

## ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 29 DE SEPTIEMBRE 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<sup>a</sup> Ana RAMOS ALEGRE**

(Jefe de Coordinación Técnica)

**D. Ricardo IBAÑEZ MARTINEZ**

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

**D. Héctor PALATSI MARTINEZ**

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

**D. Luis ESCALERA LEON**

(Confederación Empresarios de la Construcción de Aragón)

**D. Juan Ramón CASTAÑO MARTÍNEZ**

(Ayuntamiento de Teruel)

**D. Luis LOPEZ BELENGUER**

Servicio de Presidencia (Riesgos)

**D. CONSTANCIO NAVARRO LOMBA**

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

**D. ANGEL LAGUNAS MARQUES**

(Servicio Provincial de Industria y Innovación Planificación infraestructuras industriales)

**D. Alfredo DE MIGUEL MURCIANO**

(Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte) (Planificación de equipamientos)

En Teruel a 29 de Septiembre de 2015, siendo las diez horas y cuarenta 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 la planta 3ª 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.

Excusan su asistencia el representante de la Subdelegación de Gobierno y el representante de Patrimonio.

### I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 30 DE JULIO DE 2015.

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 30 de julio 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.

educativos)

**D. Antonio PORTOLES AZCÓN**

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

**D. Javier SANCHEZ MUÑOZ**

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

**D. Vicente Manuel GOMEZ MARTINEZ**

(C.H. del Júcar)

**Dña. Rocío FELIZ DE VARGAS PÉREZ**

(Rpte de Municipios)

**D. Anacleto ARMUNIA SORIANO**

Dpto. de Innovación, Investigación y Universidad  
(Planificación infraestructuras telecomunicaciones)

SECRETARIA

**D<sup>a</sup>. Ruth CÁRDENAS CARPI**

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

**1.- VALDEALGORFA: APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA. (CPU 2014/146).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Valdealgorfa, 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( resulta aplicable dicha normativa puesto que la aprobación inicial de dicho Plan General se efectuó en fecha 7 de junio de 2013, todo

ello de acuerdo con lo que se establece en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y que establece que el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento es el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.)

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el art. 48 de la Ley 3/2009. Los pasos seguidos han sido los siguientes:

- Providencia de Alcaldía de 22 de diciembre de 2005, por la que se insta la elaboración y posterior aprobación de un Plan General Simplificado.
- Providencia de Alcaldía de 24 de junio de 2010 por la que se acuerda someter a información pública el Documento de Avance del Plan General que incluye el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental. El anuncio se publicó en el BOPTE de 7 de julio de 2010, así como en el Heraldo de Aragón de 30 de junio.
- Certificado de la Secretaria Municipal de 20 de septiembre de 2010, en el que se indica la presentación de 19 sugerencias al Avance de Plan General durante el periodo de información pública. En el expediente presentado se aporta copia de las sugerencias así como informe del equipo redactor del Plan General fechado en Febrero de 2010.
- Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de 28 de julio de 2011, en el que se acredita el acuerdo plenario de 15 de diciembre de 2010, por el que se desestiman diecisiete alegaciones, se estiman parcialmente dos y se informa a un alegante de que su finca no resulta afectada por una alineación que se modifica.
- Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana mediante acuerdo plenario de 7 de junio 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 urbanístico vigente.
- Información Pública del documento Aprobado inicialmente en el B.O.P nº 112 de 14 de Junio de 2013 y en el periódico *Diario de Teruel* de 14 de Junio de 2013. Durante el periodo de información pública se presentaron 6 alegaciones en plazo, de acuerdo con el Certificado de Secretaría emitido el 20 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 en octubre de 2013. Con fecha 24 de enero de 2014 el Pleno del Ayuntamiento de Valdealgorfa procede a la Resolución de las Alegaciones presentadas estimándose en su totalidad 2 y desestimándose las otras cuatro.

- Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana mediante acuerdo plenario de 10 de noviembre de 2014 con pronunciamiento expreso acerca de las alegaciones interpuestas durante el periodo de información pública, desestimando cuatro alegaciones y estimando dos. 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 18 de febrero de 2013, por el que se le dio traslado de los informes técnicos emitidos por la Subdirección de Urbanismo de Teruel de fecha 10 de enero de 2013 y de la Dirección General de Ordenación del Territorio de 14 de enero de 2013.

La Memoria Ambiental con la que concluye la evaluación de Planes Urbanísticos, que fue emitida por Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 22 de octubre de 2014, establece 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 deberá reconsiderar la propuesta de suelo urbanizable delimitado de uso industrial agroalimentario de forma que su extensión se fundamente en iniciativas empresariales reales y/o factibles dentro del horizonte temporal de vigencia del plan general, sin generar expectativas poco previsibles y planteando un escenario de crecimiento industrial moderado, respaldado por un estudio de viabilidad económica y social que determine las necesidades de clasificación de suelo industrial.*

*3.- Los textos definitivos de planeamiento y el informe de sostenibilidad ambiental deberán mantener la coherencia en las superficies incluidas en cada categoría de suelo, así como en la denominación de las categorías de suelo no urbanizable especial y en los elementos o valores incluidos en cada una de ellas, quedando todo reflejado de manera inequívoca en los textos y cartografía correspondiente. Asimismo, se*

*deberá resolver la discrepancia existente respecto a las áreas de exclusión ganadera entre los textos y cartografía del plan.*

*4.- Sería recomendable incluir las masas forestales en una categoría de suelo no urbanizable especial independiente, separándolas del dominio público hidráulico y los cauces, y estableciendo un articulado específico para su conservación, debiendo en tal caso quedar adecuadamente cartografiadas.*

*5.- Se incluirá en suelo no urbanizable especial la totalidad del dominio público pecuario según la Orden de 23 de marzo de 2012, del Consejero de Agricultura y Medio Ambiente, en una categoría no concurrente con el sistema viario, adecuando los datos superficiales a lo establecido en dicha orden. En la cartografía del Plan General deberán reflejarse todas las vías pecuarias con la anchura legal de las mismas. Igualmente en el documento de normas urbanísticas se deberá incluir referencia expresa al dominio público pecuario existente y a la legislación actualmente vigente.*

*6.- Se eliminarán en el documento de normas urbanísticas el articulado referente a montes de utilidad pública, dada su inexistencia en el municipio. Se deberá corregir las referencias a la legislación forestal citando la actualmente vigente.*

*7.- Se incorporará en la normativa urbanística un articulado específico para la protección de los elementos paisajísticos más relevantes en el término municipal.*

*8.- Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para las nuevas zonas a desarrollar, así como del buen funcionamiento y gestión de las actuales, incorporando en la planificación las infraestructuras necesarias para su correcto funcionamiento. El documento final deberá considerar los principios y criterios de las ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, así como los establecidos por el Instituto Aragonés del Agua.*

*9.- Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas, se considera necesario establecer alguna zonificación en suelo no urbanizable genérico con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello se deberán tener en cuenta posibles riesgos de contaminación de las aguas, zonas de alto riesgo de incendio forestal, etc. según establece la Orden de 13 de abril de 2009 del Consejero de Medio Ambiente, por la que se determinan las zonas de alto riesgo de incendios forestales de la Comunidad Autónoma de Aragón, etc.*

*10.- Los proyectos de zonas industriales están incluidos en el Grupo 6 del anexo III de la Ley 7/2006, de 22 de junio, por lo que el órgano ambiental decidirá, aplicando los criterios establecidos en el anexo IV de la citada Ley, si dicho proyecto debe someterse a evaluación de impacto ambiental. En el documento ambiental se incluirán las soluciones concretas en cuanto a los servicios, particularmente en cuanto al saneamiento y depuración de las aguas residuales, el impacto de las nuevas detracciones de agua,*

*medidas de integración paisajística de las nuevas instalaciones así como, en caso necesario, las medidas encaminadas a minimizar el impacto acústico y otras molestias.*

**SEGUNDO.-** Por el Ayuntamiento se aporta el expediente administrativo con todos los trámites relativos a la tramitación municipal aludida anteriormente.

Junto con la documentación administrativa, se presenta un ejemplar en formato papel del documento técnico aprobado provisionalmente, compuesto por dos tomos, fechado en noviembre de 2014 y suscrito por los Arquitectos Miguel Laguéns González, Miguel Ángel Laguéns Samperi y Juan A. Laguéns Samperi. 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 comprende los documentos básicos a los que hace referencia el artículo 47.1 de la Ley 3/2009:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Anexos.
- Catálogos.
- Estudio de Sostenibilidad Económica.
- Documentación Ambiental.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

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

- **Confederación Hidrográfica del Ebro. Área de Gestión Medioambiental**, conforme a lo previsto en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas sobre el medio ambiente. Emitido el 11 de julio de 2013, que reitera lo indicado en el informe emitido el 13 de febrero de 2013, con las siguientes consideraciones:

- ❖ Desde el punto de vista medioambiental, se considera que, analizada la documentación aportada es adecuada y suficiente, de acuerdo a los Art. 8 y 9 de la Ley 9/2006, de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente.
  - ❖ Existe evidencia de que los terrenos previstos en la Unidad de Ejecución UE-7 (Suelo Urbano No Consolidado) serán atravesados por el curso del arroyo de Val de Reguera, por lo que se deberá respetar el curso natural en lámina libre del citado barranco con las correspondientes adecuaciones teniendo en cuenta el futuro uso del suelo.
  - ❖ Así mismo señalar que parte de los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable propuestos en el PGOU de Valdealgofra se localizan en la zona de policía de algunos cursos fluviales existentes en la zona (arroyo de Val de Reguera, barrancos innominados).
  - ❖ Respecto a las potenciales afecciones al medio hídrico de la zona de actuación, indicar que se deberán llevar a cabo las medidas planteadas y el seguimiento ambiental del Plan recogidas en el informe de Sostenibilidad Ambiental aportado, así como todas aquellas medidas necesarias tendentes a minimizar la significación de la posible afección en el ámbito de estudio, evitando la contaminación o degradación de las aguas, debiendo garantizar asimismo que no se alterará significativamente la dinámica hidrológica de la zona.
- **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 26 de mayo de 2015. Contiene las siguientes determinaciones:
- A. En primer término, recoger los ámbitos del Plan general de Ordenación Urbana de Valdealgofra (Teruel) en los que, al quedar fuera de la zona de afección (dominio público hidráulico y zona de policía) de cauces públicos, no procede la intervención de este organismo al exceder su ámbito competencial:
    - ❖ Suelo urbano No Consolidado: Unidades de Ejecución UE1, UE2, UE4 y UE5.
  - B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, **INFORMAR FAVORABLEMENTE** las actuaciones incluidas en el Suelo Urbano Consolidado (excepto el equipamiento deportivo DE-DP (Campo de Fútbol) y la ampliación de la carretera TE-712, a la Unidad de Ejecución SU-NC-UE3 del Suelo Urbano No Consolidado, a los Suelos Urbanizables Delimitados SUZ-D-S-1 y SUZ-D-S-2, así como a los Suelos No Urbanizables en Zona Periférica denominados como SNU-E/PF, todos ellos incluidos en el Plan general de acuerdo con la documentación obrante en el expediente. Se establecen una serie de previsiones de carácter general, entre las que se destaca la obligación de solicitar al organismo de cuenca autorización expresa para los desarrollos y actuaciones que se realicen en suelo no urbanizable y

que afecten al régimen de los cauces en terrenos de dominio público hidráulico y de su zona de policía.

- C. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE el Equipamiento Deportivo DE-DP (Campo de Fútbol) y la ampliación de la carretera TE-712 incluido en Suelo Urbano Consolidado, a las Unidades de Ejecución SU-NC-UE6 y SU-NC-UE7 en Suelo Urbano No Consolidado, así como a los suelos No Urbanizables en Zona Periférica, que se pretenden desarrollar mediante un Plan especial SNU-E/PE1 y SNU-E/PE2. Indicando, tanto para el campo de fútbol así como para los suelos SNU-E/PE1 y SNU-E/PE2 que se deberán plantear soluciones que permitan un adecuado tratamiento de los caudales que pueda recoger la Val de la Reguera en caso de fuertes precipitaciones, tratándose de una forma integral, continua y conjunta, siempre en el orden de respetar el curso de la Val mencionada. En el caso del equipamiento deportivo, se deberá remitir, tan pronto como se disponga de ella, la solución planteada, al igual que para los planes especiales SNU-E/PE1 y SNU-E/PE2, remitiendo información en el momento de su desarrollo. En cuanto a la ampliación de la carretera TE-712, en el momento en que se solicite su autorización se deberá presentar el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que avale el correcto funcionamiento de la obra planteada para el cruce de la Val de Reguera, adjuntando la correspondiente justificación que aclare la necesidad de este nuevo cruce, tal y como queda expuesto en el cuerpo del informe. En cuanto al SU-NC-UE7, se deberá presentar el correspondiente estudio de inundabilidad que permita evaluar las actuaciones propuestas en dicha unidad. Se informa de unas previsiones generales.
- D. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en el Plan General.
- E. A la hora de desarrollar los ámbitos urbanos y urbanizables previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos, cuyas conclusiones se encuentran transcritas en este informe.
- **Subdirección de Urbanismo de Teruel.** Emitió informe en fecha 28 de Agosto de 2013 al documento aprobado inicialmente, realizando una valoración global de 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 principales consideraciones realizadas fueron las siguientes:
- ❖ Resulta incoherente que disminuya la capacidad residencial en el horizonte del Plan con las previsiones de ampliación de suelo urbano realizadas, que alcanzan globalmente la cifra de 154

viviendas nuevas para el suelo urbano no consolidado, por lo que deberá realizarse un estudio que prevea objetivamente el incremento del número de viviendas previsto en las citadas ampliaciones de suelo propuestas, y justifique el número de viviendas que existirán en las zonas del suelo urbano ya delimitado, partiendo del número de viviendas actualmente censado.

- ❖ Deberá justificarse la división en sectores de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, así como la asignación de aprovechamientos, pues nos e entiende que se agrupen en un sector unidades heterogéneas como las UE6 y UE7, cuando la primera se destina a uso industrial y la segunda a equipamiento polivalente. En cuanto a los aprovechamientos, se deberá justificar la diferencia establecida entre los suelos residenciales de los sectores 1 y 2.
- ❖ Deberá justificarse que las ampliaciones de suelo urbano cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley 3/2009, con la particularidad prevista en el artículo 286.3.a) para los planes generales simplificados.
- ❖ Deberá justificarse, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40.1.a) de la ley 3/2009, la identificación de las unidades 2 a 4 como áreas de reforma interior.
- ❖ De acuerdo con lo previsto en el artículo 42.1 de la Ley 3/2009, deberán concretarse las densidades máximas y el sistema de actuación, así como plazos y bases orientativas relativas a calidades y diseño urbano, al mismo tiempo que deberán reflejarse las cesiones para espacios libres y dotaciones locales derivadas de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 42.4, o justificar la aplicación, en su caso, del artículo 42.5 para las áreas de reforma interior.
- ❖ En lo relativo a la existencia de explotaciones ganaderas en el entorno del núcleo urbano, para la aprobación de las ampliaciones de suelo urbano propuestas deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias establecidas en el Decreto 94/2009, el cese de actividad de dichas instalaciones o la tramitación del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación.
- ❖ Ante la gran extensión de terreno que se propone clasificar como suelo urbanizable delimitado de uso industrial, deberá justificarse la propuesta basándose en la existencia de una demanda suficiente de empresas que vayan a instalarse en breve plazo, cuantificando las superficies solicitadas para su implantación, o bien las necesidades de suelo derivadas de los acuerdos entre administraciones públicas que prevean la urbanización de este polígono. Asimismo, deberá aportarse justificación de la existencia de fondos suficientes para costear la urbanización de los terrenos, sean públicos o privados, que avale la urgencia de la clasificación de estos como urbanizables delimitados. Deberá analizarse la posible interferencia entre el parque Tecnológico Agroalimentario y la ampliación del Polígono Las Horcas prevista en el Plan General de Alcañiz.

- ❖ Se han incluido en el suelo no urbanizable especial dos áreas denominadas "zona periférica futuros crecimientos" y "desarrollo mediante plan especial". A este respecto, los artículos 17 y 19 de la Ley 3/2009 establecen las condiciones que deben cumplir los terrenos para tener la consideración de no urbanizables, y en ningún momento contempla la posibilidad de considerar suelos no urbanizables especiales a aquellos que el propio plan considera que pueden ser desarrollados urbanísticamente en el futuro. En consecuencia, deberá justificarse la existencia de una demanda de uso residencial que lleve a clasificar estas áreas como suelos urbanizables delimitados, o bien incluirlas en alguna de las categorías del suelo no urbanizable en función de sus características, sin otorgarles previsión de desarrollo urbanístico durante el horizonte de vigencia del plan general.
- ❖ Deberá realizarse una revisión completa del documento para adaptarlo a la Norma Técnica de Planeamiento.
- **Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.** Emitido el 2 de febrero de 2015 en sentido favorable a la aprobación provisional del Plan General de Valdealgorfa. Fue emitido un anterior informe desfavorable con fecha 26 de junio de 2013.
- **Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural del departamento de Educación, Cultura y Deporte.** Se emite informe favorable sobre las repercusiones en el Patrimonio Cultural del Plan General Simplificado de Valdealgorfa, con fecha 1 de agosto de 2013, con la siguiente recomendación:
  - ❖ Las fichas del catálogo de arqueología desde el nº 7 al 17, ambas inclusive, deberán integrarse en el catálogo arquitectónico ya que, como se indicó en su día, no poseen la categoría de yacimiento arqueológico. En este sentido, y para los bienes delimitados en estas fichas antes mencionadas, se les recuerda que la categorización del suelo como No Urbanizable Especial es decisión del Ayuntamiento, dentro del ejercicio de sus competencias, y no debe proceder de su condición de yacimiento arqueológico, ya que no lo son.
- **Instituto Aragonés del Agua,** emitido el 15 de enero de 2015 en sentido positivo, una vez subsanadas las prescripciones impuestas en un pronunciamiento negativo anterior de fecha 4 de septiembre de 2009.
- **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:
  - ❖ Se han localizado algunas discrepancias en la documentación (área de exclusión ganadera, cuantificación de viviendas, etc.), que deberán resolverse para que ésta sea homogénea.

- ❖ La capacidad residencial prevista en el planeamiento, teniendo en cuenta las zonas periférica y de desarrollo mediante planes especiales, parece superar las posibilidades de crecimiento poblacional en el municipio, estimando que las posibilidades reales de crecimiento son menores, por lo que se recomienda efectuar un análisis más detallado de las previsiones poblacionales que permita plantear un desarrollo gradual o por fases.
  - ❖ En relación con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, teniendo en cuenta la próxima construcción de la autovía A-68, se recomienda prever la adopción de medidas que minimicen su impacto.
  - ❖ Se recomienda el estudio de la conexión municipal a las diferentes redes de comunicación e información, necesarias para suplir el déficit de infraestructuras y de comunicación.
  - ❖ Se recomienda realizar estudios respecto a la interpretación de la movilidad interna para detectar los problemas que pudieran existir y proponer soluciones adecuadas (jerarquización del tráfico, detección de carencias de accesibilidad, peatonalización de algunas calles, direcciones únicas, limitación de aparcamiento, etc.).
  - ❖ A la vista de la escasez de zonas verdes y espacios libres en el núcleo urbano, se han incluido en las diferentes unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, recomendando su adecuada interconexión mediante paseos arbolados, calles peatonales, etc.
  - ❖ Se recomienda incluir los suelos con aprovechamiento agrario en alguna figura de protección.
  - ❖ Se identificarán las granjas existentes que incumplen las distancias mínimas a suelo urbano en aplicación del Decreto 94/2009, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación. Por otra parte, se plantea un área de exclusión ganadera en suelo no urbanizable que nos e ha detectado ni en la documentación gráfica ni en la normativa urbanística.
- **Administrador de Infraestructuras Ferroviarias**, emitido el 29 de julio de 2013, en el que se ratifica el informe anterior de 13 de diciembre de 2012, indicando que ADIF muestra su voluntad de optar por la expropiación de los terrenos de su titularidad incluidos en la UE-7. En el anterior informe se manifestaba que, por parte del Ayuntamiento de Valdealgorfa y con carácter previo a la ejecución del desarrollo de los equipamientos previstos para la zona de la antigua estación, deberá obtener los terrenos patrimoniales de ADIF. Se concluía que no se consideraba necesaria la emisión del informe sectorial.
  - **Diputación Provincial de Teruel**, emitido el 26 de junio de 2013, en el que se manifiesta que no existen carreteras de titularidad de la Diputación provincial en el municipio de Valdealgorfa. La carretera TE-712 es de titularidad autonómica.

- **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 10 de junio de 2015, en sentido favorable, una vez subsanadas, en la documentación remitida en mayo de 2015, las deficiencias establecidas en un primer informe desfavorable de 21 de enero de 2015, y que consistían en la inclusión del trazado de la Autovía A-68 en el plano de estructura territorial, la definición del acceso a los sectores de suelo urbanizable, indicando como punto de conexión el P.K. 120+700 de la N-232, y como solución el enlace a distinto nivel. Así mismo, se analiza el tráfico que generaría el desarrollo del polígono tecnoalimentario y se establece en las Normas Urbanísticas la distancia de la línea límite de edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el reglamento de Carreteras del Estado.
- 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 5 de mayo de 2015. Concluye que no se encuentra inconveniente en los planteamientos expuestos en el Plan General, habida cuenta de que, en esencia, se limita a recoger como suelo urbano el suelo existente, con desarrollo de algunas bolsas de terreno que se habían quedado aisladas dentro de suelos ya desarrollados y la delimitación de un suelo urbanizable industrial. No obstante, se condiciona el informe a la ejecución de las medidas de mitigación de riesgos recogidas en las siguientes prescripciones:
  - ❖ Atendiendo a la consideración del municipio como zona de alto riesgo de incendio según la Orden de 13 de abril de 2009 del Consejero de Medio Ambiente, Valdealgorfa deberá disponer de un plan de actuación de ámbito local de emergencia por incendios forestales según dispone el RD 893/2013, de 15 de noviembre, por el que se aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencia por incendios forestales. Se recuerdan medidas de carácter general.
  - ❖ El municipio de Valdealgorfa debe disponer de un plan de actuación de ámbito local frente al riesgo de inundaciones con el contenido que marca el Anejo IV del Decreto 237/2006, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Inundaciones en la Comunidad Autónoma.
  - ❖ En tanto este plan esté aprobado, como mínimo debería establecerse un protocolo de aviso a la población, con especial atención a las edificaciones de uso residencial localizadas en la propia val o barranco de Las Fuentes.
  - ❖ Se recomienda dar un tratamiento integral al barranco de Las Fuentes, de manera que tenga continuidad a su paso por el suelo no urbanizable especial, suelo destinado a equipamientos y

UE-7, analizando su desagüe bajo la antigua vía de ferrocarril y valorando la posible aportación de aguas procedentes de la Val de la Reguera.

- ❖ En la zona afectada por el barranco de las Fuentes, no deberán realizarse edificaciones de nueva planta de carácter vulnerable frente a las avenidas (residencial o educativo), a menos que la cota de la planta baja quede por encima del nivel alcanzado por las aguas para una avenida de 500 años de periodo de retorno.

En el expediente de tramitación municipal también se ha incorporado el informe de la Sociedad Española de Ornitología solicitado durante el procedimiento de Evaluación Ambiental del Plan General. Emitido el 7 de agosto de 2013, solicita que se incluyan en el Plan General las siguientes medidas:

- ❖ Garantizar la preservación de los valores naturales y la biodiversidad del municipio, manteniendo zonas húmedas y charcas, soterrando líneas eléctricas, incluyendo como suelo no urbanizable especial zonas IBA, LIC o ZEPA.
- ❖ Optimización de los recursos energéticos y del agua.
- ❖ Introducción de medidas de ahorro energético, como alumbrado exterior, empleo de energía solar, etc.
- ❖ Mantenimiento del paisaje mediante ordenanzas estéticas tradicionales, evitación de chalets pareados, etc.
- ❖ Mejora del hábitat de las especies amenazadas, como el aumento del conejo, liebre, perdiz roja, palomas y córvidos en el término municipal.
- ❖ Se insta el cierre de caminos que conduzcan a zonas críticas de las especies amenazadas, utilización de buenas praxis en el empleo de rodenticidas, creación de reservas para la naturaleza, etc.

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

Visto el régimen transitorio del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, los dispuesto por Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; el 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 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.-** En la actualidad 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.

Por ello este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Valdealgofra 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, 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.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta 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, a 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 Valdealgorfa se rige urbanísticamente por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que fue redactado por los Arquitectos Saiz Fraile y Pérez Méndez, y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel en sesión celebrada el 25 de junio de 1982. Posteriormente se aprobó definitivamente una modificación aislada en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio del 11 de julio de 1996, redactada por el Arquitecto Luis Fernández Uriel. En ella se introdujeron diversas ampliaciones del suelo urbano, así como la modificación de la ordenanza relativa a las alturas permitidas en vías no consolidadas por la edificación.

**SEXTO.-** La Memoria justificativa del documento técnico señala la antigüedad del vigente Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y la necesidad de dotarse de un Plan General como instrumento de mayor rango que ordene todo el término municipal y permita adaptar el planeamiento urbanístico del municipio a la legislación vigente, así como establecer los futuros desarrollos residenciales e industriales que posibiliten la fijación de población, mediante un desarrollo económico y social adecuado.

**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 Valdealgorfa contaba con una población de 675 habitantes en 2011 y 650 en 2014, por lo que le resulta de aplicación el régimen urbanístico simplificado regulado en el Título Séptimo de la Ley 3/2009, al ser un municipio con población inferior a 1000 habitantes, y no pertenecer a ninguna de las comarcas señaladas en el artículo 284.3 de la citada 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.

