisión de los informes preceptivos de la Confederación Hidrográfica sobre el planeamiento urbanístico (de acuerdo con el artículo 25.4 del TRLA), que la documentación gráfica disponible sobre las áreas de riesgo potencial de inundaciones y zonas de flujo preferente de cauces, que puedan afectar a núcleos de población u otras zonas urbanizadas o urbanizables, sea remitida, tanto a la Dirección General de Urbanismo como esta Subdirección Provincial de Teruel y a los Ayuntamientos correspondientes, con el fin de tener conocimiento previo de las zonas con riesgo de inundación y poder proteger del desarrollo urbanístico aquellos terrenos que puedan ser afectados por posibles avenidas. No obstante, no se han encontrado en el plan áreas potenciales de riesgo de inundación en territorio aragonés.

En el mismo sentido, sería muy importante que la Confederación Hidrográfica del Júcar comunique a esta Dirección General de Urbanismo, cualquier proyecto que incluya medidas estructurales tales como encauzamientos, obras de protección de cauces, presas o canalizaciones, que impliquen la modificación del dominio público hidráulico

o aquellas otras que puedan alterar el régimen de corrientes o la distribución de los recursos hídricos y, como consecuencia de ello, las previsiones de desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos afectados.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- Se consideran en general adecuados los objetivos fundamentales establecidos en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan Hidrológico de cuenca, así como del Plan de Gestión del Riesgo de Inundación, con las Recomendaciones que aparecen en este informe.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo, así como a la Confederación Hidrográfica del Júcar, para su conocimiento y efectos oportunos.

EXPEDIENTES DEVUELTOS DESDE SECRETARÍA

LA PUEBLA DE VALVERDE.- Javalambre NATURALEZA Y DEPORTE S.L.. Edificio Hotel La Fonda Estacion.
LA HOZ DE LA VIEJA.- Joaquin ESCUIN.- NAVE PARA GANADO OVINO
LA HOZ DE LA VIEJA.- Guillermo ROYO.- NAVE PARA GANADO OVINO
LA HOZ DE LA VIEJA.- Antonio LAHOZ.- NAVE PARA GANADO OVINO

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

Y no habiendo más asuntos que tratar, se levanta la sesión siendo las trece horas y cuarenta minutos .
DOY FE

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Consta firma

Consta firma

Fdo: Carmelo Bosque Palacin

Fdo: Ruth Cárdenas Carpi