**NOVENO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha adoptado la pertinente propuesta analizado el contenido de la documentación presentada para informe y procediéndose a realizar la siguiente valoración:

**1.- Descripción de la Situación Actual del Municipio.**

El municipio de Valdealgorfa está situado al noreste de la provincia, a 160 km de la capital, y a 11 km de Alcañiz, accediéndose al núcleo urbano por la TE-712 desde la N-232 en dos posibles puntos. El núcleo urbano de Valdealgorfa se encuentra situado entre la antigua vía de ferrocarril de Val de Zafán por el este y el cauce del barranco de Val de Ferriz por el oeste. La altitud a la que se sitúa el núcleo urbano es de 511 metros, y su población en 2014 ascendía a 650 habitantes, habiéndose mantenido durante los dos últimos años, pero con una reducción de 78 habitantes en los últimos diez años, lo que supone un porcentaje del 10,70% durante este periodo. Tomando como base el Proyecto de Delimitación de Suelo urbano actualmente en vigor, se puede establecer el siguiente cuadro de superficies como resumen de la situación urbanística actual:

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	% del total
----------------	-----------	--------------	-----------------	-------------

Suelo Urbano	Consolidado			
		Casco Antiguo	58.280	22,02
		Zonas de Expansión	180.440	68,18
		Zona Deportiva	22.111	8,35
		Zona Verde	3.840	1,45
<b>Total Suelo urbano</b>			<b>264.671</b>	<b>100,00</b>
<b>Total Suelo No Urbanizable</b>			<b>4.663,53 Ha</b>	
<b>Total Suelo T. M.</b>			<b>4.690,00 Ha</b>	

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 Antiguo. Corresponde a las manzanas edificadas del primitivo núcleo urbano. Se permiten los usos de vivienda, comercio, almacenes y oficinas. El uso industrial se prohíbe en sus categorías segunda y tercera, salvo las actividades de ganadería doméstica. Los usos públicos se permiten en todas sus categorías.

El tipo de edificación permitido es en manzana compacta, se prohíben las viviendas unifamiliares aisladas.

Las condiciones volumétricas son las siguientes:

- N° plantas máximo: 2. Se permiten promedios de alturas en manzanas ya consolidadas. Se permiten secaderos por encima de la última planta, que no podrán cerrarse y constituir estancias viveras.
- Parcela mínima: 60 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo de 5 metros y fondo mínimo de 8 metros.
- Se respetarán las alineaciones existentes.

- Zona 2: Residencial A. Corresponde a las zonas edificadas que constituyen el ensanche. Se permiten los usos de vivienda (salvo unifamiliares aisladas), comercio, oficinas, e industria en todas sus categorías.

El tipo de edificación es el de manzana cerrada, con un fondo máximo de 16 metros.

Las condiciones volumétricas son las siguientes:

- N° plantas máximo 2. Se permiten promedios de alturas en manzanas ya consolidadas. Se permiten secaderos por encima de la última planta, que no podrán cerrarse y constituir estancias vivideras
- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>. Ancho mínimo de 5 metros.
- Se respetarán las alineaciones fijadas en los planos, que podrán adaptarse mediante estudio de detalle.

En cuanto al Convento de Santa Clara, se sujetará su ordenación a una reglamentación especial, que incluye la calificación de una parte del terreno como zona verde pública de cesión obligatoria, y la obligación de conservar las edificaciones existentes, quedando la zona edificable de nueva planta sujeta a la integración con el entorno, ajustando las características de la edificación a las de la zona Casco Antiguo en cuanto a materiales y elementos formales.

- Zona 3: espacios Libres y Deportivos. Corresponde a las zonas libres de uso público destinadas a recreo de la población. Solamente se permiten instalaciones y edificios de uso público, como parques infantiles, monumentos, de carácter recreativo, deportivo y cultural.

Las condiciones volumétricas son las siguientes:

- N° plantas máximo 1. Altura máxima de tres metros.
- Edificabilidad. 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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

El planificador fundamenta la necesidad de proceder a la aprobación de un plan general simplificado en el municipio de Valdealgorfa en las siguientes razones:

- El Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano vigente se encuentra obsoleto en la actualidad, y no resulta acorde con la realidad urbanística.
- Se estima necesario un replanteamiento global del modelo territorial, en aras de un desarrollo urbanístico racional y sostenible que se adapte a las necesidades contrastadas de la población y a la ocupación responsable del territorio.
- Por otra parte, la adaptación del planeamiento urbanístico a la Ley 3/2009 supuso la necesidad de redactar un Plan General Simplificado, ya que dicha Ley no contemplaba la figura de las Delimitaciones de Suelo Urbano.
- En los treinta años de vigencia del proyecto de Delimitación del Suelo Urbano no se han producido variaciones de población significativas, pero sí en cuanto a recursos, equipamientos y previsiones de

crecimiento de los sectores agropecuario e industrial, e incluso del sector turístico y de segunda residencia.

- La intención del Ayuntamiento de instalar un Parque Tecno-Agroalimentario y la potencialidad que le otorga su emplazamiento respecto de las previsiones de la red estatal de Comunicaciones (A-68) son datos que hacen prever un crecimiento moderado de la población a corto plazo.
- También se pretende potenciar el turismo, aprovechando el impulso de la Vía Verde de Val de Zafán, encontrándose en rehabilitación en Palacio del Barón de Andilla para su uso hotelero.
- En cuanto al sector de la pequeña y mediana industria, se toma conciencia de la necesidad de trasladar las actuales instalaciones de talleres, almacenes o industrias existentes que generan algún problema de compatibilidad con los usos residenciales.
- En este sentido, el Consistorio pretende reubicar las instalaciones ganaderas, en especial las de porcino, de modo que se alejen lo máximo posible del núcleo urbano residencial.

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:

#### Suelo Urbano:

- Establecer una normativa edificatoria adecuada en el casco urbano, así como un catálogo de edificios y elementos ambientales a proteger.
- Acotar el crecimiento urbano previsible y mejorar la trama viaria interior, sobre todo las conexiones con la carretera de la Estación.
- Limitar los crecimientos urbanos al sur de la población, aunque se permite la vivienda unifamiliar aislada de baja densidad en el primer tramo de la carretera de la Estación.
- Racionalizar el suelo clasificado al norte del casco, fijando una profundidad determinada medida desde los viales consolidados, en lugar de hacerlo por límites de propiedad.
- Incorporar al desarrollo urbano las bolsas de terrenos enclavadas dentro del perímetro clasificado, que en el PDSU se considera suelo no urbanizable, y que ahora se incluyen en el suelo urbano no consolidado.
- Concentrar un área de equipamiento entorno a la antigua Estación, recuperando los edificios hoy abandonados y potenciando las posibilidades que ofrece la utilización del trazado como vía verde.
- Agrupar las unidades de Ejecución en tres sectores que se correspondan con las diferentes situaciones, usos y tipologías edificatorias previstas.
- Recuperar el barranco de Las Fuentes, previendo un tratamiento específico, paisajístico y medioambiental de esta zona, a fin de incorporarlo al sistema general de equipamientos, espacios

libres y zonas verdes. A tal fin, se prevé paralizar cualquier proceso edificatorio en la zona que pudiera poner en peligro el proyecto.

- Racionalizar la implantación de los usos residenciales e industriales, trasladando estos a la zona prevista al noreste del núcleo urbano, en la que ya se ubica la Cooperativa Agrícola y alguna fábrica.
- Se preverán aparcamientos de uso público en superficie.

#### Suelo Urbanizable

- No se contempla la clasificación de suelo urbanizable residencial, dado que la oferta de suelo urbano se considera suficiente, y el Plan considera prioritaria la urbanización interior del núcleo urbano.
- Se establece como suelo urbanizable delimitado una superficie de más de 40 hectáreas junto a la N-232, destinada a la creación de un Parque Tecno-alimentario, situado fuera del casco urbano y bien conectado con la red de carreteras nacionales.

#### Suelo No Urbanizable

- Señalamiento de una zona periférica al casco urbano, especialmente protegida, en la que pudieran establecerse posibles futuros crecimientos, más allá del horizonte de vigencia del Plan General. Se contemplan los enlaces con la red viaria existente.
- Ordenar los usos compatibles y las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable genérico, definiendo el concepto de núcleo de población.
- Fijación de unas áreas de exclusión ganadera en torno a los núcleos de suelo urbano y urbanizable.

### 3.- Propuesta de Clasificación.



La propuesta de clasificación realizada, supone la ampliación de los suelos urbanos con respecto a la delimitación de suelo urbano vigente, estableciendo cuatro zonas destinadas a tipologías residenciales y una destinada a usos industriales, con dos subzonas relativas a edificaciones entre medianeras y aisladas. También se define una zona de equipamiento para los de tipo docente, religioso, sociocultural, polivalente y servicios urbanos.

Otras dos zonas regulan los equipamientos deportivos y las zonas verdes públicas. Finalmente, se crea una zonificación para uso de aparcamiento público, en la que se prevén 105 nuevas plazas.

Por otra parte, se definen siete unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. Cinco de ellas se destinan a desarrollos de uso residencial (las nº 2, 3 y 4 ocupan bolsas de suelo no urbanizable situadas dentro de la envolvente del suelo urbano) y las unidades nº 6 y 7 se destinan, respectivamente, a uso industrial y a un área de equipamiento polivalente.

Se propone clasificar dos sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial, con el fin de promover la creación de un Parque Tecnológico que se ubicaría junto a la N-232 en las proximidades de las Ventas de Valdealgorfa.

Finalmente, 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/PDSU m2
<b>Suelo Urbano</b>	Consolidado		227.255,00	73,83	-37.416,00
	No Consolidado		80.553,00	26,17	+80.553,00
<b>Total Suelo Urbano</b>			<b>307.808,00</b>	100,00	<b>+43.137,00</b>
<b>Suelo Urbanizable</b>	Delimitado	Sector 1	219.684,00	53,51	+219.684,00
	Delimitado	Sector 2	190.844,00	46,49	+190.844,00
<b>Total Suelo Urbanizable</b>			<b>410.528,00</b>	100,00	<b>+410.528,00</b>
<b>Suelo No Urbanizable</b>	Especial		<b>123,89 Ha</b>		
		Protección paisajística	44,71		
		Protección arqueológica	2,07		
		Protección Infraestructuras	36,44		
		Protección Vías Pecuarias	21,68		
		A desarrollar mediante P.E.	4,59		

		Zona Periférica	14,40		
		Prot. Carreteras	99,14		
		Prot. FF CC	35,59		
		Gasoducto	5,58		
		L.A.T.	7,39		
		Cauces Públicos	634,06		
	<b>Genérico</b>		<b>4.497,28 Ha</b>		
<b>Total SNU</b>			<b>4.621,17 Ha</b>		
<b>Total Suelo T. M.</b>			<b>4.693,00 Ha</b>		

En lo que respecta al **suelo urbano**, se incluyen casi tres cuartas partes de los terrenos en la categoría de consolidado, y se definen siete unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, en las que se prevé desarrollar actuaciones integradas de urbanización, haciéndose referencia a que las Unidades de Ejecución nº 2, 3, 4 y 5 se desarrollarán mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

En cuanto a las normas zonales establecidas, se establecen las siguientes, cuyas características básicas son:

#### **1.- Zona Residencial Casco Histórico (R-CH).**

Corresponde a la trama urbana histórica, ya reflejada en el PDSU.

Tipologías edificatorias permitidas: casa unifamiliar entre medianeras. Se admite bifamiliar con condiciones.

Número máximo de plantas: PB+2 y 9,50 m. Por razones de adecuación a los edificios de su entorno, se podrán admitir cuatro plantas, siempre que no se sobrepase la altura de cornisa de los edificios colindantes ni ello suponga modificación de la edificabilidad máxima que correspondería.

La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar los parámetros de altura y profundidad establecidos para la zona. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su superficie útil no supere el 50% de la inmediata inferior. Los sótanos no computan como superficie edificable, los semisótanos computarán el 50% de su superficie.

Fondo máximo edificable: 100% en planta baja y 10 m en alzadas.

Longitud mínima fachada: 5 m.

Parcela mínima: 75 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, podrán edificarse solares de menor superficie.

Retranqueos: Podrán autorizarse en planta baja en caso de ser necesario para acceso de vehículos, escaparates, etc.

Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: residencial comunitario y hotelero, comercial, administrativo, equipamientos y servicios, industrial categoría I y en planta baja.

### **2.- Zona Residencial Intensiva (R-I).**

Comprende los terrenos que rodean el casco histórico y se han consolidado en los últimos cincuenta años. Venían definidos como Zona Ensanche en el PDSU.

Tipologías edificatorias permitidas: vivienda uni o plurifamiliar entre medianeras.

Número máximo de plantas: PB+2 y 9,50 m. La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar los parámetros de altura y profundidad establecidos para la zona. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su superficie útil no supere el 50% de la inmediata inferior. Los sótanos no computan como superficie edificable, los semisótanos computarán el 50% de su superficie.

Fondo máximo edificable: 100% en planta baja y 12 m en alzadas.

Longitud mínima fachada: 5 m.

Parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de sustitución de edificios existentes, podrán edificarse solares de menor superficie.

Retranqueos: Podrán autorizarse en planta baja en caso de ser necesario para acceso de vehículos, escaparates, etc.

Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%.

Edificabilidad: derivada de condiciones de alturas y fondos.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: residencial comunitario y hotelero, comercial, administrativo, equipamientos y servicios, industrial categoría I y en planta baja.

### **3.- Zona Residencial Extensiva (R-E).**

Es la que completa el borde de núcleo en la zona sur de la población, como escalón intermedio entre el suelo edificado y el no urbanizable, englobada en la Unidad de Ejecución nº1. Tiene vocación de vivienda unifamiliar aislada.

Tipologías edificatorias permitidas: vivienda unifamiliar aislada. Se admitirán adosadas o bloques de hasta seis viviendas, que no den lugar a frentes edificatorios mayores de 30 m.

Número máximo de plantas: PB+1 y 6,50 m. La edificabilidad máxima será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta, siempre que su superficie útil no supere el 50% de la inmediata inferior. Los sótanos no computan como superficie edificable, los semisótanos computarán el 50% de su superficie.

Longitud mínima fachada: 12 m.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>. Cuando se trate de viviendas adosadas o en bloque, se admitirá una vivienda por cada 250 m<sup>2</sup>s.

Retranqueos: mínimo de 3 m a los lindes de la parcela, excepto cuando se agrupen edificios. La ocupación máxima de parcela será del 50%.

Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%. Se admite la cubierta plana.

Uso principal: Residencial.

Usos compatibles: hotelero, comercial, despachos profesionales, equipamientos y servicios, industrial categoría I y en planta baja.

#### **4.- Zona de Ordenación específica (R-OE).**

Se establece para aquellas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado cuya disposición volumétrica se prevé ordenar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, siendo de obligado cumplimiento las conexiones viarias establecidas por el Plan General con la trama urbana existente. Se desarrollarán de este modo las unidades nº 2, 3, 4 y 5.

Tipologías edificatorias permitidas: se regularán por medio del Plan Especial. Se admitirán tanto edificios singulares destinados a equipamientos como la vivienda unifamiliar, aislada o entre medianeras, y la plurifamiliar, agrupada según lo dispuesto en el PERI en el que se estructurará el volumen máximo edificable que fije el Plan.

Número máximo de plantas: Lo fijará el Plan Especial. No podrá exceder de 2 plantas y 6,50 m para vivienda unifamiliar, y de tres plantas (9,50 m) en edificios unifamiliares entre medianeras, y cuatro plantas (12,50 m) en edificios de vivienda colectiva.

Parcela mínima: no se establece.

Retranqueos: los que fije el Plan Especial.

Cubiertas: inclinadas con pendiente máxima del 35%. En vivienda unifamiliar se admite la cubierta plana.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela bruta.

Uso principal: Residencial unifamiliar o colectiva.

Usos compatibles: residencia comunitaria y hotelero, comercial, administrativo, equipamientos y servicios, industrial categoría I y en planta baja.

#### **5.- Zona Industrial (I). Subzonas I/M e I/A.**

Constituida por terrenos situados al norte de la población, en la margen oeste del antiguo trazado del ferrocarril, en dirección Alcañiz. Forman parte de la Unidad de Ejecución nº 6.

Tipologías edificatorias permitidas: edificio industrial, entre medianeras para la subzona I/M y aislado para la subzona I/A.

La altura máxima será de 5,50 metros para la subzona I/M y 7,50 para la subzona I/A.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup> en subzona I/M y 900 m<sup>2</sup> en subzona I/A.

Fachada mínima: 10 m en subzona I/M y 18 m en I/A.

Retranqueos: En subzona I/M, se ajustarán a la alineación de vial. En subzona I/A se retranquearán un mínimo de 6 metros a fachada y 3 metros al resto de linderos.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta en subzona I/M y 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s en subzona I/A.

Uso principal: Industria de todo tipo. Categorías I y II. En la subzona I/A se podrá autorizar industrias de categoría III con las medidas de seguridad requeridas en cada caso.

Usos compatibles: oficinas vinculadas al uso industrial, exposiciones comerciales de mayoristas, cooperativas del campo y consumo, y una vivienda unifamiliar vinculada a la industria en parcelas de al menos 1.600 m<sup>2</sup>, justificando su necesidad.

Usos prohibidos: expresamente se prohíben las instalaciones ganaderas de cualquier tipo, y las definidas como potencialmente insalubres o peligrosas.

#### **6.- Zona Equipamiento (DE).**

El equipamiento público se ha incrementado en los últimos años en el municipio. Y se prevé incrementarlos a corto plazo. Por ello, se establece esta zona de ordenación y se distinguen los siguientes tipos de equipamientos: docente, sociocultural, religioso, polivalente y servicios urbanos.

En cuanto a usos, se permiten los escolares, de guardería, sanitario-asistenciales, religiosos, culturales, administrativos, recreativos, de servicios y de aparcamientos, así como los usos complementarios a éstos. Se permitirá una vivienda vinculada al equipamiento.

A los equipamientos situados en la Zona 1 casco Histórico les serán de aplicación las condiciones señaladas en el apartado 2.1, aunque entendidas con la flexibilidad necesaria para cada caso. Para aquellos otros que pueden implantarse, regirán las condiciones urbanísticas de su entorno inmediato.

Respecto al equipamiento polivalente de la UE 7, se ajustará a lo dispuesto en las Ordenanzas para las Zonas de Ordenación específica.

#### **7.- Zona Deportiva (DE-DP).**

Son suelos destinados exclusivamente al uso y las prácticas deportivas. Se consideran suficientes las instalaciones deportivas existentes en la actualidad.

En cuanto a usos, se admiten también como compatibles las instalaciones auxiliares, club social, bar, restaurante, etc., al servicio del uso principal deportivo. Así mismo, se admite una vivienda de 90 m<sup>2</sup> vinculada.

La ocupación de las edificaciones no superará el 50% de la parcela. Se establece una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, y se justificarán el número de plantas y la altura máxima necesarias. La disposición de las edificaciones será libre en la parcela, ordenando el conjunto si son varias.

#### **8.- Zona Verde (DV-ZV).**

Las zonas verdes se concentran en el entorno de la Ermita del Buen Suceso al norte y en la Plaza e la Autonomía al sur, junto a la acera oeste de la carretera de la estación.

Solamente se admitirán las instalaciones propias de parques y jardines, aseos públicos y kioscos.

Se establece una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, con una altura máxima de 3,50 metros.

#### **9.- Zona Aparcamientos (DI-AP).**

Se concentra esta zona en el entorno de las escuelas, al sur del núcleo urbano, en el extremo de la Calle Tiro al Bolo y en el camino de la reguera, adyacente a las piscinas y cerca de la zona industrial prevista. Se trata de espacios exclusivos para el estacionamiento de vehículos, con las dimensiones mínimas y reservas para discapacitados que exige el reglamento de Planeamiento.

Por lo que respecta a las alineaciones definidas en el suelo urbano consolidado, no se indica nada al respecto en la Memoria Justificativa, aunque se observan algunos cambios en los planos de ordenación con respecto a las alineaciones vigentes.

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

Las unidades nº 2, 3, 4 y 5 se prevén ordenar mediante un Plan Especial de Reforma Interior.

##### **Unidad de Ejecución 1:**

Superficie: 0,84 ha.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: Residencial Extensivo R-E.

Aprovechamiento medio: 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 16 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 13 libres.

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Compensación.

##### **Unidad de Ejecución 2:**

Superficie: 0,93 ha.

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: Residencial Ordenación específica R-OE.

Aprovechamiento medio: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 33 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 30. 27 libres y 3 VPA.

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Compensación.

Unidad de Ejecución 3:

Superficie: 0,63 ha.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: Residencial Ordenación específica R-OE.

Aprovechamiento medio: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 33 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 20. 18 libres y 2 VPA.

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Compensación.

Unidad de Ejecución 4:

Superficie: 1,13 ha.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: Residencial Ordenación específica R-OE.

Aprovechamiento medio: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 33 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 37. 33 libres y 4 VPA.

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Compensación.

Unidad de Ejecución 5:

Superficie: 0,53 ha.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Tipología: Residencial Ordenación específica R-OE.

Aprovechamiento medio: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 33 viviendas por hectárea.

Número máximo viviendas: 17. 15 libres y 2 VPA.

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Compensación.

Unidad de Ejecución 6:

Superficie: 2,70 ha.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en I/M. 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en I/A, sobre parcela neta.

Tipología: Industrial I.

Aprovechamiento medio: 0,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Plazo máximo: 5 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Cooperación.

Unidad de Ejecución 7:

Superficie: 1,31 ha.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en parcela neta.

Tipología: Industrial I.

Aprovechamiento medio: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Plazo máximo: 10 años para la urbanización.

Sistema de actuación. Cooperación.

En relación con el **suelo urbanizable**, se definen dos sectores de suelo urbanizable delimitado de uso característico industrial, con el fin de crear el Parque Tecno-alimentario de Aragón, que se ubicaría en terrenos adyacentes a la N-232, situados aproximadamente entre los P.K. 120+000 y 121+500, cercanos a la intersección con la N-420 y las Ventas de Valdealgorfa, y ocuparía una superficie total de 41,05 ha. El primer sector se considera prioritario a corto plazo, y el segundo como una reserva para su posible ampliación.

La mayor parte de los terrenos que pertenecen al Sector 1 son de titularidad municipal, y están dedicados en la actualidad a cultivos de cereal de secano, olivos y almendros.

El uso preferente será el industrial, aunque específicamente vinculado con el sector agroalimentario, bien sea en su aspecto de transformación, bien en la investigación y desarrollo. Queda expresamente prohibido el uso residencial, excepto viviendas vinculadas. Se prevé el desarrollo de los sectores mediante Planes Parciales. Las características reflejadas en las fichas de los sectores son las siguientes:

Sector 1:

Superficie: 21,97 ha.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

Tipología: Industrial I. La parcela mínima, ocupación máxima y edificabilidad s/parcela neta se definirán en el plan parcial.

Aprovechamiento medio: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Plazo máximo: 5 años para iniciar la urbanización.

Sistema de actuación. Expropiación.

Sector 2:

Superficie: 19,08 ha.

Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela bruta.

Tipología: Industrial I. La parcela mínima, ocupación máxima y edificabilidad s/parcela neta se definirán en el plan parcial.

Aprovechamiento medio: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Plazo máximo: 5 años para iniciar la urbanización.

Sistema de actuación. Expropiación.

En relación con el **suelo no urbanizable**, como se observa en el cuadro de superficies, ocupa una extensión de 4.621,97 has. y dentro del mismo se contemplan las categorías de especial y genérico. En el suelo no urbanizable especial incluye los terrenos que se encuentran afectados por las siguientes protecciones:

- SNUE de Protección de Infraestructuras
- SNUE de Protección y Exclusión ganadera
- SNUE de Protección de Cauces y Masas Forestales
- SNUE de protección arqueológica
- SNUE de protección paisajística y ecológica
- SNUE de Protección de Vías Pecuarias.

En las Normas Urbanísticas no se definen más categorías, pero en la memoria justificativa y los planos se incluyen tres zonas de suelo no urbanizable especial denominadas Zona Periférica, así como otras dos denominadas "SNUE Desarrollo mediante Plan Especial". En estas últimas se prohíbe la autorización de cualquier construcción, por establecerse estos ámbitos como reserva para la posible continuidad futura del tejido urbano periférico. En las primeras, se prevé que puedan darse los futuros crecimientos de la edificación, más allá del horizonte del Plan General, con previsión del enlace de los viales que pudieran realizarse en su día.

En cuanto al régimen del suelo no urbanizable genérico, se considera necesario preservar estos terrenos del proceso urbanizador, por sus valores agrícolas, forestales y ganaderos, fundamentales para el desarrollo armónico del municipio. Se expresa en la memoria que en virtud de dicho interés se considerarán estos terrenos como especialmente protegidos. No obstante, se permiten en esta categoría de suelo los usos y construcciones que prevén los artículos 30 y 31 de la Ley 3/2009. Se define el concepto de núcleo de población por remisión a las condiciones establecidas en los artículos 30.3 y 246.2 de la Ley 3/2009.

#### **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 Valdealgofra parte de la clasificación de suelo que está en vigor tras la modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, e introduce diversas ampliaciones en esta clase de suelo en el perímetro urbano, así como la reclasificación

de tres bolsas de suelo no urbanizable genérico que se encuentran enclavadas en el suelo urbano clasificado, y a las que asigna la categoría de suelo urbano no consolidado.

Como punto de partida para el análisis de la propuesta que sustenta, el Plan parte de la estructura urbana actual, que cuenta con un único núcleo urbano situado entre las carreteras TE-710, 711 y 712, y limitado al noreste por la vía verde de Val de Zafán.

Para estimar la capacidad residencial del Plan General propuesto, se parte del censo de viviendas de 2001, que arroja un total de 434 viviendas, de las cuales 287 eran principales, 119 secundarias y 28 estaban vacías. En el censo de 2011, se contabilizan 517 viviendas, de las que 259 son principales y 258 secundarias, lo que significaría un incremento global de 83 viviendas, pero además, se observaría un incremento de 111 viviendas secundarias y un descenso de 28 viviendas principales. Sin embargo, los datos de licencias de obra concedidas por el Ayuntamiento entre 2001 y 2011 alcanzan las 72 viviendas, de las que solamente 37 se edificaron. Así mismo, muchas de las edificaciones existentes (se estima un 25%) no resultan aptas para su ocupación, y otras incumplen los estándares mínimos de habitabilidad actuales, por lo que su destino más probable sea la demolición y sustitución por obra nueva.

Por estos motivos se estima la capacidad residencial en suelo urbano consolidado en función de un tamaño medio de parcela que se asigna a las tres zonas residenciales implantadas, siendo de 150 m<sup>2</sup> para el casco histórico, 200 m<sup>2</sup> para la zona residencial intensiva y 300 m<sup>2</sup> para la zona residencial extensiva, con lo que se obtiene una capacidad residencial del suelo urbano consolidado de 518 viviendas.

La demanda de vivienda actual en Valdealgofra se circunscribe a la vivienda unifamiliar aislada mayoritariamente, siendo casi inexistente la demanda de vivienda colectiva. En función de este dato, se han definido densidades moderadas para las nuevas áreas urbanas definidas. Entre las cinco unidades de ejecución de uso residencial se obtiene un número máximo de 117 viviendas edificables. De esta cifra, el Ayuntamiento pretende destinar a algún régimen de vivienda protegida los terrenos edificables que sean de titularidad municipal en suelo urbano consolidado, así como los correspondientes a las cesiones del 10% del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. En total se obtiene una capacidad residencial del Plan general de  $518+117= 635$  viviendas, que multiplicada por un coeficiente de 2,5 personas por vivienda daría como resultado una población estable de 939 habitantes en el horizonte del Plan, a la que se sumarían otros 645 habitantes de segunda residencia o estacionales.

La proyección de población realizada no analiza la evolución observada en los últimos años, en la que se aprecia un descenso de 50 habitantes entre 2011 y 2013, aunque, milagrosamente, en 2014 se incrementó la población en 29 habitantes, hasta alcanzar los 650 habitantes. A pesar de este último dato, el descenso que se ha producido en la última década alcanza un 10,71% de la población.

Por otra parte, el porcentaje de personas con edad superior a 65 años alcanza el 33,40% de la población, lo que supone un 50% más de envejecimiento que la media de la Comunidad Autónoma. En cuanto a las afiliaciones a la Seguridad Social, apenas han experimentado cambios en los últimos cuatro años, alcanzando las 155, con un 50% dedicado al sector primario y un 28% al sector servicios.

Con estas cifras, no parece probable que la evolución de la población continúe en el futuro la tendencia positiva experimentada en el último año. Sin embargo, la iniciativa impulsada por el Ayuntamiento para la creación de un Parque Tecnológico podría ejercer un influjo positivo sobre la población estable a medio plazo, que resulta difícil cuantificar en la coyuntura socioeconómica actual.

Con respecto a la estructura edificatoria actual, los datos estadísticos de 2011 indican que del total de viviendas existentes, solamente un 19,6% superan los 150 m<sup>2</sup> construidos. Por otra parte, existe un 19,3% del suelo urbano actual (3,5ha) que corresponde a solares vacíos, que podrían contribuir al incremento del parque de viviendas sin necesidad de nuevas ampliaciones de suelo urbano.

Por otra parte, no se han cuantificado los incrementos del número de viviendas que podrían ser motivados por los cambios de zonificación propuestos en las manzanas del suelo urbano consolidado.

Teniendo en cuenta, finalmente, que no se prevén sectores de suelo urbanizable residencial, y que las ampliaciones de suelo urbano corresponden en su gran mayoría a áreas de suelo no urbanizable que se encuentran adyacentes y en algunos casos prácticamente rodeadas de edificaciones, se pueden considerar moderados los incrementos de suelo urbano previstos en el Plan General. En cuanto a la densidad de vivienda asignada a las unidades de ejecución definidas, de 16 viviendas por hectárea para la UE-1 y 33 viviendas para las otras cuatro unidades, se consideran aceptables desde el punto de vista de la densidad media existente en el suelo urbano delimitado actualmente, que presenta un promedio de 28 viviendas por hectárea, según el Catastro de fincas urbanas.

Con respecto al suelo urbanizable industrial propuesto, resulta excesiva la previsión de una superficie de más de 40 hectáreas para la creación del Parque Tecnológico de Aragón, ya que no se aportan datos concretos sobre la existencia de una demanda de terrenos por parte de empresas interesadas en implantarse en este polígono. Sin embargo, la iniciativa de crear un ámbito de innovación tecnológica dedicado al sector agroalimentario que pueda potenciar este sector en el Bajo Aragón, así como la ubicación de los terrenos, situados junto a la N-232 y próximos al trazado de la futura A-68, hacen necesario considerar como plausible la propuesta de crear este ámbito de suelo industrial, aunque evidentemente con una superficie menor que la prevista. Por ello se considera que el Sector 1 sería un ámbito suficiente para desarrollar el proyecto durante la vigencia del Plan, y que el Sector 2 debería permanecer como suelo no urbanizable genérico (con limitación total de edificaciones si es preciso) hasta que se complete el desarrollo del primero.

No obstante, la pretensión de destinar al desarrollo urbanístico los terrenos incluidos en la denominada Zona Periférica y los que quedan pendientes de plan especial, que ahora se incluyen en el suelo no urbanizable especial, se considera inaceptable, no solamente por la clase y categoría de suelo asignados, sino por la innecesariedad de la previsión de su reserva para albergar desarrollos urbanísticos de tipo residencial, al no existir una demanda apreciable.

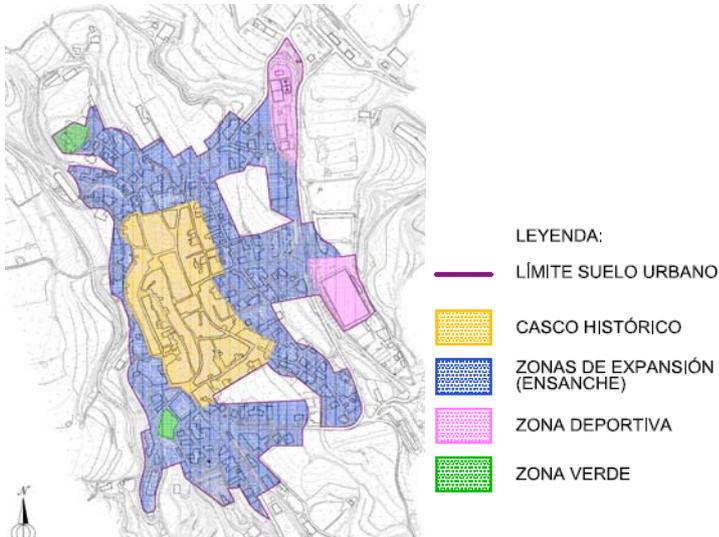
En consecuencia, como valoración global del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio adoptado se podría decir que éste mantiene y amplía la estructura urbana existente con unas previsiones de desarrollos urbanísticos moderadas en el uso residencial, y excesivamente optimistas en el uso industrial, aunque justificadas en parte por la iniciativa de la creación del Parque Tecnológico de Aragón, que podría suponer un impulso importante para el desarrollo socioeconómico del municipio y su entorno.

#### **4.2.- Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.**

##### **4.2.1- Clasificación de suelo**

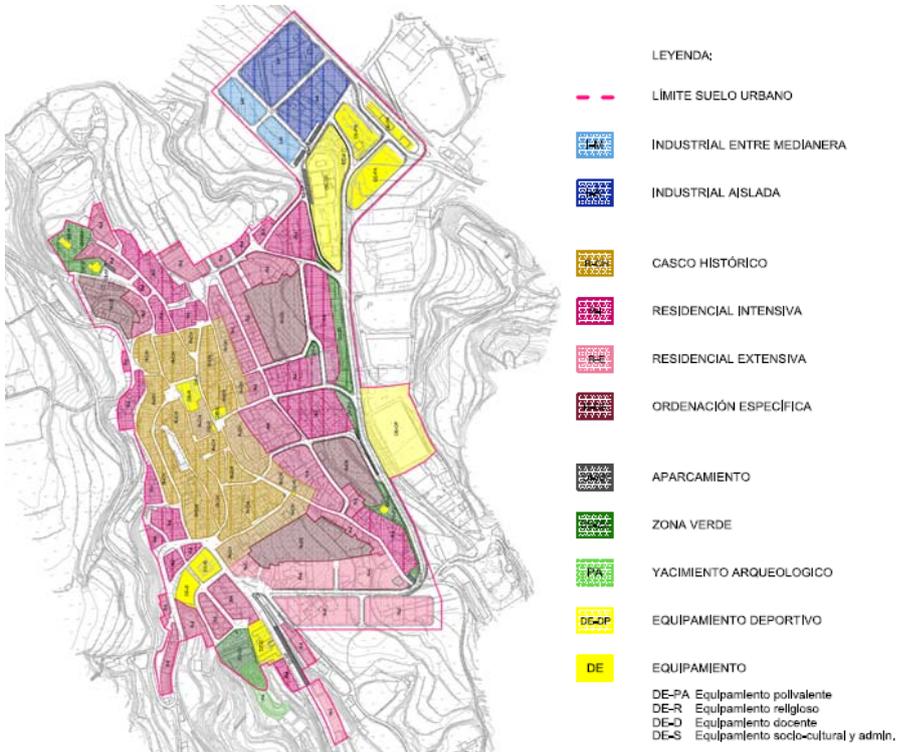
De conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 286 de la Ley 3/2009, el Plan General clasifica la totalidad del suelo del término municipal en las clases de suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, expresando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo. A continuación se valora la propuesta realizada.

4.2.1.1 - Suelo urbano.



Suelo Urbano actual

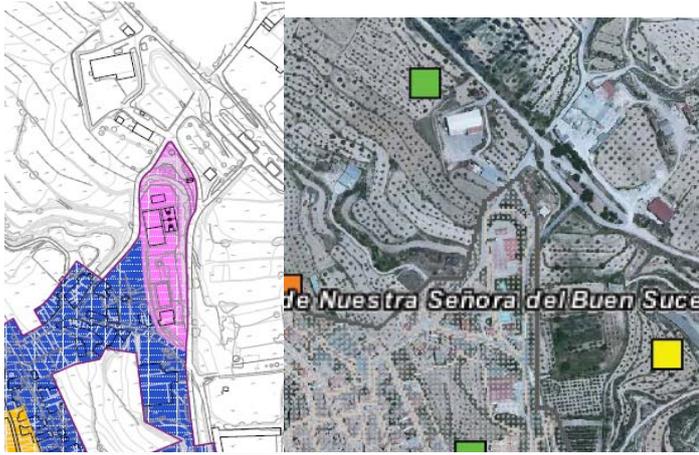
Ante la inexistencia de un análisis comparativo de las delimitaciones de suelo urbano actual y propuesto, resulta más complicado analizar las variaciones introducidas en la clasificación del suelo.



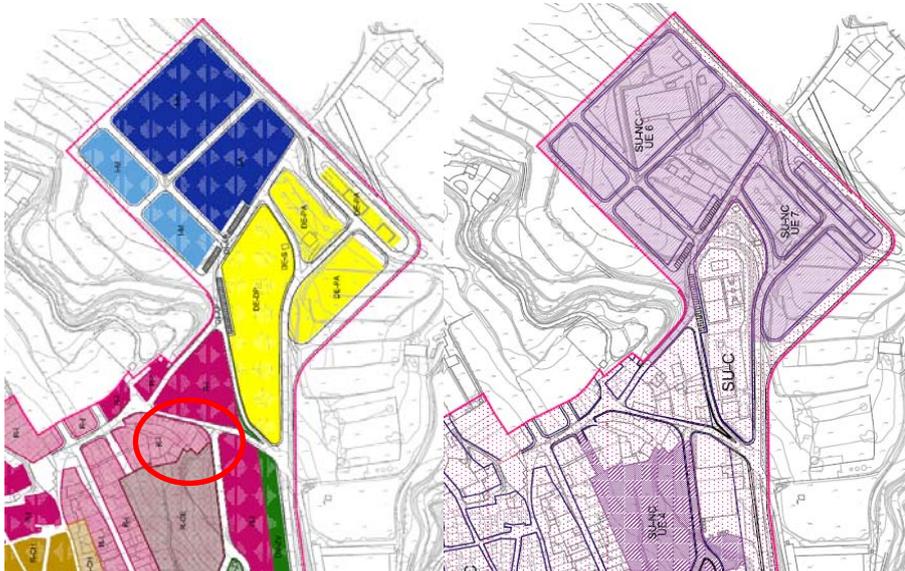
Suelo urbano previsto

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

### Zona 1.- Noreste. Área de la Estación.



Suelo Urbano actual



Suelo urbano propuesto

Los terrenos ampliados en esta zona corresponden fundamentalmente a las unidades de ejecución UE-6 y UE-7 del suelo urbano no consolidado. Como se observa en la fotografía aérea obtenida de IDEARAGÓN, existe una explotación ganadera de ovino muy próxima al vértice norte de la UE-6, y una explotación de aves cercana a las antiguas instalaciones de la estación de ferrocarril. En consecuencia, no procede emitir informe acerca de estas ampliaciones de suelo urbano en tanto no se acredite el cumplimiento de distancias mínimas establecidas en el Decreto 94/2009 entre dichas instalaciones y el límite del suelo urbano, o bien se acredite el cierre de estas instalaciones, su declaración en precario, o se

tramite el procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, que permita ampliar el suelo urbano sin perjudicar el funcionamiento de las citadas instalaciones ganaderas (si se encuentran legalmente establecidas) y con el acuerdo de sus titulares. Debe tenerse en cuenta que la existencia de explotaciones ganaderas condicionaría la futura implantación de industrias en la UE-6.

Por otra parte, se incluye parte del Sistema General Vía Verde de Val de Zafán en suelo urbano, lo que resulta incoherente con la finalidad de este sistema, que vería convertido en vial de tráfico industrial el tramo comprendido en la UE-6. Por tanto, se considera que deberán excluirse los terrenos de dicha vía del suelo urbano, y permanecer todo su trazado como sistema general en suelo no urbanizable.

Se observa también en esta zona la existencia de una instalación fabril justo al otro lado de la Vía Verde, situada en suelo no urbanizable y que permanece en él, aunque en los planos se grafía un tramo de vial que parte de la Vía Verde y daría acceso a dicha instalación. Deberá aclararse este vial trazado y su finalidad, así como justificar urbanísticamente la decisión de no integrar los terrenos de la industria existente en el área industrial prevista en la UE-6.

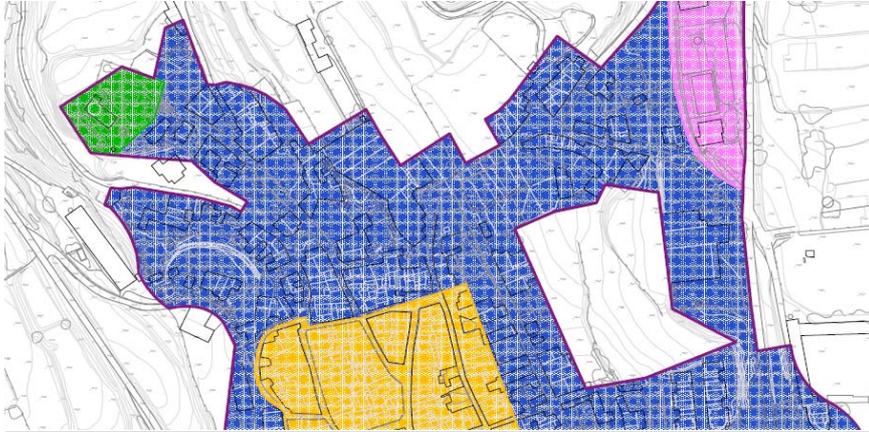
Tampoco se entiende la disposición de aparcamientos en la zona sur de la UE-6, adosados a una nave existente y al complejo deportivo municipal situado enfrente de ella. La materialización de estos aparcamientos supondría modificar el trazado de un vial existente flanqueado por muros a un lado y por la valla del recinto deportivo al otro, que marca otro desnivel importante.

Por otra parte, en esta unidad no se han reflejado las cesiones dotacionales ni de espacios libres que exige el artículo 42 de la Ley 3/2009, cuestión que deberá definirse para completar la ordenación pormenorizada de la unidad.

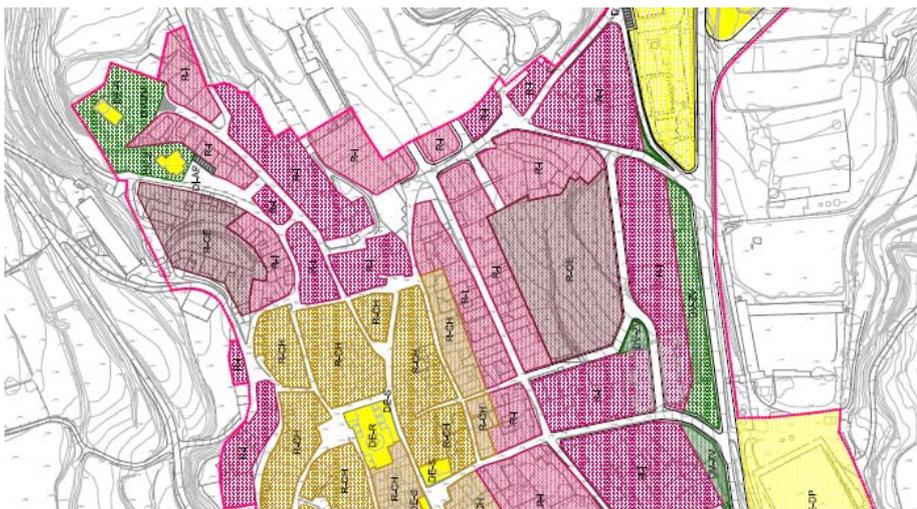
En cuanto a la UE-7, tal y como se menciona en el informe del organismo de cuenca, al menos dos manzanas resultan afectadas por el cauce de la Val de Reguera, por lo que las actuaciones que en ella se realicen deberán ser autorizadas previamente por la Confederación Hidrográfica del Ebro. Por otra parte, la manzana que alberga las edificaciones de la antigua estación se ha definido de modo que una zona verde adyacente por el este quedará eliminada por el trazado viario propuesto.

Finalmente, se observa en el ámbito noreste que se ha incluido el vial perimetral por el este en suelo urbano consolidado, lo que se considera correcto. Sin embargo, en el límite norte del suelo urbano se desclasifica una pequeña parcela, que pasará a formar parte del suelo no urbanizable especial de protección paisajística, sin aportar justificación alguna de tal decisión en el incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 ni la conformidad del propietario. En consecuencia se propone suspender la propuesta de desclasificación de esta parcela.

#### Zona 2.- Noroeste y centro del núcleo.



Suelo Urbano actual



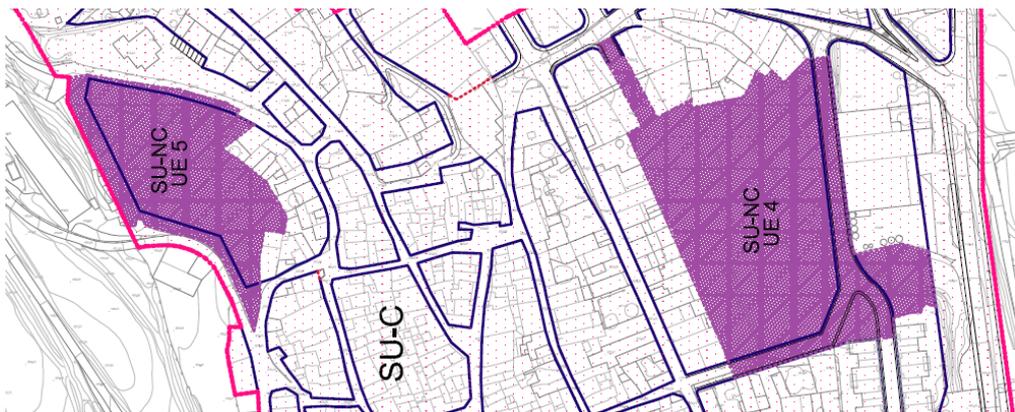
Suelo urbano propuesto

En primer lugar, y en cuanto a variaciones del límite del suelo urbano, se han realizado varios ajustes en las zonas norte y este del ámbito, de pequeña entidad. Las ampliaciones de suelo urbano propuestas al norte corresponden a pequeñas superficies que dan frente a vial (Calle Hospital) y se

consideran correctas. Sin embargo, nada se dice de unos terrenos que se desclasifican en las traseras de las edificaciones situadas junto a la calle Eras de la Caridad, por lo que no procede el pronunciamiento del Consejo sobre esta desclasificación.

En el límite noroeste del núcleo se amplía el suelo urbano consolidado con el fin de incluir los terrenos que ocupa un equipamiento social situado junto a la calle Calvario. Estos terrenos se encuentran consolidados por la edificación y tienen todos los servicios urbanísticos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, por lo que se considera correcta su clasificación como suelo urbano consolidado.

Finalmente, en la zona del camino del Cementerio, se mantiene en suelo no urbanizable especial Protección Paisajística una edificación situada al borde del camino y que parece contar con los servicios urbanísticos básicos para su inclusión en suelo urbano, por lo que deberá justificarse su no clasificación como tal.



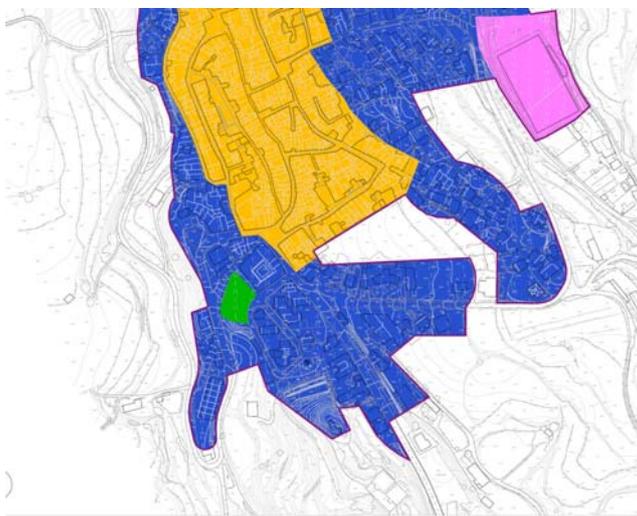
En cuanto a los terrenos de la UE-5, en la actualidad ya están clasificados como suelo urbano. Se considera correcto su paso a la categoría de no consolidado, y así mismo la propuesta de redactar un plan especial de reforma interior que establezca su ordenación pormenorizada, ya que se trata de un ámbito de suelo urbano parcialmente consolidado por edificaciones pero degradado, lo que encajaría en el concepto de área de reforma interior. No obstante hay que hacer constar la presencia de una instalación ganadera en colindancia con el suelo urbano, que estaría incumpliendo las distancias a núcleo urbano y cuyo cierre o traslado deberá realizarse de inmediato, para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 94/2009, por el que se aprobó la revisión de las Directrices Parciales sobre instalaciones ganaderas.

En la zona Centro-Este del núcleo urbano se ha delimitado la Unidad de Ejecución UE-4 en suelo urbano no consolidado, ocupando los terrenos correspondientes a una bolsa de suelo no urbanizable existente en la delimitación de suelo actual. Se considera correcta su clasificación como suelo urbano no consolidado, pero no así la previsión de redactar un plan especial de reforma interior en los terrenos para establecer su ordenación pormenorizada, ya que se trata claramente de un vacío urbano sin estructura

viaria ni edificaciones. En consecuencia, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.1.a) de la Ley 3/2009, deberá ser objeto de un plan parcial para establecer su ordenación pormenorizada, o bien, en aplicación de lo previsto en el artículo 287 como regla general, por tratarse de un plan general simplificado, proceder a la ordenación completa de la unidad de ejecución en el plan general, sin remitir a planeamiento de desarrollo, ya que solo excepcionalmente podría remitirse dicha ordenación pormenorizada para la redacción de planes parciales en sectores de suelo urbanizable delimitado, según la redacción del citado artículo 287 de la Ley 3/2009. En consecuencia, deberá reflejarse en el Plan General la ordenación pormenorizada de esta unidad, y plasmar en ella los terrenos destinados a espacios libres y dotaciones locales que se deriven de la aplicación de los módulos reserva establecidos en la Ley de Urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42.4 de la Ley 3/2009.

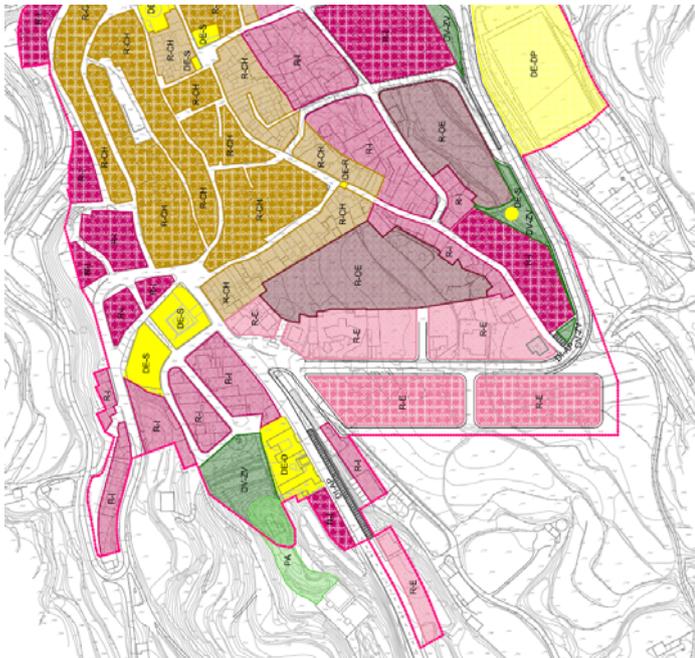
Finalmente, deberá procederse al cierre inmediato de la instalación ganadera que aparece localizada en este ámbito, en caso de que aún no se haya producido, ya que la ubicación en suelo urbano de este tipo de instalaciones está prohibida por el Decreto 94/2009.

#### Zona 3.- centro y sur del núcleo.





Suelo Urbano actual



Suelo urbano propuesto

En el límite este del suelo urbano actual se han reclasificado como suelo urbano no consolidado los terrenos de la UE-3, que junto con el vial perimetral cumplirían los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 para su inclusión en el suelo urbano. Sin embargo, los terrenos que conforman la UE-3 representan un vacío urbano, por lo que no cabe su definición como área de reforma interior. En consecuencia, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 287 de la Ley 3/2009, deberá definirse en el Plan General la ordenación pormenorizada de la UE-3, y reflejar los terrenos destinados a albergar los espacios libres y zonas verdes que se deriven de aplicar los módulos de reserva establecidos en el artículo 54 de la Ley 3/2009.

En la zona sureste se reclasifica como suelo urbano no consolidado otra bolsa de terrenos que en la actualidad son no urbanizables, y que conforman la Unidad UE-2. De nuevo se da el mismo caso que en la UE-3, ya que los terrenos no conforman un área de reforma interior, pues carecen de urbanización y edificaciones preexistentes. En coherencia con lo anteriormente expuesto, en esta unidad también deberá planificarse la ordenación pormenorizada de acuerdo con lo previsto en el artículo 42 de la Ley 3/2009, no pudiendo dejar dicha ordenación diferida a la redacción posterior de un plan especial de reforma interior. Por otra parte en esta UE-2 deberá acreditarse el cierre de una instalación ganadera que, según el sistema de información cartográfica de Aragón, se ubica en su entorno.

Más al sur del vial perimetral y de la UE-2 se reclasifican los terrenos adyacentes al vial como suelo urbano no consolidado, formando la UE-1, así como una superficie que se incluye en el suelo urbano consolidado como viario. En esta unidad sí se introduce el viario previsto, aunque no se plasma la ubicación de los espacios libres y dotaciones locales de cesión obligatoria, cuestión que habrá de solventarse. Por otra parte, se deberá reestudiar la delimitación de esta UE-1 propuesta, ya que la zona situada más al este podría incluirse en el ámbito del suelo urbano no consolidado, con el fin de que la obtención de estos terrenos destinados a vial no tuviera que realizarse mediante expropiación, sino que formara parte de la ordenación pormenorizada de la unidad de ejecución. En el mismo sentido, el vial que dará acceso a la UE-1 por el oeste se encuentra sin urbanizar, por lo que se podría estudiar su inclusión en la unidad.

Por las razones expresadas anteriormente, se propone suspender la aprobación definitiva de las unidades de ejecución nº 1, 2 y 3 del suelo urbano no consolidado.

En el límite sur del suelo urbano se amplía una banda de terreno en el margen este de la carretera, que corresponde con dos edificaciones residenciales aisladas de reciente construcción. Dado que los terrenos tienen los servicios urbanísticos básicos, pueden considerarse cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 12 a) de la Ley 3/2009, y correcta su clasificación como suelo urbano consolidado.

En la zona oeste del límite del suelo urbano, desde la carretera de acceso por el sur al núcleo hasta el ámbito de la UE-5, se han realizado numerosos ajustes que suponen, en la gran mayoría de los casos, desclasificaciones de suelo urbano de pequeña entidad, que pasan a clasificarse como suelo no urbanizable especial por protección paisajística o de infraestructuras. Dado que no se justifica en el documento del Plan la nueva delimitación propuesta, se propone suspender la aprobación definitiva de

estos cambios de clasificación hasta que se justifique el incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 para la consideración de los suelos como urbanos (junto con la aceptación expresa de los propietarios afectados), o bien se justifique su inclusión en el suelo no urbanizable especial por causa del cumplimiento de la legislación sectorial, o en su caso por la existencia de riesgos inevitables que impidan su transformación urbanística.

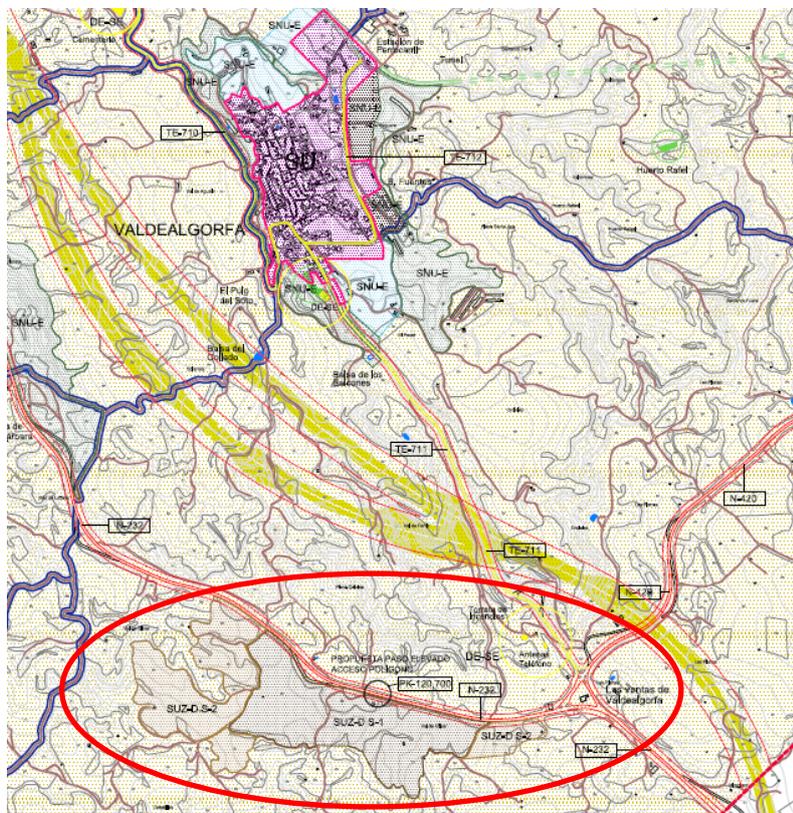
#### Zonificación en suelo urbano.

En relación con la zonificación propuesta, parece en general coherente con el modelo urbano actual, aunque se han detectado algunas deficiencias. Fundamentalmente, en las zonas verdes definidas en el margen occidental de la vía perimetral que comunica por el este la zona deportiva con la entrada al pueblo por el sur. Se han calificado como zona verde ámbitos residuales de escasísima superficie, y al mismo tiempo se han eliminado zonas ajardinadas que existen en el perímetro de la zona de piscinas, y que pasan a formar parte del nuevo vial previsto. Y las zonas situadas enfrente del campo de fútbol Las Fuentes se observa que las zonas verdes definidas obligarán a demoler parcialmente dos edificios, algunos muros de piedra existentes y numerosos olivos y otros árboles, así como impedirán el acceso a algunas edificaciones de tipo almacén o taller que existen en la actualidad. Por tanto, deberá revisarse y justificarse la zonificación asignada a estos ámbitos.

#### Alineaciones en suelo urbano

Las alineaciones definidas en suelo urbano consolidado introducen ajustes con respecto a las actuales. Llama la atención la creación de una plaza en la zona norte que deja fuera de ordenación un edificio de altura importante, que parece que en su momento albergó una instalación industrial agroalimentaria. En general, no se dice nada en la Memoria del Plan acerca de los cambios de alineaciones, que deberán justificarse en aquellos casos en que su nueva definición deje fuera de ordenación edificaciones existentes.

#### **8.4.2.1.2 – Suelo urbanizable.**



Como ya se ha indicado en la descripción de la propuesta de clasificación y en la valoración del modelo territorial, se considera excesiva la superficie de suelo urbanizable delimitado prevista en el Plan General, pero al mismo tiempo se aprecia la posibilidad de impulsar la economía del municipio con la previsión de terrenos urbanizables destinados a la creación de un Parque Tecnológico que según el estudio económico se encontraría financiado por la Comunidad Autónoma y el Gobierno Central y cuyos terrenos son en mayoría de titularidad municipal. Por estos motivos unidos a la idoneidad del emplazamiento, situado al pie de la N-232, y teniendo en cuenta el informe favorable emitido por el Ministerio de Fomento, se considera que procede la aprobación del sector 1 de suelo urbanizable delimitado destinado a la creación del parque Tecnológico de Aragón. Sin embargo, se considera que la superficie de este sector 1 (22 hectáreas) cumple ya holgadamente las necesidades de suelo industrial durante el periodo de vigencia del Plan general, por lo que se propone denegar la clasificación de las dos áreas que conforman el sector 2, pasando a ser un suelo no urbanizable genérico, sobre el que el Plan podría imponer limitaciones edificatorias en previsión de un futuro desarrollo cuando se agote el suelo disponible del Sector 1.

#### 8.4.2.1.3 - Suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica una superficie de 46.211.664 m<sup>2</sup> como suelo no urbanizable, de los cuales 44.972.783 m<sup>2</sup> se destinan a la categoría de genérico y 1.238.881 m<sup>2</sup> 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). Las condiciones particulares aplicables al Suelo No Urbanizable tienen su regulación en el Título VII de las Normas Urbanísticas del Plan General.

El Suelo No Urbanizable con sus distintas categorías queda delimitado en los Planos PO-1 y PO-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 dispone 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 VII. Son los terrenos pertenecientes al suelo no urbanizable que no tienen carácter de suelo no urbanizable especial. No obstante, en el Plan General se considera necesario preservar los terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico que posean valores agrícolas, forestales y ganaderos, por lo que se consideran especialmente protegidos. En esta

categoría el Ayuntamiento podrá autorizar las construcciones e instalaciones que prevé el artículo 30 de la Ley 3/2009. Los usos permitidos se clasifican en cuatro grupos:

- Usos vinculados a explotaciones agropecuarias, de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente.
- Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Uso de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural.
- Uso de vivienda unifamiliar.

Entre los usos vinculados a explotaciones agropecuarias se incluyen los cultivos y las explotaciones agropecuarias, las cuales se regularán por el Decreto 94/2009 y sus Anexos.

En los usos vinculados a las obras públicas se incluyen los regulados en el artículo 30.1.b) de la Ley 3/2009, limitando la superficie edificada de las construcciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas a 300 m<sup>2</sup>.

En los usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural incluye las instalaciones y edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario, las destinadas al uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza, las actividades ganaderas que superen el tamaño de explotación vinculable, los núcleos zoológicos, centros de equitación y fomento del cuidado de animales, industrias y almacenes, actividades extractivas, industrias insalubres y nocivas, las peligrosas por explosividad, los depósitos de áridos, combustibles y desechos, usos de carácter científico, docente y cultural, protección del Patrimonio Histórico, usos de carácter sanitario o asistencial, usos recreativos, servicios públicos e infraestructuras urbanas.

El uso de vivienda unifamiliar se admite para aquella vinculada a los usos autorizables mediante licencia directa municipal, así como para la vivienda unifamiliar aislada. La primera se limita a una edificabilidad de 200 m<sup>2</sup>. La segunda podrá alcanzar los 300 m<sup>2</sup> y dos plantas, con una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup>.

El concepto de núcleo de población se define por remisión a los artículos 30.3 y 246.2 de la Ley 3/2009. Se excluyen de la definición los campamentos de turismo cuando su régimen de utilización no sea el de propiedad del suelo y se limiten a periodos de acampada. No procede dicha exclusión, puesto que los campamentos no tienen uso residencial, sino que se tramitan como autorizaciones de interés público.

Se menciona que el Ayuntamiento podrá autorizar mediante autorización especial los usos contemplados en el artículo 31 de la Ley 3/2009. Se establecen unas condiciones generales de la edificación que limitan la edificabilidad a 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los retranqueos mínimos a linderos a diez metros y el número de plantas a dos y siete metros de altura.

En relación con la definición de núcleo de población, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.3 de la Ley 3/2009, deberán establecerse en las Normas del plan general las circunstancias objetivas que pueden indicar el

riesgo de formación de núcleo de población, teniendo en cuenta que en la legislación urbanística vigente se establece una condición que no se incluía en las enumeradas en la Ley 3/2009.

En cuanto a la vivienda unifamiliar aislada, no se menciona la necesidad de que exista una sola vivienda por parcela, y que deberá disponerse plantación de arbolado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009.

Por otra parte, no se dice nada de la posibilidad de rehabilitar edificaciones tradicionales mediante autorización especial en suelo no urbanizable, cuestión que podría ser de interés en el municipio de Valdealgorfa. Deberá establecerse una regulación relativa al régimen de rehabilitaciones de edificios rurales, pudiendo tomar como ejemplo la regulación del artículo 35.1.c) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Finalmente, los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural están sujetos a autorización especial, en la que siempre interviene la Administración de la Comunidad Autónoma emitiendo informe, no son objeto de licencia directa municipal, como se dice en las normas urbanísticas, cuestión que deberá corregirse. Así mismo, las instalaciones ganaderas, son supuestos de licencia directa municipal según lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 3/2009, pero no son consideradas por la legislación en vigor actividades de interés público. **El Suelo No Urbanizable Especial** se encuentra regulado en los capítulos 1º y 3º del Título VII 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 DE INFRAESTRUCTURAS.**

Se establece una zona de protección a líneas de teléfonos de 5 metros a cada lado del eje de la línea, y de diez metros a cada lado para las líneas eléctricas de alta tensión. Así mismo se incorporan las distancias reguladas en la legislación relativa a carreteras, tanto estatal como autonómica.

Los caminos rurales se mantendrán con su actual trazado, no pudiéndose situar ninguna construcción a menos de 10 metros del eje, ni ningún vallado a menos de cinco metros del eje.

En esta categoría de suelo se deberán incorporar la Vía Verde de Val de Zafán, así como reflejar en planos las líneas eléctricas de alta y media tensión.

#### **2.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y EXCLUSIÓN GANADERA.**

Se establecen unas distancias mínimas a núcleos de población y viviendas diseminadas correspondientes al Anexo VI del Decreto 94/2009, estableciendo además dos áreas de exclusión ganadera para las explotaciones de porcino, siendo la primera una envolvente del núcleo urbano a 1.000 metros de distancia, y la segunda delimitada por una línea situada a 1.000 metros de la Ermita de Santa Bárbara, situada al noroeste del municipio., aunque no se refleja en el plano PO-1.

Estos terrenos no se encontrarían incluidos en ninguna zona protegida por la legislación ambiental, de patrimonio cultural, ni se aprecian valores en ellos para su consideración como especiales. Únicamente se los quiere preservar de la instalación de explotaciones ganaderas, que condicionarían una futura ampliación del suelo urbano. En consecuencia, deberán incluirse en la categoría de suelo no urbanizable genérico, estableciendo una regulación de usos permitidos o prohibidos en estos ámbitos, en relación con lo establecido en el artículo 46 de la Ley 3/2009.

### **3.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DE CAUCES Y MASAS FORESTALES.**

Dadas sus diferentes características, se considera que deberán separarse los regímenes de protección de los cauces públicos y las masas forestales. Por otra parte, no se establece ningún régimen para estas últimas en el articulado de las Normas Urbanísticas. Hay que hacer constar, no obstante, que en el Plano PO-1 de estructura orgánica no se grafían ni los cauces ni las masas forestales, por lo que es imposible identificar dichos ámbitos, que deberán reflejarse en los planos de clasificación del suelo del término municipal. Por otra parte, la legislación de Montes establece que deberán ser clasificados como suelo no urbanizable especial los montes de utilidad pública, no haciendo referencia expresa a las masas forestales, por lo que dichas masas no incluidas en M.U.P. deberían incorporarse al suelo no urbanizable genérico, pudiendo establecerse un régimen específico de usos en los ámbitos delimitados.

### **4.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.**

Se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos ubicados en el término municipal. Se limitan las edificaciones residenciales a una distancia superior a 300 metros de los yacimientos. Se remite su protección a la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés.

### **5.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.**

Se incluyen en esta categoría los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje, y se incide en la protección del medio ambiente frente a las formas de contaminación posibles. Se establece la protección paisajística para el ámbito de Los Cabezos, como formas geológicas características del término municipal. Se establecen también limitaciones a las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, así como a la tala de árboles, a la ubicación de tendidos aéreos, silos, depósitos de agua, parques eólicos y huertos solares.

Al igual que sucede en el suelo no urbanizable especial de Protección y exclusión ganadera, estos ámbitos en realidad serían terrenos de suelo no urbanizable genérico con una regulación de usos permitidos o no.

Hay que hacer constar que los terrenos incluidos en esta categoría solo podrán ser clasificados como suelo no urbanizable especial cuando exista una legislación sectorial o un instrumento de planificación ambiental, territorial o cultural que ponga de manifiesto expresamente la protección específica que determine su clasificación como especiales. No obstante, podría establecerse un régimen de usos y autorizaciones de construcciones específico para

proteger aquellos ámbitos de importancia paisajística o ecológica dentro de la regulación del suelo no urbanizable genérico.

Sin embargo, no se establece ningún artículo relativo al suelo no urbanizable especial de vías pecuarias, a pesar de que esta categoría se reconoce en el artículo 1.2.1 del capítulo 1 del Título VII de las Normas Urbanísticas, cuestión que deberá corregirse, ya que estos suelos sí deben incluirse en el suelo no urbanizable especial en cumplimiento de la legislación sectorial.

Por otra parte, se clasifican como suelos no urbanizables especiales los siguientes ámbitos:

- Las denominadas zonas periféricas, situadas en el entorno del núcleo urbano y que en realidad son ámbitos de reserva de futuros desarrollos urbanísticos.
- Dos ámbitos adyacentes al campo de fútbol de Las Fuentes, por el norte y el sur, que se denominan suelo no urbanizable especial pendiente de plan especial, y que deberán desarrollarse mediante este instrumento de planeamiento.

A este respecto hay que decir que los suelos anteriormente mencionados deberán ser integrados en la categoría de suelo no urbanizable genérico, puesto que no concurren en ellos valores manifestados por la legislación sectorial, ni ecológicos o agrícolas, y que su inclusión en el suelo no urbanizable especial resulta contraria a la Ley, cuando el destino futuro que se prevé para dichos suelos es su desarrollo urbanístico. No obstante, podría establecerse para estos ámbitos un régimen de usos que los preservara de actuaciones no deseadas, pero siempre dentro de la categoría de suelo no urbanizable genérico.

#### **4.2.2- Sistemas Generales**

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

- En cuanto al **Sistema General de Comunicaciones**, incluye la red viaria principal interurbana, así como las travesías de las carreteras TE-710, TE-711 y TE-712. También se incorpora el trazado de la Vía de Val de Zafán, promocionada como la Ruta de los Tres Reyes. Se contempla también el ensanchamiento del eje que enlaza la carretera de acceso al núcleo urbano por el sur con la antigua estación de ferrocarril. Se indica que los terrenos necesarios para este ensanchamiento se obtendrán, bien por cesión obligatoria y gratuita derivada de del desarrollo de los planes especiales en el Barranco de Las Fuentes, bien por expropiación u ocupación directa.
- **Sistema General de espacios Libres**, que comprende tres enclaves principales, como son el entorno de la Ermita del Buen Suceso, el del suroeste en el Calvario, con el yacimiento arqueológico de Puig del Soto, y la sucesión de zonas verdes adyacente en el este a la carretera de la Estación.
- Respecto al **Sistema General de Equipamientos**, en la memoria se enumeran todos los existentes y previstos, tanto de tipo social y cultural como docente, deportivo, de servicios urbanos y polivalente. En

este último apartado se incluye la casa del Barón de Andilla y la antigua Estación de Ferrocarril e instalaciones anejas. Entre los demás equipamientos destacan el Ayuntamiento, el Centro Cultural, el pabellón, el Torreón, la nevera, la iglesia parroquial, las Ermitas, el Tanatorio y el cementerio, el colegio público, las piscinas y campos deportivos.

En general se consideran correctos los sistemas generales previstos, aunque ya se ha comentado que las zonas verdes situadas junto a la carretera de enlace con la Estación por el este se han diseñado de modo que exigirían la demolición de edificaciones industriales y el derribo de muros de piedra, así como la posible eliminación de arbolado existente, por lo que deberá justificarse su implantación y los costes derivados de ella.

En cuanto a los terrenos correspondientes al ensanchamiento de la carretera que discurre por el este del suelo urbano, se reitera que su clasificación como suelo no urbanizable especial pendiente de plan especial es incompatible con la Ley de Urbanismo, ya que se pretende establecer un planeamiento de desarrollo y su posterior transformación urbanística en los mismos, lo que resulta contrario a la clase de suelo no urbanizable, y aún más a la categoría de especial.

#### **5.- Valoración del contenido documental.**

El Plan General Simplificado de Valdealgorfa 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:

##### **5.1.- Memoria**

Consta de Memoria Descriptiva y Justificativa y Documento de Síntesis. También se adjuntan varios anexos que incorporan un estudio de movilidad, un estudio de necesidades de vivienda, el informe sobre la iniciativa del Parque Tecnoalimentario, y el estudio de alternativas realizado para la localización del enlace de acceso a dicho Parque desde la N-232, así como un análisis y proyección del tráfico generado por el polígono industrial en el conjunto del tráfico de la N-232, que concluye que los efectos sobre el tráfico de vehículos ligeros y pesados serían asumibles.

##### **5.2.- Planos**

Su contenido se adapta en general a lo establecido en los artículos 54 y 55 del Decreto 52/2002, aunque deberán corregirse todas aquellas deficiencias derivadas de la clasificación y calificación de los suelos que se han establecido en este informe.

##### **5.3.- Catálogo**

El catálogo ha sido informado favorablemente por la Dirección General de Patrimonio Cultural, por lo que no se entra en mayores valoraciones.

##### **5.4.- Normas urbanísticas**

Las Normas Urbanísticas se estructuran en ocho títulos y los anexos con las fichas de las unidades de ejecución y los sectores del suelo urbanizable delimitado. El Título I regula las disposiciones generales, el régimen de los edificios fuera de ordenación, las obras de rehabilitación, y la protección del Patrimonio Histórico Artístico. El Título II regula las condiciones generales de los usos. El Título III regula las condiciones generales de la edificación.. El Título IV regula las condiciones generales de la urbanización. El Título V establece las condiciones particulares en suelo urbano, estableciendo las diferentes zonas de ordenación.

El Título VI establece las condiciones particulares del suelo urbanizable, así como las de los sectores de suelo urbanizable delimitado definidos con el fin de crear el parque Tecnoalimentario. El Título VII regula el régimen urbanístico del suelo no urbanizable. Finalmente, el Título VIII trata de la gestión y desarrollo del plan general, definiendo los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión urbanística y ejecución que pueden emplearse para alcanzar los objetivos definidos en el Plan General. También se introducen algunos artículos sobre protección de la legalidad urbanística, régimen sancionador e inspección.

El contenido de las Normas Urbanísticas deberá incorporar las prescripciones establecidas en los informes sectoriales emitidos, así como las deficiencias señaladas en el presente informe, relativas a las diferentes clases y categorías de suelo establecidas. Por otra parte, hay que hacer constar que el régimen de licencias ha sido modificado por la Ley 4/2013 y el posterior Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Por ello se recomienda su actualización.

#### **5.5.- Estudio económico-financiero.**

En este documento se estiman las previsiones de inversión pública necesarias para llevar a cabo los objetivos del plan general. Destaca la estimación de una inversión de más de 13 millones de euros para el parque Tecnoalimentario, de los que la urbanización del sector 1 supondría más de ocho, y que se prevén financiar a partes iguales entre el Gobierno central y el Autonómico. También destaca la construcción y puesta en servicio por el Instituto Aragonés del Agua de la Depuradora, el tanatorio, el vial perimetral y la renovación de redes y servicios municipales. En total se prevén inversiones públicas por valor de 17 millones de euros, de las que corresponderían al Ayuntamiento 800.000 euros.

#### **5.6.- Documentación ambiental.**

Este documento no aparece en la documentación escrita remitida por el Ayuntamiento, aunque sí se encuentra en formato digital. Recoge el documento de referencia emitido por el INAGA en febrero de 2012, un estudio de las diferentes unidades de paisaje que se aprecian en el término municipal, un estudio demográfico, el anexo de consultas efectuadas, y el informe de sostenibilidad ambiental. No se incorpora la Memoria Ambiental a la documentación ambiental del Plan General, cuestión a corregir.

### 5.7.- Cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de Valdealgorfa fue aprobado inicialmente el 7 de junio de 2013, por lo que, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, que entró en vigor el 5 de octubre de 2011, por ser un plan general que no estaba aprobado inicialmente a la entrada en vigor de dicha Norma, resulta de aplicación en todos sus términos.

En consecuencia, resultan de obligado cumplimiento las disposiciones incluidas en los Títulos Preliminar, II y III de la Norma Técnica de Planeamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición Adicional Tercera del citado decreto.

Una vez revisado el documento técnico se comprueba que la documentación escrita no ha seguido el índice y nomenclatura establecidos en el capítulo II del Título II de la NOTEPA, tanto en la memoria como en las normas urbanísticas (índices, categorías de suelo no urbanizable especial, etc.), estudio de sostenibilidad económica, y documentación ambiental. Tampoco se ha mantenido la orientación del norte en los planos, aunque en la presentación de los documentos y carátulas sí se han cumplido los requisitos de la NOTEPA.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de VALDEALGORFA** de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón al 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 acuerdo para las siguientes clases , categorías de suelo y ámbitos territoriales:

**El suelo urbano consolidado** excepto:

.- Las desclasificaciones de suelo urbano reflejadas en los planos de ordenación, puesto que no se encuentran justificadas ni se mencionan en la Memoria Justificativa.

En el **suelo urbano no consolidado** la **Unidad de Ejecución UE-5**, por cumplirse las condiciones para su consideración como área de reforma interior.

El **suelo urbanizable delimitado** para uso industrial correspondiente al **Sector 1** aunque deberá establecerse una secuenciación de su desarrollo con el fin de acompasar la urbanización a los usos a implantar.

**SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de VALDEALGORFA** 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, puesto que 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:

- **El suelo urbano consolidado** correspondiente a las desclasificaciones reflejadas en los planos de ordenación, puesto que no se encuentran justificadas ni se mencionan en la Memoria Justificativa.

- **El suelo urbano no consolidado** correspondiente a:

- ❖ La **Unidad de Ejecución UE-1**, por no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 42 de la ley 3/2009, al no preverse los módulos de reserva de los planes parciales ni estar justificada la definición del ámbito de la unidad.
- ❖ Las unidades de ejecución **UE-2, UE-3 y UE-4**, por **no** tratarse de áreas de reforma interior, sino de vacíos urbanos exentos de edificación y urbanización, por lo que deberá incluirse la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos en el Plan General, de conformidad con lo previsto en el artículo 287 de la Ley 3/2009.
- ❖ Las Unidades de Ejecución **UE-6 y UE-7**, por falta de justificación del cumplimiento de las distancias a instalaciones ganaderas establecidas en el decreto 94/2009, así como por no cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 42 de la ley 3/2009, al no preverse los módulos de reserva de los planes parciales, en el caso de la UE-6.

- **El suelo no urbanizable en sus dos categorías, genérico y especial** por los reparos señalados en este acuerdo acerca de la inclusión de terrenos en las dos categorías de suelo, así como en el señalamiento de actuaciones y usos en las mismas. Además deberán eliminarse las Zonas Periféricas y los ámbitos sujetos a planeamiento especial de la categoría de suelo no urbanizable especial, por ser su inclusión contraria a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor.

**TERCERO.- DENEGAR DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de VALDEALGORFA** de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, por falta de cumplimiento de los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, **para el suelo urbanizable delimitado de uso industrial denominado Sector 2**, puesto que no justifica la existencia de

una demanda que haga conveniente su clasificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.1.a) de la ley 3/2009.

**CUARTO.-** 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.

**QUINTO-** Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **VALDEALGORFA**, y a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

**2.- OJOS NEGROS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /105).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 19 de junio de 2015.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón 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 Ojos Negros es un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 28-04-2004.

Posteriormente se han tramitado dos modificaciones:

La modificación nº1 del PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 5 de mayo de 2.006, que afectó exclusivamente a la UE Nº1 y tuvo por objeto las siguientes submodificaciones:

- Modificación del ámbito de la UE Nº1 del Suelo Urbano No consolidado, para no afectar la zona de dominio público de la carretera TE-V-9025.
- Modificación del diseño del viario interior, suprimiendo las manzanas de equipamiento previstas.
- Modificación de la Ordenanza relativa a la Zona residencial Unifamiliar, introduciendo nuevas condiciones de edificación.
- Apertura de dos viales peatonales.

La modificación nº 2 del PGOU, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada con fecha 26 de enero del 2.007 y tuvo por objeto la inclusión en Suelo Urbano, de una Unidad de Ejecución denominada UE Nº 2, correspondiente a varias parcelas de Suelo No Urbanizable genérico así como la corrección de la alineación de la calle de acceso a la misma.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Ojos Negros 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 Ojos Negros consta del expediente municipal, que contiene entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento, el certificado de Aprobación Inicial por Resolución de Alcaldía en fecha 3 de marzo de 2015, dando cuenta al Pleno en la sesión plenaria municipal celebrada el 4 de marzo de 2015. Se aporta también documentación relativa al trámite de información pública, con copia del anuncio inserto en Boletín Oficial de la Provincia de Teruel nº 67 de 10 de abril de 2015 y anuncio en el Diario de Teruel de fecha 15 de abril de 2015, no habiéndose presentado alegaciones de acuerdo con el Certificado de secretaría fechado el 12 de mayo de 2015.

Se presentan también dentro del expediente municipal los informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por afectar la modificación al Suelo No Urbanizable, de fecha 8 de abril de 2015 en sentido favorable condicionado, haciendo referencia a que a que la modificación no conlleva efectos significativos sobre el medio ambiente por lo que no es necesaria la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.
- Informe favorable de la Diputación Provincial de Teruel, de fecha 17 de abril de 2015 por afectar la sumodificación nº2 a la TE-9025.

Junto con el expediente de tramitación municipal se aporta un ejemplar del documento técnico en formato papel y digital suscrito por el Arquitecto D. ----- fechado en marzo de 2015 pero sin la pertinente diligencia de Aprobación Inicial.

Se presentan fichas de datos generales del anexo V de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), pero deberán aportarse en formato \*.xls tal y como establece el decreto.

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se 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 Ojos Negros tiene por objeto introducir tres submodificaciones. La primera relativa a la inclusión dentro del suelo urbano de unas parcelas colindantes al casco, la segunda submodificación tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada de la U.E.1 del PGOU y la tercera modifica un artículo referente al 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 sí, 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** :

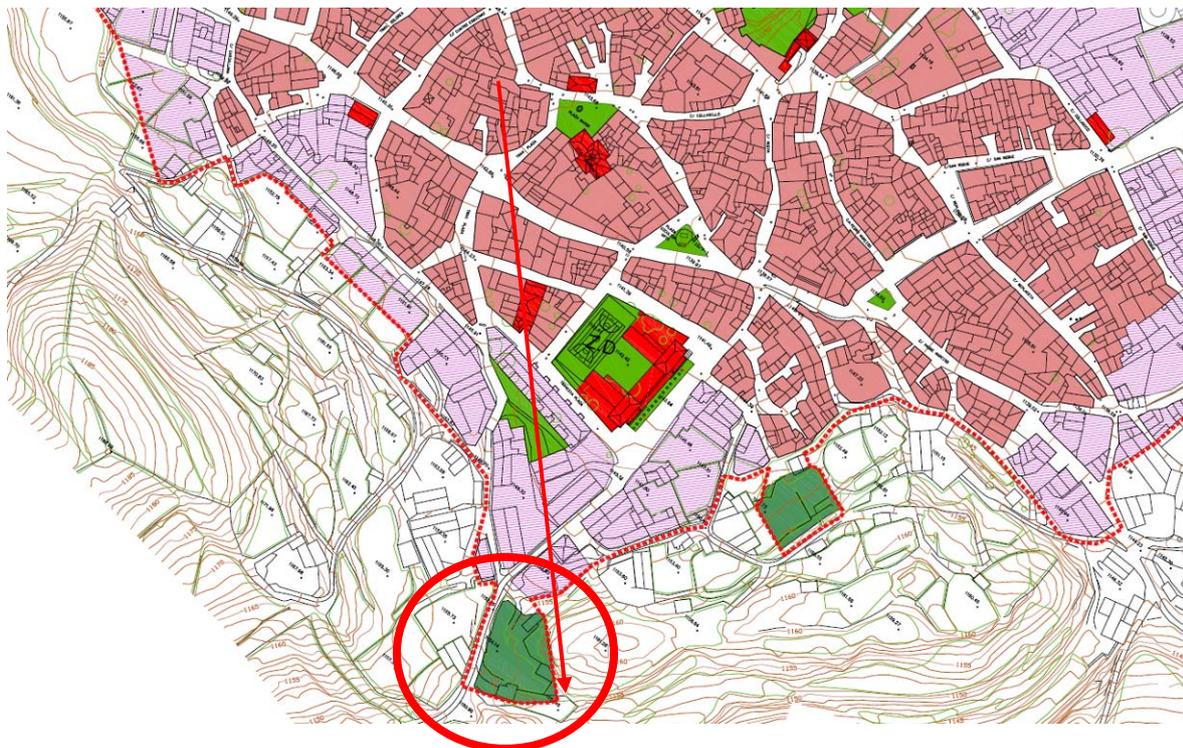
Antes de entrar pormenorizadamente a la valoración de cada uno de sus puntos hay que señalar que el apartado de tramitación de la memoria de la modificación nº 3 tendrá que corregirse puesto que tras la aprobación de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modificó a la ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo del Gobierno de Aragón, es el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano competente para aprobar definitivamente las modificaciones del Plan General y no el Ayuntamiento en Pleno.

### **Submodificación nº1.**

#### Propuesta:

El objetivo de esta modificación es la inclusión dentro del límite de suelo urbano de una nueva unidad de ejecución, denominada U.E. Nº3, de 2.026,41 m<sup>2</sup> de superficie según la memoria de la modificación.

Afecta a las parcelas, 360, 361 y 363 del polígono 43 de suelo no urbanizable genérico, con las respectivas referencias catastrales 44178A04300360000QR, 44178A043003610000QD y 44178A043003630000QI, también afecta parcialmente a la parcela 358 del polígono 43 de suelo urbano, con la referencia catastral 44178A043003580000QD. Todas parcelas son colindantes al sur del casco urbano de Ojos Negros colindante y se ubican dentro de la Zona Periférica de Ojos Negros marcada por el PGOU.



Se incluye la totalidad de la UE nº3 en zona 8: Residencial unifamiliar especial, cuyas determinaciones quedan establecidas de la siguiente forma:

ZONA 8. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ESPECIAL.

- DEFINICIÓN.

Incluida en la UE nº2 y UE nº3.

- CONDICIONES DE USO:

Igual a las de la Zona 3. (Residencial unifamiliar)

- CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Igual a las de Zona 3, excepto la edificabilidad neta, que será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Valoración:

Tal y como indica el *Artículo 86* del TRLUA "*Requisitos especiales*", la citada submodificación afecta al suelo urbano incrementando su superficie, de forma que se deben aplicar al aumento planteado, los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.

Sin embargo según el segundo párrafo del punto primero del artículo 86 del TRLU "*Requisitos especiales*": "*Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.*"

El Ayuntamiento, dada la oferta existente y nulas necesidades del municipio de espacios libres y equipamientos, así como la pequeña entidad de la modificación, propone al Consejo que se excepcionen dichas reservas de espacios libres y equipamientos.

La justificación para excepcionar dichas reservas podría basarse, tal y como se contempla en la Memoria Justificativa del PGOU, en que el Núcleo de Ojos Negros cuenta actualmente con una superficie de equipamientos de 6.786 m<sup>2</sup>, una zona deportiva de 3.355 m<sup>2</sup> y una zona verde de 8.142 m<sup>2</sup>, además de diversos parajes naturales tales como por ejemplo "El Molino de Viento", "Las Salinas", "El ojo de Mierla", el área recreativa de la "Ermita del Santo Cristo de Herrera", dotaciones que podrían ser más que suficientes para la población del núcleo de Ojos Negros, teniendo en cuenta además la tendencia decreciente de la misma, 421 habitantes según INE 2014 y de 545 en el año 2001 datos que sirvieron para la redacción del Plan.

$$8.142 \text{ m}^2 \text{ de zona verde} / 412 \text{ habitantes} = 19,76 \text{ m}^2 / \text{hab.} > 5 \text{ m}^2 / \text{hab}$$

$$10.141 \text{ m}^2 \text{ de equipamientos} / 412 \text{ habitantes} = 24,61 \text{ m}^2 / \text{hab}$$

En cuanto a las reservas de aparcamientos cabe indicar que, dada la superficie de viales cedida y la sección tipo de calle propuesta (8,00 m.) en este ámbito, permite la disposición en línea de un número de plazas de aparcamiento superior al mínimo exigido (4 ud.).

En consecuencia se podría entender favorable esta propuesta de modificación y la exoneración de los módulos de reserva dada la pequeña superficie de suelo a incluir en suelo urbano y en base al planteamiento inicial de la construcción de un número de viviendas unifamiliares igual o inferior a tres, precisamente es por su escasa entidad por lo que también, los efectos sobre el territorio se considera que son irrelevantes.

Solo cabe señalar dos aspectos:

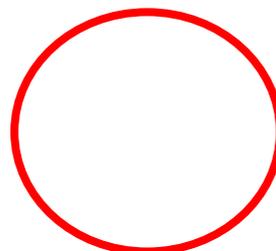
1º.-En la justificación de los módulos de reserva de la memoria de la modificación, no se calculan los sistemas generales que además, de los módulos de reserva de los planes parciales, procede incrementarse en caso de que la modificación suponga un incremento de suelo urbano, aspecto que deberá corregirse en el documento que se presente como definitivo.

2º- El redactor menciona a la hora de justificar las plusvalías públicas de estos terrenos que el 10% de cesión del incremento de aprovechamiento medio de la unidad de ejecución no se calcula en base al artículo del 292 del TRLUA 1/14, que apunta que en los municipios de menos de dos mil habitantes, el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario de suelo urbano donde la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación será el objetivo establecido por el planeamiento. Por tanto, si se trata de un Suelo Urbano No Consolidado en ejecución en régimen de obras públicas ordinarias, siempre y según el artículo 294 TRLUA/14, nos encontramos ante una actuación aislada y por tanto, no podremos delimitar una Unidad de Ejecución, puesto que sólo se delimitarán cuando vayamos a gestionar los suelos mediante actuaciones integradas y bajo los sistemas de actuación que contempla la ley, cooperación, compensación, urbanizador o expropiación. Por tanto, deberá eliminarse de esta submodificación toda referencia a la Unidad de Ejecución nº 3 y delimitar el ámbito con otra denominación que haga referencia a que se trata de un ámbito pendiente de ejecución en régimen de obras públicas ordinarias.

#### **Submodificación nº2.**

##### Propuesta:

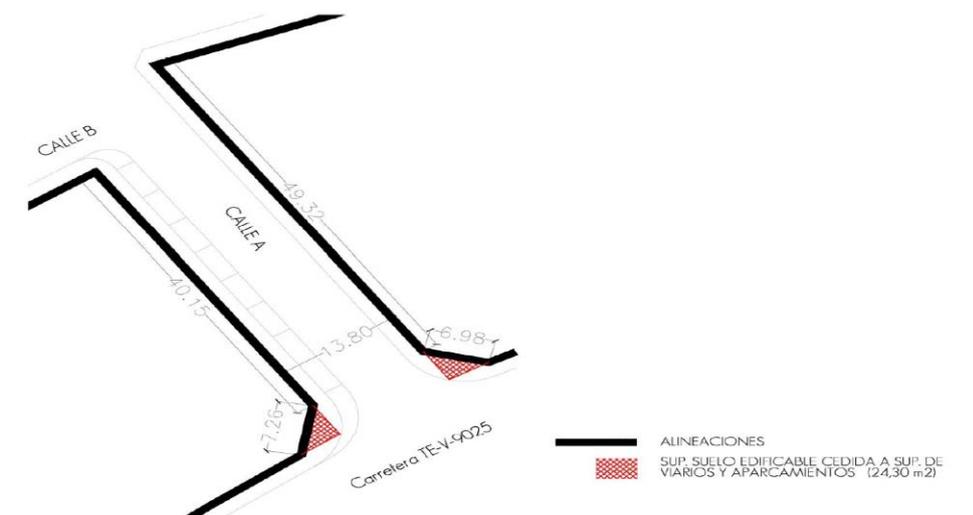
Esta submodificación conlleva un cambio de alineación, achaflanándose en su entronque, de la calle de entrada a la urbanización de la UE nº1 desde la carretera TE-9025 (Calle A). Además, en esta submodificación se redefinen las reservas de aparcamiento ya que, se reducen en parte, para permitir una sección de calzada más ancha a la que se establece en el PGOU.





#### Valoración:

Con la submodificación la calzada pasa de contar con 5 m de sección a contar con una sección de 7,60 al ubicarse los aparcamientos en uno de los laterales en lugar de en batería en línea. Esto aumenta considerablemente la sección y mejora la vialidad de la urbanización, ya que además, la justificación de esta submodificación radica en el interés que tiene el Ayuntamiento por mejorar la visibilidad de los vehículos que se incorporan a la carretera TE-V 9025 desde la urbanización y que se consigue ensanchando la calzada y achafalando la alineación en la intersección. Se cuenta además con informe favorable de la sección de Vías y Obras Diputación Provincial de Teruel.



La variación de las alineaciones oficiales queda reflejada en los correspondientes planos y la variación del aprovechamiento edificatorio, aunque sea mínima y suponga una reducción de la superficie edificable de 24,30 en



Propuesta:

Esta submodificación modifica el artículo 78 del Capítulo II "Zona Periférica" y el artículo 92 del Capítulo III "Suelo No Urbanizable".

En el artículo 78 se elimina la limitación de 200 m<sup>2</sup> para viviendas en la zona periférica, quedando escrito en su lugar, *"las edificaciones destinadas a viviendas no podrán superar la edificabilidad construida máxima establecida en la legislación vigente"*.

Redacción Actual:

VOLUMEN : Las edificaciones destinadas a viviendas no podrán superar la superficie construida de 200 m<sup>2</sup>. Las edificaciones destinadas a almacenes de uso agrícola o compatibles no podrán superar la superficie de 500 m<sup>2</sup> construidos.

Redacción Modificada:

VOLUMEN : **Las edificaciones destinadas a viviendas no podrán superar la superficie construida máxima establecida por la legislación vigente.** Las edificaciones destinadas a almacenes de uso agrícola o compatibles no podrán superar la superficie de 500 m<sup>2</sup> construidos.

El artículo 92, que ahora establece una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para cualquier uso en suelo no urbanizable, ahora se modifica distinguiendo entre el uso "explotaciones agrarias", en el que se aumenta la edificabilidad máxima a 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y el resto de usos, en los que se mantiene la misma edificabilidad de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Además, se aclara también en este artículo que para las zonas periféricas no se limita la edificabilidad si no que queda limitado por la edificabilidad que se establece en el TRLUA/14.

Redacción Actual:

**d) Condiciones de volumen**

- Superficie de edificación autorizable: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. (Para el uso de vivienda nunca se podrán superar los m<sup>2</sup> construidos).
- Altura máxima:

pag. 30

MODIFICACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE OJOS NEGROS  
MEMORIA

En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura reguladora será de 7 metros, la altura máxima visible del edificio será de 10 metros y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo a la planta baja.

**j) Condiciones de volumen**

- Superficie de edificación autorizable:
  - En general: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - **Usos vinculados a explotaciones agrarias: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**

pag. 32

MODIFICACIÓN Nº 3 DEL P.G.O.U. DE OJOS NEGROS  
MEMORIA

- **Uso vivienda: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en general (sin superar el límite de m<sup>2</sup> construidos establecido) y en zona periférica (zona de borde según TRLUA1/14) se fija únicamente la superficie máxima construida que marque la legislación vigente.**
- Altura máxima:  
En el caso de vivienda unifamiliar aislada la altura reguladora será de 7 metros, la altura máxima visible del edificio será de 10 metros y el número de plantas permitido será de 2, incluyendo a la planta baja.

Redacción Modificada:

**Valoración:****En cuanto al artículo 78:**

El Plan General de Ojos Negros no clasificó ningún suelo como Urbanizable, para poder establecer la zona periférica, tal y como regula el PGOU en el "CAPÍTULO II. ZONA PERIFÉRICA" de las Normas Urbanísticas. Pero a partir de la entrada en vigor del TRLUA 1/14, en base a la "*Disposición transitoria décima. Zonas periféricas*", esta zona se rige por lo establecido en la citada ley para las ZONAS DE BORDE.

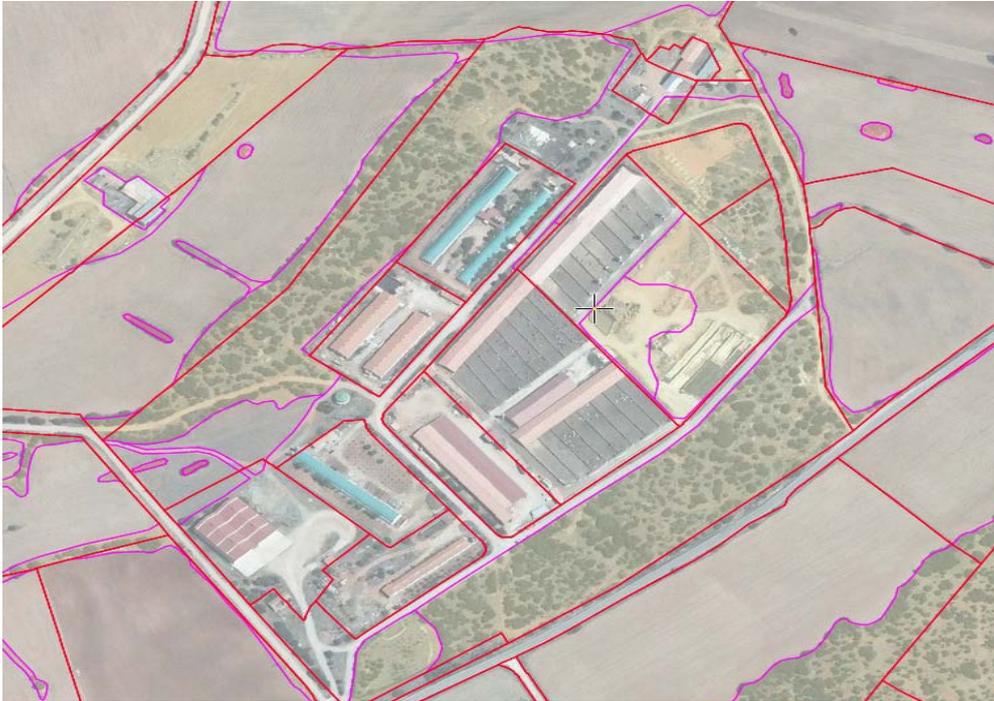
Según regula el artículo 289 del Título Séptimo del actual texto legal, la construcción de una vivienda unifamiliar en zona de borde, queda acotada a 300 m<sup>2</sup>. Aunque no se incluye de forma expresa en el artículo de la ley, el Ayuntamiento de Ojos Negros interpreta que la edificabilidad máxima en la zona periférica también quedaría

acotada por las condiciones más restrictivas que el propio PGOU pudiera contener. Por tanto, y dado que, por un lado la edificabilidad máxima permitida por el PGOU de Ojos Negros es demasiado limitada en ésta zona, 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según el artículo 92, ya que para las parcelas que se pueden encontrar cuentan en su mayoría con una superficie inferior a 3.000 m<sup>2</sup> y que por otro lado, la limitación de la superficie máxima construida de 200 m<sup>2</sup> en la zona periférica, según el artículo 78 de las Normas Urbanísticas, es inferior a la permitida por la legislación vigente, se ha visto modificado el PGOU para poder alcanzar la superficie construida máxima que permite el TRLUA 1/14.

Si tenemos en cuenta que el PGOU de Ojos Negros estableció las condiciones de edificabilidad máxima de la zona periférica reproduciendo lo que, en el momento de aprobación inicial del plan, establecía la ley 5/1999, de Urbanismo de Aragón y que además se podría también entender que la "*Disposición transitoria décima. Zonas periféricas*" es clara en cuanto a la aplicación directa del artículo 289, con **todas sus determinaciones y que dejaría de ser aplicable lo que el Plan estableciera para la Zona Periférica**, no se encontraría inconveniente para informar favorablemente la modificación pero debiendo eliminarse del art. 78 la última frase "Las edificaciones destinadas a almacenes de uso agrícola o compatible no podrán superar los 500 m<sup>2</sup> construidos " puesto que dicha superficie resulta superior a la establecida en el art. 289.5 c) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**En cuanto al artículo 92:**

El municipio de Ojos Negros cuenta con un Área de Expansión Ganadera, incluida como Suelo No Urbanizable Genérico, desarrollada a partir del correspondiente Plan Especial de Mejora del Medio Rural, cuyas determinaciones asume el propio PGOU. Hasta la fecha el Ayuntamiento tenía el interés de potenciar la instalación de las explotaciones ganaderas dentro del Área de Expansión Ganadera, por lo que la edificabilidad del suelo no urbanizable genérico limitada en 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, conforme al artículo 92 de las Normas Urbanísticas del PGOU, favorecía este interés. Pero en la actualidad, tal y como se aprecia en la fotografía del visor SigPac, dicha área ha sido prácticamente colmatada, el Ayuntamiento se ha visto en la necesidad de promover esta submodificación nº3, con el objeto de favorecer el desarrollo de explotaciones ganaderas en el resto del suelo no urbanizable genérico, es decir, también fuera del área de expansión ganadera.



Si además tenemos en cuenta que edificabilidad establecida sigue siendo más restrictiva que la edificabilidad que recogen las directrices sectoriales sobre actividades ganaderas vigente, 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, que en concreto fijan la edificabilidad máxima en parcelas destinadas a la actividad pecuaria a  $0,20 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , no cabría objeción a esta submodificación para el uso concreto ganadero.

Sin embargo cabe señalar dos aspectos importantes:

El primero de ellos es que el documento de la modificación justifica el aumento de edificabilidad en instalaciones ganaderas, no así en el resto de usos que según el artículo 91.1 del Plan General se incluyen en el uso "explotaciones agrarias" que es mucho más amplio, valgan de ejemplo usos agrarios forestales..etc. Por tanto, esta submodificación, debería o bien justificar el aumento de edificabilidad en el resto de los usos, o bien que el aumento de edificabilidad se concretase únicamente al uso ganadero.

Por otro lado deberá tenerse en cuenta la recomendación que consta en el informe del Instituto Aragonés de Gestión ambiental en su informe favorable de fecha 20 de mayo de 2015:

*CONDICIONADO: En relación con las actividades ganaderas se recomienda la ampliación de la zona ganadera, en su caso, establecer una zonificación del territorio para su implantación, al objeto de no menoscabar los valores naturales del municipio.*

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OJOS NEGROS** , por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos en el planeamiento vigente respecto de:

La submodificación nº 1 con el **reparo** de eliminar cualquier alusión a la Unidad de Ejecución nº 3 al tratarse de Suelo Urbano No Consolidado en ejecución de Obras Públicas Ordinarias y por tanto, tratarse de una actuación aislada.

La submodificación nº 2 **en su totalidad**.

La submodificación nº 3, en lo referente al artículo 78 pero eliminándose del mismo la superficie establecida para los almacenes agrícolas que resulta contraria a la dispuesta por 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 y al artículo 92, **únicamente para el uso ganadero**.

**SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OJOS NEGROS** al existir deficiencias documentales y materiales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles del art. 92 de la Submodificación nº 3 relativo al aumento de edificabilidad en el resto de los usos distintos a las instalaciones ganaderas contemplados dentro de "explotaciones agrarias", por falta de justificación.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de OJOS NEGROS, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**3.- ALCALA DE LA SELVA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA E INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL FUEN DE LA REINA (CPU-2015 /104).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 7 de julio de 2015.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y como la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas así como lo dispuesto en el art. 57 de dicho texto legal en el que se establece que corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo el informe vinculante a las modificaciones de Planes Parciales; 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 Públicas, 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 y 30-10-2012. Hasta el momento se han tramitado dos modificaciones puntuales.

Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18 de junio de 1.993 se aprobó el Plan Parcial Fuen de la Reina de Alcalá de la Selva, que fue desarrollado inicialmente por la mercantil PROMOCIONES SIERRA DE VALDELINARES S.L. (PROSIVAL SL) y redactado por los Arquitectos Don Miguel Torres Aranda y Don Tomás Guitarte Gimeno.

Posteriormente el 10 de septiembre de 1.993 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel aprobó definitivamente el Plan Parcial Fuen de la Reina de Alcalá de la Selva.

Con objeto de contribuir al desarrollo de Sistemas Generales, concretamente a la dotación de suministro de agua potable al término y al Plan parcial, tuvo lugar la modificación nº1 del Plan Parcial promovida por el propio Ayuntamiento con objeto de adecuar parte de la parcela D6C del Plan Parcial para la ubicación y futura construcción

del depósito de agua cuya aprobación provisional por Decreto de Alcaldía se produjo el 12 de marzo de 2.010 y de manera definitivo por el Pleno de la corporación el pasado 1 de septiembre de 2010.

El Plan General recoge este Plan Parcial a nivel de documentación gráfica, incorporando la ordenación pormenorizada de éste ámbito en los planos de ordenación del PGOU, mientras que la normativa de aplicación se remite al instrumento de Plan Parcial Fuen de la Reina aprobado definitivamente con anterioridad al Plan General.

**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, en lo relativo a la modificación nº 2 del PGOU, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 en su relación con el 60 y 57 de mismo texto legal , en lo relativo a la modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina.

En cuanto a la modificación del PGOU y de acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo del Decreto- Legislativo 1/2014 y según lo establecido en el art. 8.1 a) del Decreto 129/2014, de 29 de de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, compete la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En cuanto a la modificación del Plan Parcial, el Ayuntamiento solicita al Consejo Provincial de Urbanismo informe previo a la aprobación definitiva de la modificación, que será vinculante para el Ayuntamiento en caso de ser desfavorable.

**TERCERO.-** La documentación presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva contaba en primera instancia con el expediente municipal, que contenía entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento, Decreto de Alcaldía de aprobación inicial de 18 de marzo de 2015 dando cuenta al Pleno el 29 de junio de 2015, trámite de información pública (con anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 92 de 19-05-2015, no habiéndose presentado alegaciones al citado trámite, según certificado de la secretaria, y un ejemplar del documento técnico en formato papel y copia en formato digital, suscrito por la Arquitecto D<sup>a</sup> -----, sobre el que se ha extendido la correspondiente diligencia de aprobación inicial.

El Ayuntamiento solicitaba la emisión de informe conforme al art. 57 del Texto Refundido, pero advirtiéndose por el Consejo de que la ordenación de el Plan Parcial se encontraba incluido en el Plan General de Ordenación Urbana y que se trataba de una Modificación de Plan General, se procede a la ampliación del expediente aportando la Convalidación del mismo mediante un acuerdo plenario municipal de convalidación del mismo y solicitando la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 22 de septiembre de 2015.

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se 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. En cuanto a la modificación de Planes Parciales el procedimiento es el regulado en el art. 57 de dicho texto legal que pasa por la emisión de informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

**QUINTO.-** El expediente de modificación puntual del PGOU planteado propone la reubicación de superficie edificable de suelo urbano de la Zona C a la zona colindante denominada D de suelo urbano con edificabilidad nula, proponiendo como zona de edificabilidad nula la anterior Zona C. No se da en ningún caso clasificación de nuevo suelo, únicamente recalificación y distribución de usos entre las distintas zonas señaladas en el Plan parcial. El objeto de la modificación puntual del Plan Parcial Fuen de la Reina es la modificación de las ordenanzas de aplicación.

**SEXTO.-** La justificación legal de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana 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 sí, 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.”*

La justificación legal de la Modificación del Plan Parcial Fuen de la Reina 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 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

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 además que en el expediente se tramita 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.*

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

Propuesta:

El documento tiene por objeto varias modificaciones en el ámbito del Plan Parcial de Fuen de la Reina del término municipal de Alcalá de la Selva:

- Modificación de la ordenación pormenorizada referente a la ordenación gráfica de las distintas zonas en las que se divide el Plan Parcial. Concretamente se modifica la ordenación de la zona C, zona destinada a residencial colectivo en hotel o apartahotel, y de la zona D, zona de edificabilidad nula, produciéndose una reordenación entre ellas.
- Se remodela la Parcela A1 sin afectar al cómputo de superficie ni de edificabilidad.
- Se suprime la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para la nueva Zona C, tal y como establece el artículo 23 de las actuales ordenanzas del Plan Parcial Fuen de la Reina, y se lleva acabo en este documento que se presenta para informe la reordenación de volúmenes y de edificabilidades para el único bloque residencial colectivo hotelero permitido en este ámbito. En este documento queda pues establecida la ordenación detallada de los espacios libres privados, con respecto a los espacios previstos para edificar y los viales privados que se requieren para dar acceso a las distintas pastillas edificables resultantes de la ordenación.
- Se modifica el capítulo IV de las ordenanzas particulares de la Zona C del Plan Parcial Fuen de la Reina:
  - El artículo 22, "Definición y Objetivos", pasa a hacer referencia al plano nº 3 de este documento en lugar de hacer referencia al plano del actual Plan Parcial que ahora se modifica.
  - El artículo 23 que establecía la obligación de redactar un Estudio de Detalle se suprime.

- El artículo 24, que se reenumera como 23, "Tipología de la Edificación", incluye la tipología de edificio de hotel-apartahotel.
  - Se incluye un nuevo artículo 24 "Parcela mínima edificable" que responde a la parcelación definida en la nueva ordenación pormenorizada propuesta.
  - Se incluye el artículo 25 "Alineaciones, Retranqueos y Rasantes" respondiendo también a la nueva ordenación.
  - El artículo 25, "Edificabilidad sobre parcela neta", pasa a reenumerarse con el número 26 e incluye la referencia a los planos de la presente modificación, manteniéndose la edificabilidad actual de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Se incluye el artículo 27 "Número máximo de Plantas y Altura de la Edificación", el artículo 28 "Cuerpos Volados" y el artículo 30 "Medianeras", respondiendo a las condiciones volumétricas y estéticas previstas.
  - Se reenumera el artículo 26 "Reservas de Aparcamiento en Zona C" numerándose con el cardinal 30.
- Se modifica el capítulo V referente al Suelo Urbano con edificabilidad nula, asignándole la nueva numeración y haciendo referencia a la nueva ordenación dispuesta en el Plano 3 de este documento.

Valoración:

El Sector Fuen de la Reina es un ámbito territorial de 135.465.000 m<sup>2</sup> con una previsión máxima de 235 viviendas. La ordenación pormenorizada del Sector define 3 zonas específicas de ordenación, la zona A para vivienda colectiva, la zona B para vivienda unifamiliar, la zona 3 para residencial hotelero y la zona 4 de nula edificabilidad.

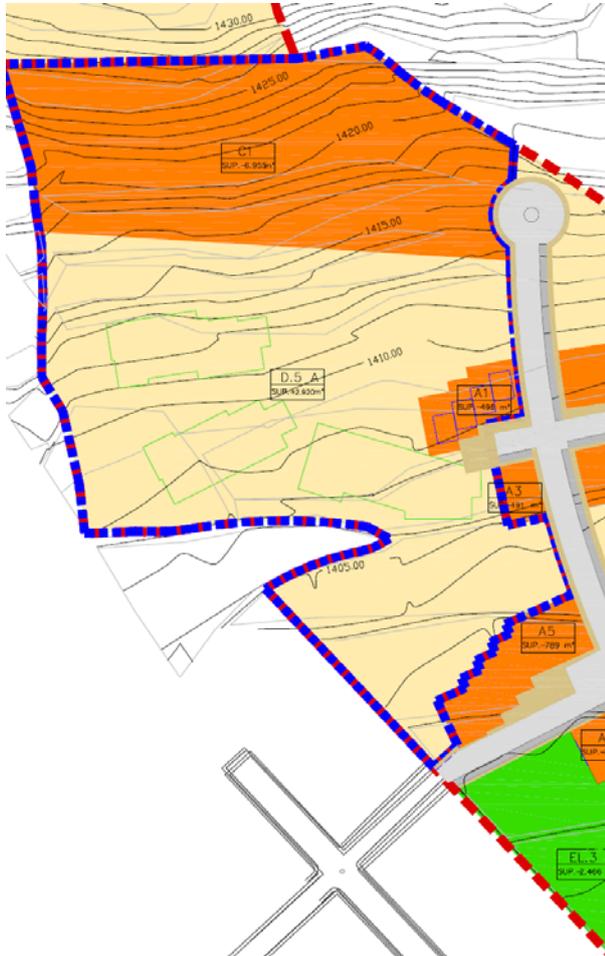
La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, de Alcalá de la Selva, aprobado definitivamente en su totalidad en el año 2012, recoge en parte los planes parciales redactados con anterioridad a la aprobación de la Revisión del Plan y que son:

- Solano de la Vega
- Sol y Nieve
- Vega de la Selva
- Fuen de la Reina
- Los Planos I
- Los Planos II

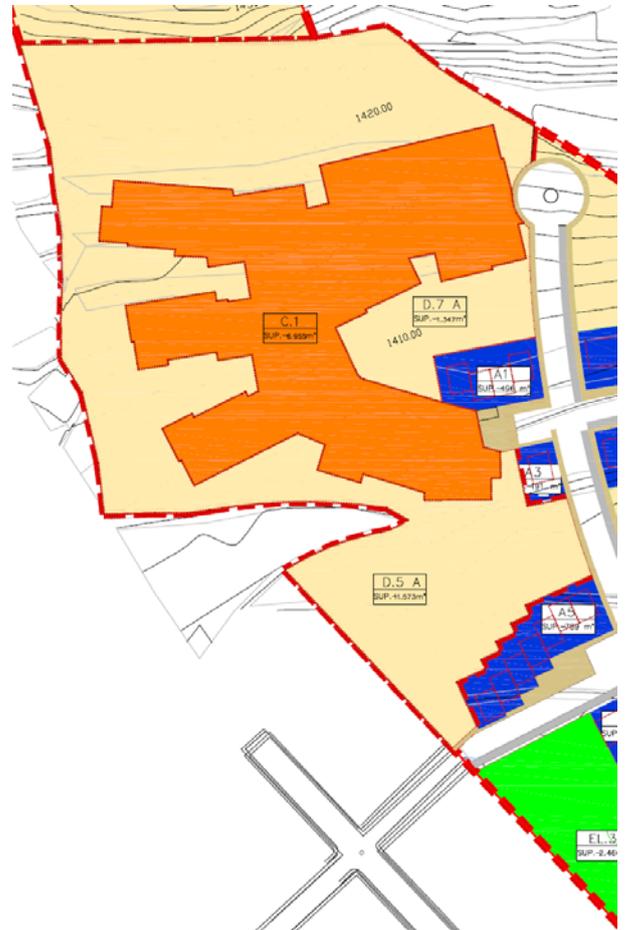
Concretamente y según el artículo 1.5 de las Normas Urbanísticas, se incorpora al Plan General Ordenación Urbana, la ordenación pormenorizada relativa a las zonas de aprovechamiento urbanístico. Estudiando el Plan General se observa que lo que el Plan incorpora es la documentación gráfica, remitiendo las ordenanzas de aplicación a los distintos planes parciales. Por este motivo esta modificación del ámbito Fuen de la Reina se tramita como una modificación puntual de PGOU y como una modificación puntual del Plan Parcial Fuen de la Reina, ya que por un lado se modifica la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU y por otro las ordenanzas particulares contenidas en el Plan Parcial Fuen de la Reina y que se entienden como Planeamiento remitido y no incorporado a la última Revisión del Plan.

De entre las modificaciones seriadas en el apartado de "Propuestas", las dos primeras referente a la reordenación entre la Zona C, la Zona D y Zona A, son objeto de la **modificación nº 3 del PGOU** por afectar concretamente al Plano de Ordenación P.O-3.6.

La reordenación entre las zonas C y D se ha llevado a cabo con la justificación de dar cumplimiento a la normativa del nuevo Plan General, por lo que la nueva delimitación parcelaria que se pretende y se desarrolla en esta modificación, se asienta sobre terrenos en los que la urbanización produce el menor impacto posible sobre el medio natural, en base a criterios paisajísticos del propio Plan General, ya que efectivamente las parcelas edificables se ubican en terrenos de menor cota. Concretamente se reordenan la parcela C1 de 6.955 m<sup>2</sup> de superficie, que estaba situada más al norte en la parte más alta del terreno con la parcela D5 de 12.920 m<sup>2</sup> de superficie. El resultado final es otra parcela C1, con la misma superficie y por tanto con la misma edificabilidad, ubicada en terreno de menor cota y dos parcelas la D5 de 11.573 m<sup>2</sup> y la D 7 de 1.347 m<sup>2</sup> cuya suma es exactamente la de la anterior D5.



ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN MODIFICADA

Además con la modificación del Plan General se define detalladamente la ordenación de la parcela C1, que se destinará a uso residencial colectivo, permitiendo el acceso rodado a cada uno de los bloques planteados y solucionando un problema del planeamiento actual. Con la operación de abrir un nuevo vial se remodela también la parcela A1 para un mejor encaje. Esta operación también debemos considerarla modificación del Plan General por afectar a la ordenación pormenorizada relativa a las zonas de aprovechamiento urbanístico.



El punto II.4.2 de la memoria justificativa del Plan Parcial Fuen de la Reina establece, en su apartado e) relativo a la Zona C del mismo, una edificabilidad máxima por parcela neta de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y el resultado de la modificación produce el estricto cumplimiento de tal parámetro, NO alterando el mismo, dado que nos encontramos con una parcela neta tras la reubicación de zonas de 6.955 m<sup>2</sup> de superficie lo que se traduce en una edificabilidad de 11.128 m<sup>2</sup>.

El desglose que se establece en la memoria justificativa por cada una de las sub-parcelas que se desarrollarán en la nueva zona C es el que a continuación se detalla:

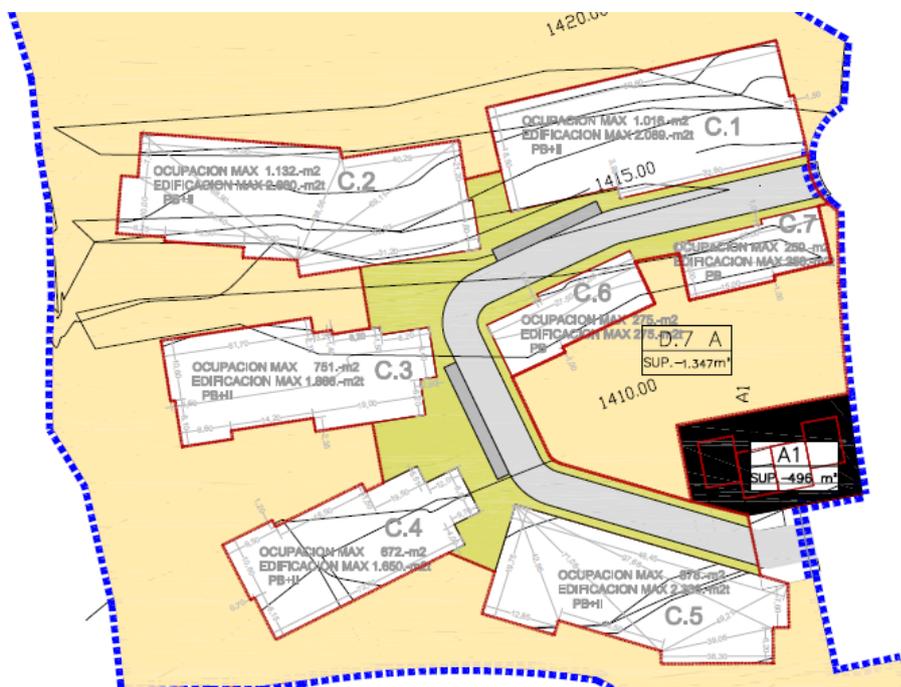
**ZONA C**

<b>Parcela</b>	(En m2 suelo)	(En m2 techo)
	<b>Superficie</b>	<b>Edificabilidad</b>
C.1	1.016,00	2.089
C.2	1.132,00	2.660
C.3	751,00	1.866
C.4	672,00	1.650
C.5	878,00	2.338
C.6	275,00	275
C.7	250,00	250
C.8	1.981,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>6.955,00</b>	<b>11.128</b>

Como se aprecia en el cuadro detalle, las sub-parcelas C.1 a C.7 son las que representan el aprovechamiento lucrativo indicándose una superficie de ocupación y edificabilidad máximas, y estableciéndose una nueva parcela C.8, que aglutina el vial y los espacios libres de carácter privativo, incluidos en el ámbito de la modificación y que se ajustan a la edificabilidad máxima establecida.

En el plano 5 aportado se representan los contenedores máximos pero no la volumetría real de la ordenación propuesta, no obstante habrá que tener en cuenta en todo caso que la tercera planta, aunque en algún punto de la memoria se le denomina entrecubierta, computará a efectos de edificabilidad.

También hay que señalar que según la documentación aportada tanto el vial como los espacios libres se establecen como propiedad privada y con gastos de urbanización y mantenimiento a cargo de la propiedad.



La modificación nº 3 del PGOU no supone incremento de edificabilidad, ni de densidad por lo que no se tienen que contemplar nuevas reservas ni cesiones al no tratarse de una modificación cualificada. Además, al no haber aumento de ocupación de parcelas de edificabilidad nulas sino simplemente un cambio de unos terrenos por otros, se sigue cumpliendo con la superficie máxima urbanizada que las antiguas Normas Municipales fijaban en un tercio de la superficie total del sector y que el vigente Plan General ha seguido manteniendo en su artículo 6.2.1. Además se presentan en el documento la titularidad de todos los propietarios o titulares de derechos afectados por la modificación y la ficha NOTEPA aunque al no modificarse las superficies no son relevantes en este caso.

El resto de las submodificaciones planteadas se engloban en la **modificación nº 2 del Plan Parcial**, todas ellas consecuentemente modificadas para recoger la nueva ordenación detallada propuesta en este documento al suprimir de la normativa del Plan Parcial la necesidad de redacción de Estudio de Detalle.

Antes de introducir los reparos al documento presentado, y con el objeto de que se entienda más claramente el requerimiento, hay que señalar, como antecedente, que este expediente tuvo registro de entrada el 6 de julio de 2015 como Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina erróneamente y que aunque se ha encauzado el trámite administrativo a esta doble modificación, el documento técnico sigue siendo el mismo, por tanto, deberá presentarse el documento de Aprobación Definitiva debidamente renombrado y deberá modificarse la

memoria justificativa para hacer referencia inequívoca al objeto de la modificación nº 3 del PGOU y a la modificación nº 2 del plan Parcial Fuen de la Reina así como corregir las referencias a la tramitación. Además, la documentación definitiva deberá presentarse el plano P.O.3 del POUU debidamente modificado.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE LA SELVA e INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL FUEN DE LA REINA** por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el planeamiento vigente, no obstante deberán satisfacerse los reparos planteados para poder considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo establecido en el artículo 85 punto 1 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**SEGUNDO.-** Se suspende la publicación de este acuerdo así como del contenido normativo hasta que se remita un ejemplar del documento técnico debidamente diligenciado que subsane las deficiencias apreciadas en esta propuesta 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 **ALCALA DE LA SELVA**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**4.- PUERTOMINGALVO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (C.P.U. 2015 /122)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 24 de julio 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 4 de agosto de 2015.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita a instancia del Ayuntamiento de Puertomingalvo (aunque en la documentación técnica se indica que se redacta a instancia de un particular), que en aplicación de lo dispuesto en el

apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, en el que se 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, Urbanística de Aragón, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva del expediente de Modificación puntual.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Puertomingalvo en la sesión celebrada el 18 de marzo de 2013. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 27 de mayo de 2013. La Secretaria del Ayuntamiento emitió certificado el 20 de julio de 2015, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial y la adopción de acuerdo plenario de aprobación provisional el 6 de julio de 2015.

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

- Informe de la Técnico Municipal, emitido el 5 de noviembre de 2013 acerca de las condiciones urbanísticas aplicables a la actuación presentada.
- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emitido el 2 de septiembre de 2013 en sentido favorable a una ampliación de suelo urbano de 4.195,90 m<sup>2</sup>, considerando que la referida modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente. Se establece el siguiente condicionado:
  - o Los suelos correspondientes al trazado y anchura legal de la Vía Pecuaria Paso de ganados del Pocico del Zapatero al Collado de Las Cruces, deberán clasificarse como suelo no urbanizable especial, de acuerdo con la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón. Podrá solicitarse un cambio de trazado conforme establece el artículo 27 de dicha Ley.
  - o Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de 4 de mayo de 2015, por el que se informa favorablemente la modificación puntual nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano fechada en marzo de 2015.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Puertomingalvo consta de un ejemplar de la modificación firmado por el arquitecto Diego Martínez Ramos en marzo de 2015, sin visar por el Colegio de Arquitectos de Aragón, pero diligenciado de aprobación provisional por la Secretaria del Ayuntamiento.

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

- Memoria Descriptiva, en la que se detalla el objeto de la actuación, indicando que la ampliación de suelo urbano se localiza en la zona de expansión natural del núcleo y que se limita a una pequeña manzana ya consolidada. También se hace referencia a los artículos 78 y 79 de la Ley 3/2009, así como al cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de dicha Ley para la consideración de los terrenos como urbanos.
- Informe de estudio de impacto ambiental, en el que se hacen consideraciones acerca de la colindancia de los terrenos con el suelo urbano, la consolidación parcial por la edificación, la existencia de servicios urbanísticos, la forma irregular de los terrenos y la ausencia de efectos adversos sobre la vegetación, así como de vertidos de aguas residuales, emisiones a la atmósfera y ruidos derivados de la actuación.
- Planos de estado actual y modificado de alineaciones y usos.
- Anexo fotográfico y volumetría propuesta en el ámbito de actuación.
- Planos de estado actual y modificado de la delimitación del suelo urbano.
- Planos de estado actual y modificado de alineaciones y rasantes.
- Plano de estado modificado del trazado de la muralla.
- Planos de estado actual de secciones y alzados de las edificaciones existentes.
- Planos de estado modificado de dichas secciones y alzados, tras la propuesta.

No se ha remitido la documentación técnica en formato digital.

**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 la Disposición Transitoria Segunda apartado sexto del Decreto 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 remite a los artículos 76 y 74 de dicho texto legal en los que se regula 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 urbanístico vigente en la localidad de Puertomingalvo es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado por el Arquitecto Fernando Fernández de Heredia Montesinos, 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 en sesión celebrada el 28 de julio de 1983.

Posteriormente se aprobó definitivamente la modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactada por el Arquitecto Luis Fernández Uriel, que supuso la ampliación del suelo urbano en el límite suroccidental, con terrenos que habían albergado edificaciones en el pasado. La aprobación definitiva se produjo en el Pleno Municipal celebrado el 18 de diciembre de 2009.

**SEGUNDO** .- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Puertomingalvo que en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda apartado del Decreto 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 remite a los artículos 76 y 74 de dicho texto 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 Puertomingalvo propone la clasificación como suelo urbano de una superficie de 757,80 m<sup>2</sup>, situados al sureste del límite actual del suelo urbano, y colindantes con dicho límite. De esta superficie, se propone calificar como edificables 165 m<sup>2</sup>, mientras que el resto (592,80 m<sup>2</sup>) se destinaría a viales y aparcamientos.

**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 se mantuvo 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 modifica la Ley 3/2009, e introduce la figura de las Delimitaciones de Suelo Urbano, y reconoce expresamente la posibilidad de modificar los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano que permanezcan vigentes.

Así, el apartado 8 de este artículo introdujo una nueva Disposición Adicional Decimocuarta, relativa a la Delimitación del Suelo Urbano de los municipios que carecieran de plan general. Y en el apartado 9 se modificaba la redacción de la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 3/2009, añadiendo en ella un nuevo apartado 6 que establecía la posibilidad de modificar los proyectos de delimitación de suelo urbano que estaban vigentes a la entrada en vigor de dicha ley.

Posteriormente, tanto la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modificó la Ley 3/2009, como el Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y actualmente en vigor, recogieron esta posibilidad en su Disposición Transitoria Segunda, apartado 6.

Por todo lo anteriormente expuesto, la justificación legal de la Modificación se basa en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que dispone: *“Los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.”*

El régimen de las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano se establece en el artículo 76 del citado Texto Refundido, que remite el procedimiento para su aprobación al establecido en los artículos 74 y 75, en función de que la iniciativa sea municipal o comarcal/autonómica respectivamente, aunque no resulten aplicables las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento. En el presente caso resulta de aplicación el artículo 74, que establece lo siguiente:

*"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 periodo 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 de 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.*

*4.- Los procedimientos de elaboración, formulación y aprobación de las delimitaciones del suelo urbano no se sujetan al procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, sin perjuicio de la necesidad de requerir informe del órgano competente en materia ambiental conforme a lo establecido en el presente artículo."*

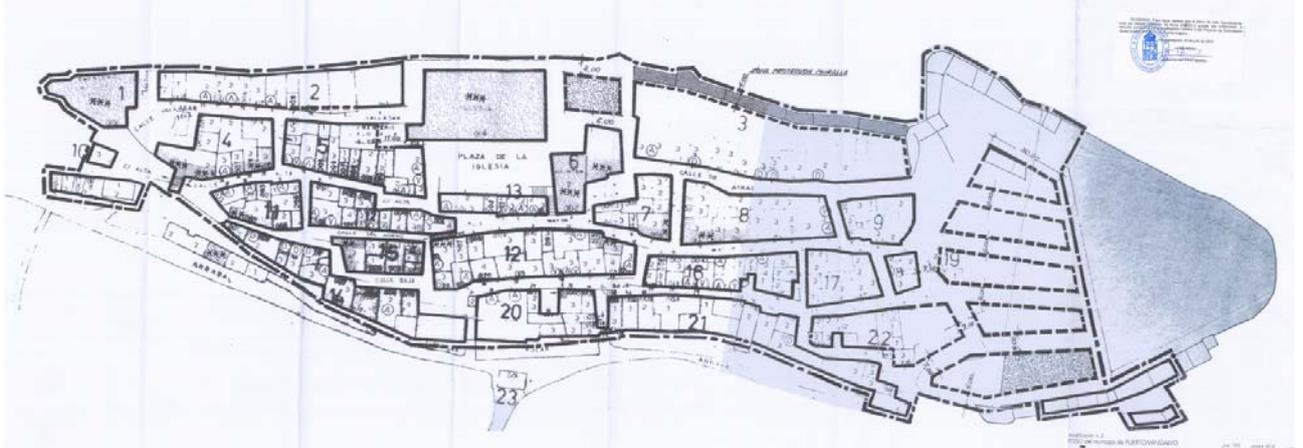
En cuanto a las modificaciones de las delimitaciones de Suelo Urbano, el apartado 2 del artículo 76 del Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón establece lo siguiente:

*"2.- El Consejo Provincial de Urbanismo podrá denegar la modificación formulada, además de por motivos de legalidad, por las siguientes causas:*

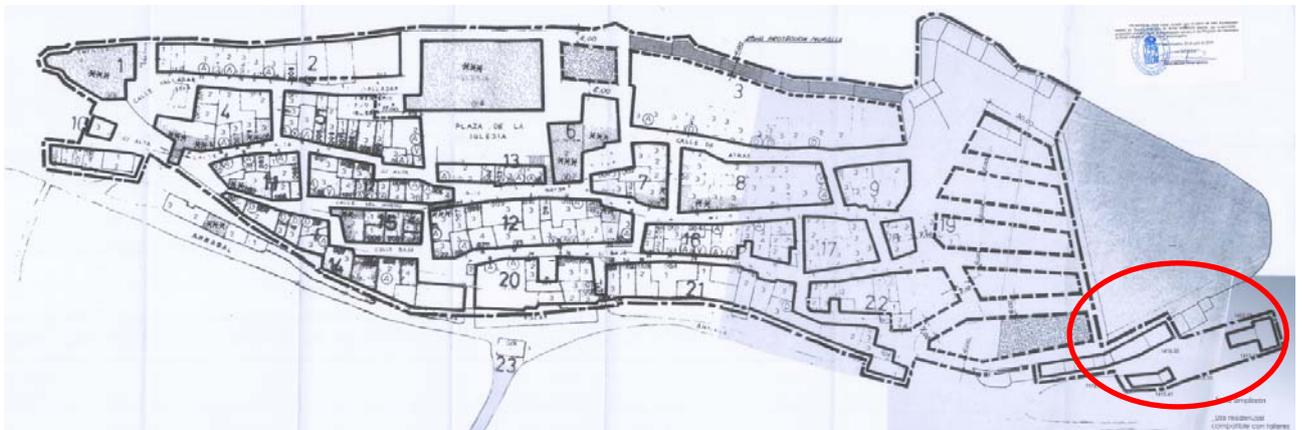
- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede el contenido de la delimitación del suelo urbano.*
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.*
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un plan general de ordenación urbana."*

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

La superficie que se propone incluir en suelo urbano se encuentra situada junto al límite sureste del suelo urbano actual, en suelo no urbanizable genérico. Se encuentra lindando con la muralla. Tiene forma poligonal irregular y engloba una edificación existente.



**ESTADO ACTUAL**



**ESTADO MODIFICADO**

La superficie que se incluiría en suelo urbano asciende a 757,80 m<sup>2</sup>, de los que 592,80 se destinarían a viales y aparcamiento y los restantes 165 m<sup>2</sup> corresponderían a suelo edificable. Se le asigna a este suelo un coeficiente de edificabilidad de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de lo que resultaría un techo máximo edificable de 330 m<sup>2</sup>. Se propone la misma tipología de la edificación que para el resto del suelo urbano delimitado, siendo de aplicación las Ordenanzas del proyecto de Delimitación del Suelo Urbano y las Normas Subsidiarias Provinciales.

Se justifica la inclusión de estos terrenos en el suelo urbano en el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12.a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que disponen de los servicios urbanísticos abastecimiento y evacuación de agua, suministro eléctrico telecomunicaciones y gestión de residuos sólidos, además de alumbrado público.

En cuanto a las reservas dotacionales derivadas de la ampliación de suelo urbano, se cita el artículo 79.1 de la Ley 3/2009, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, planteando la excepcionalidad en cuanto a los módulos de reserva que posibilita, en modificaciones de pequeña dimensión, minorar o eximir de su previsión, con la aprobación del Consejo Provincial de Urbanismo.

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

1. Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Puertomingalvo, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 74 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se ha producido la aprobación inicial y provisional de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento de Puertomingalvo, y se ha emitido el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y el informe preceptivo favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, órgano competente en materia de medio ambiente. Sin embargo, resulta sorprendente que este último informe se refiere a una ampliación del suelo urbano de 4.195,90 m<sup>2</sup> de superficie, que aparece en el apartado de la memoria relativo al impacto ambiental, pero que no coincide ni con la superficie detallada en el objeto de la modificación, ni tampoco con la superficie reflejada en los planos. Deberá eliminarse la contradicción entre las cifras relativas a la ampliación de suelo urbano propuesta, aunque cabe considerar que el sentido del informe del INAGA sigue siendo favorable, dada la mayor superficie del ámbito que aparece en dicho informe.

No se ha aportado certificado del trámite de audiencia a las entidades registradas en el Registro de Asociaciones Vecinales, o en su defecto, acreditación de la inexistencia de dichas entidades registradas en el municipio, cuestión que deberá solventarse por la Secretaria del Ayuntamiento.

## .2. Sobre la documentación.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 73.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo (apartado 5 de la Disposición Transitoria Decimocuarta en el momento de la aprobación inicial), toda Delimitación de Suelo Urbano estará integrada por los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa de la propuesta, con referencia a las delimitaciones anteriores, edificación existente, etc.
- 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.

En la documentación presentada se han detectado las siguientes deficiencias:

1. Deberá presentarse la documentación técnica de la modificación en formato digital, con el fin de facilitar su inclusión en el Sistema de Información Urbanística de Aragón, aun cuando en puridad no le resulta a este expediente la Disposición transitoria Única del decreto 54/2011 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento.
2. La Memoria se denomina Descriptiva en lugar de Justificativa.
3. Las referencias realizadas a los artículos 78 y 79 de la Ley 3/2009 una vez modificada por la Ley 4/2013 deberán eliminarse, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, en el que se 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, Urbanística de Aragón, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*. En consecuencia, resulta de aplicación el artículo 76 del citado Texto refundido, en el que se dispone que no serán de aplicación a las modificaciones de

las Delimitaciones de Suelo Urbano las reglas establecidas para las modificaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

4. En el texto de la modificación se indica, por un lado, que a los terrenos incluidos en el suelo urbano se les asigna una edificabilidad total de 330 m<sup>2</sup> de techo, fruto de aplicar un coeficiente de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela edificable. Sin embargo, más adelante se manifiesta que resultarán de aplicación las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente. Y de acuerdo con el informe emitido por la Arquitecto municipal, en el ámbito se permitiría la edificación de tres alturas y nueve metros de altura máxima sobre rasante en el 100 % de la parcela edificable. Dado que el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural se acordó sobre la documentación técnica redactada en marzo de 2015, en la que se define la envolvente del edificio con dos alturas sobre la rasante inferior y una sobre la superior (según el plano 6.5), deberán trasladarse estas condiciones de volumen al artículo correspondiente de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (46-49), con el fin de evitar interpretaciones erróneas de la edificabilidad y las alturas permitidas.
5. En los planos 1 y 2 de estado actual y modificado de las alineaciones y usos se ha omitido la ampliación de suelo urbano que se produjo en el suroeste mediante la modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que es la que se encuentra en vigor en la actualidad. Deberá reflejarse esta delimitación en ambos planos, así como también en los planos 4.1 y 4.2, de estado actual y modificado de la delimitación del Suelo Urbano. Por otra parte, en estos dos planos se presenta una copia a escala mayor que la del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en vigor, por lo que deberá presentarse en el mismo formato y escala.
6. En el plano 2 no se define con claridad la superficie que se incluye ahora en el suelo urbano, ya que no aparece el límite actual junto con el nuevo límite previsto.
7. En el plano 5.1, relativo al estado actual de alineaciones y rasantes tampoco se incluye la ampliación de suelo urbano aprobada con la modificación aislada nº 1 del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.

### 3. Sobre el contenido.

La propuesta realizada supone la inclusión en el suelo urbano de una parcela ya edificada, junto con los terrenos que sirven de acceso a ella, por los que se conectan los servicios urbanísticos a las redes municipales.

Se ha comprobado en la visita efectuada al ámbito de la modificación que los terrenos son colindantes con el viario urbano, y que en éste existen los servicios urbanísticos básicos establecidos en el artículo 12.a) y 71.b) del Texto Refundido de la Ley Urbanística, por lo que se puede concluir que los terrenos tienen la condición de urbanos, y por tanto, puede ser reconocida esta circunstancia en el PDSU.

Por otra parte, se han emitido en sentido favorable los informes solicitados tanto al INAGA como a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, detallados anteriormente.

En consecuencia, no se encuentra inconveniente técnico para la aprobación de la presente modificación, aunque deberán subsanarse todos los reparos documentales y relativos a las condiciones urbanísticas de la parcela edificable detallados en el apartado 7.2 de este informe.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de PUERTOMINGALVO** condicionado a la subsunción de los reparos documentales formulados en la presente propuesta y se acredite la realización del trámite de audiencia a las asociaciones vecinales, en caso de que las hubiere.

**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 **PUERTOMINGALVO** y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**5.- CALAMOCHA.- INFORME VINCULANTE SOBRE EL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO INDUSTRIAL AGROALIMENTARIO SUZ-D9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. (CPU-2015 / 115).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan Parcial tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 16 de junio de 2015, y en fecha 30 de julio de 2015 se acuerda en el Consejo Provincial la ampliación de plazo.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Calamocha en aplicación de lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la derogada Ley 5/99, de 25 de marzo y lo dispuesto en los artículos 97 y 98 del Decreto 52/2002 de desarrollo puntual de la misma. Normativa aplicable al referido Plan Parcial puesto que la aprobación inicial del mismo se produjo en fecha 25 de marzo de 2008, todo ello

de acuerdo con lo que se establece en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y que expresamente menciona:

- 1. 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.*

El procedimiento regulado en el art 50 de la Ley 5/1999 para los Planes Parciales de iniciativa municipal es el siguiente:

*"1. Corresponderá al Ayuntamiento Pleno directamente la Aprobación Inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.*

*2. La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo. Los motivos permitir la denegación de la aprobación definitiva habrán de ser del mismo tipo que los establecidos en el art. 42, párrafo 2, de esta Ley.*

*3. El Ayuntamiento Pleno, a la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas."*

**TERCERO.-** La documentación presentada por el Ayuntamiento de Calamocha consta de dos copias del documento técnico redactado por Perfil 7 S.L. y firmado por el Ingeniero de Caminos Canales y Puerto D. -----  
----- . Junto a él, se presenta el expediente administrativo que ha seguido los siguientes pasos:

- Formulación del Plan Parcial por el municipio, al ser este de iniciativa municipal.
- Aprobación Inicial del Plan Parcial por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 25 de marzo de 2008.
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en el B.O.P. nº 70 de 14 de abril de 2008 y con inserción de anuncio en el Diario de Teruel de fecha de 8 de abril de 2008.
- Se ha solicitado informe del Instituto Aragonés del Agua, emitiendo informe favorable con condicionantes en fecha 5 de junio de 2015, después del emitido desfavorable en fecha 25 de noviembre de 2014.
- Certificado negativo de alegaciones fechado el 11 de Junio de 2015.

A este Plan Parcial, dada su fecha de aprobación inicial anterior a la entrada en vigor del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, no le es de aplicación la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA)

**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, la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística 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 instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Calamocha es un Plan General de Ordenación Urbana obtenido mediante el proceso de Adaptación mediante Modificación de sus Normas Subsidiarias y aprobado definitivamente en fecha 14 de marzo de 2003.

Se han llevado acabo 9 modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana, pero la Modificación nº 2, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 2-01-2009 afectaba directamente al desarrollo de este Plan Parcial, ya que tenía por objeto:

- Dividir el sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial Agroalimentario SUZ-D9, en 2 sectores, SUZ-D9 y SUZ-D10.
- Modificación de la Ordenanza 6 "Industria agroalimentaria", pasando su ocupación máxima de parcela del 60% al 70%.
- Creación de la Ordenanza 10" Ampliación industria agroalimentaria", que es la ordenanza que le será de aplicación a las parcelas de uso industrial del Plan Parcial en tramitación.

**SEGUNDO.-** El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del Sector de suelo urbanizable delimitado SUZ - D9 de 84.840 m2 para uso industrial agroalimentario, definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha.

**TERCERO.-** El Plan Parcial es un instrumento de planeamiento de desarrollo regulado en los artículos 44 y siguientes de la derogada Ley 5/99, de 25 de Marzo Urbanística de Aragón, resultando también de aplicación los artículos 67 a 104 del Decreto 52/2002 en todo aquello que no contradiga a este decreto.

Tal como regula el artículo 44 de la Ley 5/99: " 1.-*Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.*

*2.- No podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General.*

*3.- Los Planes Parciales están subordinados al Plan General, cuyas determinaciones no podrán modificar."*

#### **CUARTO.- VALORACION.**

##### 1.-Procedimiento.

El procedimiento seguido en la tramitación se considera adecuado a la Legislación vigente en el momento de la Aprobación Inicial siendo ésta la Ley 5/99, de 25 de Marzo y el Decreto 52/2002 de desarrollo de la misma.

##### 2.-Contenido.

.-Características básicas.

Este Plan Parcial desarrolla los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial agroalimentario, SUZ-D9, señalado en el plano correspondiente de la Modificación nº 2 del Plan General, y que se incluye como plano de información en el documento de planos del Plan Parcial presentado. Ocupa una superficie total de 84.840 m<sup>2</sup>

El sector se ubica en terrenos del polígono 8 del término municipal de Calamocha, situados al Este del casco urbano a algo mas de un kilómetro de distancia del límite de Suelo Urbano de uso residencial, y colindante al Suelo Urbano de uso industrial agroalimentario.

**El Plan Parcial establece la siguiente zonificación:**

Zona Industrial	48.802 m2
Equipamiento polivalente	9.279 m2
Equipamiento Educativo y Social	5.550 m2
Zonas verdes	10.119 m2

Parcelas Infraestructuras	100 m <sup>2</sup>
Viales	10.990 m <sup>2</sup>
Superficie total ordenada	<hr/> 84.840 m <sup>2</sup>

Valoración de las determinaciones del Planeamiento de primer orden.

En el Plan General municipal se establece una edificabilidad neta sobre parcela industrial de 1,13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con una ocupación máxima sobre parcela del 70% y una altura máxima de 3 plantas y 12 m excepto elementos especiales debidamente justificados.

Se comprueba que este instrumento de desarrollo cumple con las determinaciones que se establecen en la Modificación nº 2 del Plan General, que se resumen en el cuadro adjunto del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUZ – D9 y en la ficha nº 10 de las Normas Particulares de Zona; "Ampliación industria Agroalimentaria", que se aporta en el apartado de las Normas Urbanísticas de este informe.

Aprovechamiento objetivo 44.117 u.a según el PGOU

Edificabilidad del Plan Parcial 48.802 m<sup>2</sup> x 1.13 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 55.146 m<sup>2</sup>

Coefficiente de homogenización según el PGOU 0.8

Aprovechamiento del Plan Parcial 55.146 x 0.8 = 44.117 u.a

Se cumple estrictamente con el aprovechamiento máximo que fija el PGOU, y con el resto de condiciones que se fijan en la ficha nº 10 para éste ámbito en cuanto a usos y condiciones de volumen.

Valoración de los módulos de reserva establecidos en el art. 85 del R.P.U.

Superficie de zona verde según el plan parcial: 10.119 m<sup>2</sup>

Sistema local de espacio libre según la LUA:  $18 * 55.146 / 100 = 9.926,28$  m<sup>2</sup>

O si es superior

10% s 84.840 = 8.484 m<sup>2</sup>

CUMPLE

Superficie de equipamiento polivalente y equipamiento educativo y social según el plan Parcial: 9.279 m<sup>2</sup> + 5.550 m<sup>2</sup>

Superficie de equipamiento polivalente (uso industrial > a 50.000 m<sup>2</sup>) Según la LUA:

$$4\% \text{ s } 84.840 \text{ m}^2 = 3.394 \text{ m}^2$$

Superficie de educativo y social (uso industrial > a 50.000 m<sup>2</sup>) Según la LUA:

$$10\text{m}^2 * 55.146 \text{ m}^2 / 100 = 5.515 \text{ m}^2$$

Las parcelas de equipamiento social que se reservan tienen una superficie mínima superior a 2.000 m<sup>2</sup> tal y como establece el art. 85.3 del R.P.U.

CUMPLE

Reservas del sistema local de viario y aparcamiento según el plan parcial: 324 plazas en vía pública

Plazas de aparcamiento según la LUA: 1 plaza \* 55.146 m<sup>2</sup> = 551 (50% en vía pública)

CUMPLE

Reparo: En cumplimiento del artículo 85.4 el Plan Parcial deberá contemplar la plantación de un árbol cada 10 m en cada una de las aceras del vial propuesto ya que la sección de los viales es superior a 16 m.

### 3.- Valoración de la documentación presentada.

La documentación debe contener todas las determinaciones que de manera general contienen los arts. 45 de la LUA y 85 del RPU, y que de manera resumida son:

- a) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Plazos para dar cumplimiento a los deberes de los propietarios en las unidades de ejecución del sector, entre ellos, los de urbanización y edificación.
- c) Reglamentación a nivel de ordenanzas de los usos en lo preciso para complementar la regulación contenida en el presente apartado.
- d) Señalamiento de reserva de terrenos para sistema de espacios libres: Parques y jardines y franjas arboladas.
- e) Emplazamiento para sistema local de equipamientos: Equipamiento educativo, social de uso cultural y polivalente, estableciéndose la reserva de terrenos de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.5 del RPA.
- f) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- g) Señalamiento de alineaciones y rasantes y zonas de protección de la red viaria.
- h) Espacios para estacionamiento y aparcamiento, de conformidad con lo dispuesto en el art. 85.4 del RPA.
- i) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el planeamiento.

j) Sistema de actuación previsto en las unidades de ejecución que se delimiten.

La estructura de la documentación se regula en el artículo 48 de la LUA y de manera detallada en los artículos 88 a 95, ambos inclusive, del RPU, y que en resumen son:

- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones: en la misma se habrá de justificar la adecuación de la ordenación a las directrices del Plan General demostrando su coherencia interna, la correlación de la información y los objetivos del Plan con la ordenación propuesta.

Se incluirá asimismo la justificación de la conveniencia, oportunidad o procedencia de su formulación de conformidad con el Plan General.

Se incluirá la información urbanística, los criterios y objetivos de la ordenación del territorio y el examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas que pudieran plantearse por la extensión y entidad del Plan y justificación de la que resultase elegida.

- **Planos de información** que reflejen la situación y tratamiento de los terrenos en el Plan General que desarrolla el Plan Parcial, así como el estado actual de los mismos en cuanto a su morfología, construcciones, vegetación, usos existentes y estructura de la propiedad del suelo:

- \_ La situación del sector respecto de la estructura establecida por el PGOU.

- \_ Topográfico.

- \_ Plano Catastral.

- \_ Usos, infraestructuras, edificaciones y vegetación existentes, caso de existir.

- **Planos de proyecto:** A escala mínima de 1/1.000 a 1/5.000 que comprenderán las determinaciones exigidas en los artículos 69 y 71 a 75 del RPA.

- \_ Zonificación con usos pormenorizados.

- \_ Sistema local de espacios libres y zonas verdes y especificación de la situación de todas las reservas de suelo para dotaciones en cada uno de los sectores, en relación con las demás áreas del propio Plan Parcial y en especial con la red viaria, incluida la de peatones.

- \_ Red viaria, definiendo de forma suficiente sus perfiles longitudinales y transversales.

- \_ Esquema de las redes de servicios a las que se refiere el art. 74 del RPA:

- Redes de alcantarillado, abastecimiento y evacuación de aguas residuales, riego e hidrantes contra incendios.

- Red de distribución de energía eléctrica

Red de alumbrado público.

Redes de telecomunicaciones

Red de distribución de gas, cuando exista en el municipio.

Delimitación de unidades de ejecución.

Plan de etapas.

- **Ordenanzas:** Regulando el uso de los terrenos y de la edificación, conteniendo como mínimo:

- Generalidades y terminología de los conceptos a utilizar.

- Régimen urbanístico del suelo (calificación, estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización).

- Normas de edificación, conteniendo las condiciones de volúmenes y usos, tanto en los que están permitidos como de los prohibidos y de los obligados.

- Normas Urbanísticas que establezcan la reglamentación del uso de los terrenos y de la edificación pública y privada regulando específicamente lo siguiente:

- a) Generalidades y terminología convencional

- b) Régimen Urbanístico del suelo y, en particular, calificación del suelo con expresión detallada de sus usos pormenorizados, parcelaciones y proyectos de urbanización.

- c) Normas de edificación.

- Plan de Etapas: Realizado separadamente del estudio económico-financiero, describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica. Se garantizará que la creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación y puesta en funcionamiento de las correspondientes dotaciones, en los términos del art. 75 del RPA.

- Estudio Económico-Financiero de los costes de obras de urbanización e implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 76 del RPA. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de la misma puesto en relación con la etapa en la que se haya de realizar.

La documentación técnica presentada se estructura en los siguientes documentos, y en términos generales, la documentación se puede considerar correcta y suficiente, ya que se incluye toda la documentación que se exige en la ley 5/1999, urbanística de Aragón y en el reglamento que la desarrolla, con pequeños reparos que se apuntan en este apartado.

Memoria Justificativa.

La memoria consta de diez apartados. En la introducción, que se encuentra sin numerar, se hace referencia al objeto del Plan Parcial y a la Modificación nº 2 del Plan General, que regula el sector que ahora es ordenado. En el primer apartado numerado, se justifica la formulación del Plan en las grandes posibilidades que trajo consigo la Autovía Mudéjar, A-23 y en la sinergia que han creado varias industrias cárnicas instaladas ya en el polígono existente.

En el apartado segundo se definen las características de la figura del Plan Parcial de forma genérica y haciendo referencia a su tramitación, al contenido mínimo que exige el artículo 45 de la LUA y el 85 y siguientes del RPU, a sus objetivos y a los terrenos afectados. Aunque no se define la titularidad en este apartado sino en el siguiente, los terrenos no eran propiedad municipal en el momento de la Aprobación Inicial, pero en ese momento, ya estaban siendo adquiridos por el Ayuntamiento, por lo cabe suponer que ya serán propiedad del Ayuntamiento.

En el apartado 3 se describe toda la información urbanística empezando por las características físicas, estructura y usos existentes, y se acaba señalando las determinaciones y las condiciones específicas que el PGOU establece para este ámbito.

En el siguiente apartado se fijan los objetivos y los criterios de redacción del Plan y en el apartado 5 se justifica el cumplimiento de las determinaciones del PGOU, también en cuanto a alturas alineaciones y rasantes, y se justifican y calculan de los módulos de reserva en cumplimiento del artículo 85 del RPU.

En el apartado 6 se aporta el cuadro de superficies y el séptimo las cesiones obligatorias y en el aprovechamiento medio.

El penúltimo apartado lo dedica a describir las conexiones a las infraestructuras existentes y en el último, numerado con el número 9, se define el desarrollo y ejecución del Plan fijándose el Sistema de Cooperación.

La documentación se adecua en lo más general a lo que establece el RPU, así como también lo hace la memoria justificativa concretamente al artículo 89 del RPU, sin embargo, se hecha de menos el análisis de otras diferentes alternativas. No obstante, dado que este sector de Suelo Urbanizable Delimitado SUZ - D9, es continuidad del resto del Polígono Agroalimentario ya en uso, se entiende que no caben otras posibles alternativas, a no ser, que estas difieran en pequeños detalles, que entendemos no es el objetivo de la ley. Pese a ello, debería incluirse en la documentación de Aprobación Definitiva al menos la justificación del porqué no se han examinado ni analizado otras alternativas tal y como se establece en el apartado d) del artículo 89 del RPU.

## Planos

Entre los planos se diferencian los Planos de Información de los Planos de Ordenación, presentándose los Planos de Ordenación a una escala mínima de 1/1000, al igual que los Planos de Información que, excepto los de situación y emplazamiento con respecto a la estructura territorial, se presentan también a escala 1/1000.

- PI.0 Plano de situación e índice de planos
- PI.0 bis Ordenación del PGOU
- PI.1 Plano Topográfico
- PI.2 Plano Parcelario
- PI.3 Infraestructuras Existentes
- PI.4 Infraestructuras Existentes. Redes de Saneamiento y Pluviales
- PI.5 Infraestructuras Existentes. Energía Eléctrica MT
- PI.6 Infraestructuras Existentes. Energía Eléctrica BT
- PI.7 Infraestructuras Existentes. Alumbrado Público
- PI.8 Infraestructuras Existentes. Red de Telefonía

- PO.1 Delimitación del Sector
- PO.2 Zonificación y Zonas de Ordenanza
- PO.3 Red Viaria y Alineaciones
- PO.4 Red Viaria. Perfiles transversales
- PO.5 Red Viaria. Perfiles transversales
- PO.6 Superficies de manzanas
- PO.7 Parcelación Orientativa
- PO.8 Red de Abastecimiento de Agua y Riego
- PO.9 Red de Saneamiento
- PO.10 Evacuación de Pluviales
- PO.11 Red Eléctrica Media Tensión
- PO.12 Red Eléctrica Baja Tensión
- PO.13 Alumbrado Público
- PO.14 Red de Telefonía
- PO.15 Plan de Etapas

Los planos resultan aclarativos y los gráficos se ajustan a una escala adecuada, aunque no podamos decir lo mismo de los cuadros de leyenda. No obstante, se echa en falta un plano donde se dibuje la Unidad de Ejecución, que se encuentra dentro de los Planos de Ordenación exigidos en el artículo 91 del RPU, y que deberá incorporarse en la documentación de aprobación definitiva.

Normas Urbanísticas.

Las normas urbanísticas constan de siete apartados: Régimen Urbanístico, Proyectos de Urbanización, Definiciones, Regulación de la Edificación, Condiciones de Uso, Protección del Medio Ambiente y Condiciones Estéticas e Higiene.

Ordenanzas Regulatoras.

El Plan Parcial establece la siguiente zonificación:

- 1.- Parcelas destinadas al sistema local de espacios libres de dominio y uso público (parque, jardines y franjas perimetrales arboladas).
- 2.- Parcelas destinadas al sistema local de equipamientos (equipamiento educativo y social, y equipamiento polivalente).
- 3.- Parcelas destinadas a infraestructuras e instalaciones.
- 4.- Parcelas destinadas a edificación industrial.
- 5.- Superficies destinadas a red viaria y aparcamientos

Para la zonificación del **sistema local de espacios libres de dominio y uso público**, el Plan Parcial, fija la misma ordenanza reguladora que establece el PGOU, incorporando además la misma ficha del PGOU "EL" de *espacios libres* al Plan Parcial:

Para las **parcelas destinadas a Infraestructuras** establece una nueva regulación muy sencilla permitiéndose únicamente el uso de infraestructura permitiendo una edificabilidad máxima de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y 4 m de altura máxima.

Para las **parcelas destinadas a la edificación industrial** ha recogido también la ficha 10 que la modificación nº 2 del PGOU incorporó como novedad. Quizás la modificación nº 2, regulando las ordenanzas de la edificación se excedió de las determinaciones mínimas que debe regular un PGOU para un Suelo Urbanizable Delimitado, pero es perfectamente asumible, y por tanto ahora, como es lógico, este Plan Parcial debe limitarse a recogerlas, haciéndola suyas, e incorporándolas a sus ordenanzas.

Para la zona de parcelas de equipamiento educativo y social y equipamiento polivalente crea una nueva ficha, la número 11.

En general las ordenanzas planteadas definen las condiciones urbanísticas del polígono correctamente y de conformidad con lo previsto en la Modificación nº 2 del Plan General, aunque se han encontrado las siguientes cuestiones puntuales:

- Por un lado, dado lo dilatado en el tiempo de la tramitación de este documento, gran parte de la normativa a la que se hace referencia en las Normas Urbanísticas está desfasada. Se recomienda que en la documentación de Aprobación Definitiva se sustituya la normativa que ya no esté en vigor por una frase tipo que haga referencia a: "la normativa que este en vigor en esta materia..."
- En cuanto a la zonificación de los equipamientos y a la creación de una nueva ficha nº 11 cabe señalar, que aunque se ha mantenido la numeración correlativa de las fichas de las ordenanzas del PGOU, ésta ficha es única y exclusivamente del Plan Parcial. No obstante, haber mantenido la numeración del Plan General puede conllevar interpretaciones erróneas. Hubiese sido más deseable, aunque el planificador quisiera incluir las fichas nº 10 y EL del PGOU, que el Plan Parcial hubiese establecido su propia numeración.

#### Plan de Etapas

El plan de Etapas presentado se ajusta a los mínimos que establece el artículo 94 del decreto 52/2002, Reglamento de Desarrollo parcial de la Ley 5/1999, quedando redactado de modo independiente al Estudio Económico y Financiero y quedando reflejado en el plano de Ordenación PO 15.

#### Estudio Económico Financiero

Se ajusta a los mínimos que establece el artículo 94 del Decreto 52/2002, Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999. No obstante, tal y como se establece en los condicionantes del Instituto Aragonés del Agua, deberá actualizarse el coste total de las cargas urbanísticas.

#### Viabilidad del Plan.

En lo referente a redes de servicios, la documentación presentada da cumplimiento en general a lo prescrito en el artículo 74 del Decreto 52/2002, y la viabilidad se cumple en tanto que estos terrenos van a ser ampliación del polígono agroalimentario ya existente. No obstante, previa o simultáneamente a la urbanización del ámbito SUZ D9, deberá completarse la urbanización de los viales de suelo urbano consolidado del polígono agroalimentario ya en uso para asegurarse la conexión viaria de la futura ampliación, puesto que se ha observado que tanto en su conexión este como en la oeste aun existen viales sin pavimentar.

Para la red de distribución de agua del sector SUZ-D9 se instalará una tubería de distribución de agua que se conectará a la red de distribución del polígono agroalimentario existente y colindante por su límite Sur. Se conectará a una tubería existente de PVC de 160 mm. de diámetro.

La tubería de distribución del sector SUZ-D9 que se conectará a la anterior, distribuirá el agua en todo el ámbito para dar suministro a todas las parcelas. La tubería será de polietileno de alta densidad de 160 mm. de diámetro.

A lo largo del trazado de la red de distribución se instalarán llaves de paso, válvulas de desagüe, bocas de riego, hidrantes contra incendios, ventosas y las acometidas a las parcelas. Se instalará una red de riego por goteo en las zonas destinadas a jardines y en la red viaria para las plantaciones a llevar a cabo en los alcorques que se situarán en las aceras. La red se prevé ejecutarla con tubería de polietileno de baja densidad de 20 mm. de diámetro.

Respecto a las redes de saneamiento establece una red separativa:

La red de saneamiento del sector SUZ-D9 se ubicará en la calzada y se ha redimensionado para 300 mm. de diámetro. Se construirán pozos de registro en los cambios de dirección de la red y, en tramos rectos, con una separación máxima de 50 m. Se instalarán también, acometidas a las parcelas.

Las aguas residuales se dirigirán por gravedad al punto más bajo del sector y se bombearán, conectándose al emisario existente en el polígono agroalimentario, y conduciéndolas a la EDAR de Calamocha

La red de pluviales interior al sector SUZ-D9 constará de una conducción que se ubicará en la calzada y verterá las aguas a una zona de escorrentía natural en el extremo más bajo de la red.

Para el suministro de energía eléctrica al sector SUZ-D9 se instalará una línea de media tensión subterránea de 12/20 kV desde la línea que llega hasta el centro transformador CALAMOCHA POL. AGRO. Nº 2 Z-17275 hasta las parcelas I-1 e I-2 destinadas a la instalación de los centros transformadores CT-1 y CT-2. La longitud de la línea a instalar será de 540 m. No obstante, no se incluye en el expediente administrativo las condiciones de suministro de la empresa distribuidora que deberán incorporarse al documento de Aprobación Definitiva.

El alumbrado público se realizará por medio de báculos, que irán equipados con luminarias de alumbrado. Se distribuirán para conseguir un alumbrado uniforme en aceras y calzada, conforme a lo fijado en el Plano de Ordenación PO 13.

Se prevé la instalación de la red de telefonía en el sector SUZ-D9 que se conectará a la red ya existente en el sector de Suelo Urbano de uso industrial agroalimentario colindante. De esta forma, la red existente quedará conectada con la nueva red a construir.

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

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE CON REPAROS EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUZ-DO, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de CALAMOCHA** condicionada a la presentación de nueva documentación que subsane los reparos formulados.

**SEGUNDO.-** Una vez que se proceda a 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 al Ayuntamiento de **CALAMOCHA** y al redactor para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**6.- RESOLUCIÓN al REQUERIMIENTO PREVIO** a la interposición de Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por EL AYUNTAMIENTO DE GRIEGOS contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 26 de Mayo de 2015 relativo a la **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIEGOS.**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Sobre el expediente relativo al PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIEGOS el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha pronunciado en dos sesiones de fechas 6 de Mayo de 2013 y 26 de mayo de 2015 en los siguientes sentidos:

Con fecha **6 de mayo de 2013**, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el siguiente Acuerdo:

***“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de GRIEGOS conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:***

***-El suelo urbano consolidado incluido en la actual delimitación catastral de fincas urbanas vigente en la localidad de Griegos, y recogido en el Plano I-2, con los reparos establecidos en la valoración de este acuerdo.***

*-Las ampliaciones del suelo urbano consolidado incluido en la actual delimitación catastral denominadas en esta propuesta como:*

- *Ampliación Norte nº 2.*
- *Ampliación Norte nº 3.*
- *Ampliación al Este.*
- *Ampliación en el Centro.*
- *Ampliación al Sur.*
- *Parte de la Ampliación Oeste colindante con el final del vial urbanizado existente.*

*-La totalidad del Suelo no Urbanizable propuesto en sus categorías de genérico y especial.*

*No obstante, sería conveniente suspender la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, y consecuentemente su ejecutividad, hasta que se presente un ejemplar del documento técnico que satisfaga los reparos de este acuerdo.*

**SEGUNDO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIEGOS**, de conformidad con lo establecido en el art. 50 de la Ley 3/2009, de 17 de Julio, Urbanística de Aragón y el art. 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/99 al considerar que existen deficiencias documentales que impiden un pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles en los siguientes ámbitos territoriales:

- *El suelo urbano consolidado incluido en la ampliación denominada Norte nº 1, así como la ampliación propuesta al Oeste del núcleo, en la parte situada a partir del final del vial existente e incluida en la zona Residencial Extensivo, puesto que no queda justificada su inclusión en esta categoría de suelo de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 12 y 13 de la Ley 3/2009. Tampoco se justifica la ordenación viaria propuesta para la ampliación situada al oeste del núcleo. Además, en el caso de la ampliación Norte nº 1 deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009 , o bien la tramitación del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de tales distancias.*
- *El sector de Suelo urbanizable delimitado denominado La Dehesa, al no justificarse en la documentación presentada la necesidad o conveniencia de la previsión de este sector basada en la demanda de residencia existente en el municipio, ni tampoco el emplazamiento elegido, en una zona de*

*denso pinar colindante con el suelo urbano que incrementa la desconexión funcional ya existente en este núcleo sin analizar otros ámbitos en principio más adecuados para su futuro desarrollo, lo que no lo haría coherente con los principios de desarrollo sostenible, equilibrio, cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano previstos en el art. 39 , ni tampoco con los objetivos de la actividad urbanística establecidos en el art. 9 de la Ley 3/2009. Del mismo modo, al constatarse la existencia de una explotación ganadera en colindancia con el sector ,deberá acreditarse la tramitación del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de tales distancias.*

*Del mismo modo, deberá procederse a la incorporación al documento de todas las prescripciones contenidas en los informes emitidos por las distintas Administraciones Sectoriales así como el contenido de las alegaciones aceptadas.”*

Posteriormente y en lo relativo a la Aprobación Definitiva de la parte que quedó en suspenso del Plan General de Ordenación Urbana el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de **26 de mayo de 2015** acordó:

**“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de GRIEGOS** conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

*-El suelo urbano consolidado incluido en las ampliaciones denominadas como:*

- *Ampliación Norte nº 1.*
- *Ampliación Oeste.*

*-El suelo urbano no consolidado incluido en la nueva Unidad de Ejecución nº 1.*

*-Las alineaciones definidas para la Manzana situada al Final de la Calle Nevera junto a la TE-V-9032, así como para Manzana situada colindante con ella por el norte, entre la calle Nevera y el suelo no urbanizable genérico.*

*No obstante, deberán incorporarse a la parte del Plan General aprobado definitivamente los planos relativos a la corrección de errores en las alineaciones situadas al final de la calle Nevera.*

**SEGUNDO.- DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIEGOS conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón al considerarse incumplidos los requisitos documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente en lo relativo al Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial La Dehesa por los siguientes motivos:**

**1º.- Relativo a la Idoneidad del Emplazamiento.-** Analizada la Estructura y Modelo Territorial del núcleo urbano el sector propuesto se emplaza en unos terrenos con denso arbolado alejados del núcleo urbano que no contribuirían a un modelo de desarrollo compacto, existiendo otros ámbitos que se integrarían más adecuadamente en un modelo compacto .

**2º.- En relación a la delimitación propuesta para este Sector.** Se considera que el ámbito debería ampliarse con los terrenos adyacentes de la explotación ganadera existente en suelo no urbanizable con el fin de conseguir una segunda conexión con el vial de la Calle de la Hoya. De lo contrario las futuras viviendas del sector no quedarían integradas en la trama urbana y serían colindantes con una actividad ganadera en suelo no urbanizable que la hace incompatible con el uso residencial. La ampliación del ámbito necesariamente pasaría por el cierre de la referida explotación.

**3º.- En lo relativo a la ordenación pormenorizada propuesta.** La propuesta no ha analizado los efectos sobre el territorio de la misma, tanto en lo relativo al elevado nº de parcelas para este municipio como en las condiciones aplicables al mismo, que nos llevaría a un desarrollo lineal que no resultaría congruente con las características del entorno. Además sólo se dispondría de una conexión en fondo de saco que no permitiría su integración con el suelo urbano actual.

*Por todo ello se recomienda al Ayuntamiento:*

**1ª Opción.-** *Buscar otro emplazamiento más idóneo para un desarrollo residencial que se integre mejor en la malla urbana con una tipología edificatoria y ordenación más congruente con el modelo actual.*

**2ª Opción.-** *En caso de no poder encontrar otro emplazamiento, se deberá reestudiar tanto la delimitación del Sector como la Ordenación Pormenorizada propuesta, de acuerdo con lo anteriormente expuesto."*

Los referidos acuerdos fueron notificados en tiempo y forma al Ayuntamiento de Griegos con el ofrecimiento de los pertinentes Recursos.

**SEGUNDO.-** En fecha 07/07/2015 se presenta escrito por D. ----- en su calidad de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Griegos en el que dice presentar *“Recurso de Reposición contra el último acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel al amparo de lo establecido en los artículos 116 y siguientes de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.”*

**TERCERO.-** En base a los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho que obran en el escrito, se interpone Recurso de Reposición contra el Acuerdo denegatorio de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Griegos en concreto en lo relativo al Sector La Dehesa del Suelo Urbanizable Delimitado de fecha 26/05/2015 basándolo en la siguiente argumentación:

**1º.- Vulneración de lo establecido en el art. 89 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

En el Escrito se señala que la propuesta planteada en lo relativo a la delimitación, parcelas, conexiones al viario existente, condiciones de uso y volumen del Sector de La Dehesa eran idénticas en la documentación analizada por el Consejo en 2013 y en 2015.

Se señala que en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 06/05/2013 se suspendió la aprobación definitiva del Sector La Dehesa señalando como motivos de dicha suspensión:

*La justificación de la necesidad o conveniencia de la previsión de este sector basada en la demanda de residencia existente en el municipio, ni tampoco el emplazamiento elegido, en una zona de denso pinar colindante con el suelo urbano que incrementa la desconexión funcional ya existente en este núcleo sin analizar otros ámbitos en principio más adecuados para su futuro desarrollo, lo que no lo haría coherente con los principios de desarrollo sostenible, equilibrio, cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano se dice que se trata de una aportación de elementos de juicio, de acuerdo con el art. 42.5 a) de la Ley 30/92;*

*Y la tramitación del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y del Alimentación del Departamento de Agricultura y Alimentación sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de tales distancias, es decir un informe determinante del contenido de la resolución de acuerdo con el art. 42.5 c) del referido texto legal, informe que concluye con que se trata de una explotación doméstica eximida del Régimen de distancias del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprobó la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.*

Se añade que han sido aportadas las justificaciones requeridas y que se deniega la aprobación definitiva señalando entre otras cuestiones la necesidad de ampliar el Sector para incluir la explotación ganadera existente, la apertura de un nuevo vial, y la inadecuación de la ordenación pormenorizada propuesta, aspectos que no han sido modificados en el documentación técnica presentada en el 2015, y sobre los que no se pronunció el Consejo en sentido denegatorio en mayo de 2013. Por lo tanto se reitera en que el último acuerdo del Consejo no se ajusta a lo dispuesto en el art. 89.1 de la Ley 30/92 que obliga a las resoluciones de los procedimientos a decidir sobre todas las cuestiones planteadas en los mismos vulnerando la seguridad jurídica e interdicción de la arbitrariedad.

## **2º.- Inadecuada e insuficiente justificación de la resolución denegatoria y falta de coherencia de la misma.**

En este punto se refiere a que la legislación del procedimiento administrativo establece la necesidad de la motivación de las resoluciones administrativas y que la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón establece en sus puntos 3 y 4 del art. 49 los motivos tasados de denegación de la aprobación definitiva de los expedientes de planeamiento general. Se dice que descartada la existencia de motivos de legalidad, tan sólo cabe basar la denegación en motivos de alcance supralocal. Señalando que la resolución denegatoria no concreta qué preceptos del art. 49.4 han sido vulnerados en consecuencia se apunta a que la propuesta denegatoria de este Sector no está suficientemente justificada analizando todos los puntos del acuerdo y basándolo en los siguientes motivos:

.- En el acuerdo se hace referencia a que " *El emplazamiento en terrenos con denso arbolado alejados del núcleo urbano que no contribuirán a un modelo de desarrollo urbano compacto, existiendo otros ámbitos que se integrarían más adecuadamente en un modelo compacto*"

A este respecto se señala que el modelo de desarrollo municipal parte de un núcleo con unos crecimientos en forma de ramificaciones tomando como base los accesos desde la carretera y caminos rurales existentes y que uno de esos nuevos desarrollos urbanizados y edificados hace más de 20 años se localiza junto al nuevo sector propuesto, por ello este sector no supone un crecimiento aislado ni desconectado del casco urbano. Además añade que han dejado de mencionarse las cuestiones relativas a la demanda y que en lo relativo al arbolado se dice que esta zona no se encuentra incluida en ningún espacio protegido por la legislación medioambiental y que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental ha informado el emplazamiento de forma favorable, por lo que resulta claro que la propuesta es adecuada a los instrumentos de protección ambiental vigentes.

Sobre la posible existencia de otros ámbitos que se integren más adecuadamente en un modelo compacto señala que la legislación urbanística asigna a la Administración municipal la competencia para formular su planeamiento urbanístico ( art. 56.1 Ley 3/2009).

En el acuerdo se señala que *"la delimitación del sector, debería ampliarse con los terrenos adyacentes de la explotación existente en suelo no urbanizable para conseguir una segunda conexión con el vial de la Calle de la Hoya, la ampliación pasaría necesariamente por el cierre de la explotación."*

Por el Ayuntamiento se manifiesta que se ha acreditado la adopción de las medidas necesarias para la declaración en precario o como explotación doméstica de la instalación existente, por lo que estaría dispensada del régimen de distancias del Decreto 94/2009.

También en el acuerdo se establecía que *" la ordenación pormenorizada que propone un desarrollo lineal que no es congruente con las características del entorno. Recomendándose buscar un emplazamiento más idóneo y de no encontrarlo se debe reestudiar la delimitación y la ordenación pormenorizada."*

A este punto el Ayuntamiento dice que el desarrollo lineal propuesto es el mismo que el materializado en la calle de la Hoya a la que accede, en la cuesta de La Portera y en la zona de La nevera situadas en las inmediaciones así como en las nuevas propuestas vertebradas en torno a los caminos situados en la zona norte que sí que han sido aprobadas definitivamente.

.- También se refiere al apartado que recoge *" la Delimitación del sector, debería ampliarse con los terrenos adyacentes de la explotación existente en suelo no urbanizable para conseguir una segunda conexión con el vial de la Calle de la Hoya y que la ampliación de dicho ámbito pasaría necesariamente por el cese de la explotación."*

Sobre este punto se manifiesta que se ha acreditado por el Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para la declaración en precario o como explotación doméstica de la instalación existente, por ello estaría dispensada del régimen de distancias del Decreto 94/2009.

Para finalizar, por el Ayuntamiento se refiere a que las opciones del acuerdo impugnado parecen poder aceptar el emplazamiento con alguna condición, confirmando que no se incluyen en los supuestos de denegación del art. 49 de la Ley 3/2009 y solicitando la Aprobación Definitiva de la parte que quedó en Suspenseo del Plan General de Ordenación Urbana en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de 6 de mayo de 2013 en lo referente al Suelo Urbanizable.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento de Griegos ha presentado Recurso de Reposición al Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de 26 de Mayo de 2015 al amparo de lo establecido en el art. 116 de la Ley 30/92, de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común.

Al tratarse de otra Administración Pública y manifestar su disconformidad con el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, debe entenderse que el Ayuntamiento se opone mediante un **Requerimiento Previo a la interposición de Recurso Contencioso Administrativo** conforme a lo dispuesto en el art. 44 de la Ley 29/1998 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa que ha sido interpuesto en tiempo y forma.

**SEGUNDO.-** Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resolver el expediente de Requerimiento Previo a la interposición del Recurso Contencioso Administrativo de conformidad con lo establecido en los artículos 8 y 19 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.-** Analizado el contenido del recurso y el expediente recurrido cabe argumentar lo siguiente:

- En lo relativo a **Vulneración de lo establecido en el art. 89 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.**

Por un lado el Ayuntamiento manifiesta que la propuesta realizada para el Sector de la Dehesa del Suelo Urbanizable Delimitado en lo relativo a la delimitación de parcelas, conexión a viario existente y condiciones de uso y volumen era idéntica en las documentaciones de 2013 y 2015. Aunque más adelante en el escrito se reconoce que sí que fueron aportadas justificaciones al primer acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 6 de Mayo de 2013.

Lo cierto es que tras el primer acuerdo adoptado por el Consejo **Suspendiendo** la emisión de informe para este Sector de Suelo urbanizable Delimitado por el Ayuntamiento fue presentada nueva documentación relativa a:

**1º.- Ampliación de la documentación técnica** haciendo referencia a la clasificación de una superficie de 12.334 m<sup>2</sup> del Suelo Urbanizable Delimitado de uso característico residencial. Superficie que era superior a la de la primera propuesta que fue suspendida por el Consejo Provincial. Además se incluía un Anexo 5 de la Memoria Justificativa con la ordenación pormenorizada de esta nueva superficie propuesta estableciéndose así la zonificación establecida.

**2º.-** Se añadía una justificación del mantenimiento de este sector de suelo urbanizable aludiendo a que el Ayuntamiento ya en su día había solicitado la exclusión de 6,5 hectáreas del Monte de Utilidad Pública de La Dehesa

y que fue aprobado. También se refería a que los terrenos son de propiedad municipal, colindantes a suelo urbano y que contaban con todos los servicios básicos de saneamiento, abastecimiento....

3º.-También se aportaban las condiciones de suministro de la compañía ENDESA para el sector del suelo urbanizable delimitado que no se había incorporado en la documentación que fue objeto del primer acuerdo de 6 de mayo de 2013.

4º.- En cuanto a la existencia de una granja colindante con el sector propuesto se acredita por el ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para la declaración en precario o como explotación doméstica de la instalación existente con la conformidad de los propietarios y con informe de la zona veterinaria en dicho sentido.

A la vista de todo lo que antecede se constata que la documentación que sirvió de base al Consejo para la adopción de su acuerdo de fecha de 26 de mayo de 2015 denegando el sector de Suelo urbanizable La Dehesa, no era la misma que la que sirvió para suspender este sector por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo de 2013 puesto que se incluían nuevas justificaciones al mismo y se variaba tanto la superficie como la ordenación propuesta.

**-En lo relativo a la inadecuada e insuficiente justificación de la resolución denegatoria y falta de coherencia de la misma.**

El acuerdo estaba dividido en distintos apartados que se pasan a analizar de acuerdo con las pretensiones alegadas por el recurrente:

**1º Idoneidad del emplazamiento.**- En el acuerdo se aludía a que analizada la estructura y modelo territorial del núcleo urbano el sector de suelo urbanizable propuesto se emplazaba en unos terrenos con denso arbolado y alejados del núcleo urbano, que no contribuirían a un modelo de desarrollo compacto existiendo otros ámbitos que se integrarían más adecuadamente en un modelo compacto.

Sí que es cierto en cuanto al emplazamiento, que la zona no se encuentra en la actualidad incluida en ningún espacio protegido y que dicho ámbito cuenta con informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, además por Orden de 3 de julio de 1998 ya se aprobó la exclusión de este ámbito del Monte de Utilidad Pública. Por lo tanto en el acuerdo y como motivo de la denegación de este ámbito, **no procedía un pronunciamiento acerca de los valores naturales del entorno porque la administración competente en materia ambiental había informado favorablemente al desarrollo del mismo.**

## 2º.- En relación a la delimitación propuesta del sector.

En el acuerdo establecía la consideración de que debería ampliarse el ámbito del suelo urbanizable con los terrenos adyacentes de la explotación ganadera existente en suelo no urbanizable, para poder conseguir una segunda conexión con el suelo urbano mediante un vial de la Calle de la Hoya y así poder integrar las futuras viviendas del sector en la trama urbana pero que al ser colindantes con una actividad ganadera en suelo no urbanizable la haría incompatible con el uso residencial y debería cerrarse dicha explotación.

En este punto sí hay que matizar dos aspectos:

.-Respecto a la ampliación del ámbito para asegurar una segunda conexión con el suelo urbano este aspecto sí resulta de importancia al afectar al trazado fundamental de redes de comunicaciones que se encuentran previstas para el suelo urbanizable delimitado, de forma expresa por en el art. 43 de la Ley 3/2009 vulnerándose así una disposición de rango legal de acuerdo con lo que se establece en el art. 49.4 a) de dicho texto legal. Debe tenerse en cuenta que el ámbito fue ampliado del primer al segundo acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

.-En relación a la explotación ganadera existente y colindante con el sector propuesto no supondría un problema su mantenimiento si se tratara de una explotación doméstica que puede estar ubicada en un suelo que no tiene que ser necesariamente no urbanizable tal y como se acredita por el Ayuntamiento en el escrito de Requerimiento previo conforme al régimen de lo dispuesto en el Decreto 94/2009 por que se regula la Directriz Parcial Sectorial sobre actividades ganaderas. En todo caso este punto no condicionaría la denegación del acuerdo por el Consejo puesto que la explotación existente resulta compatible en la nueva categoría de suelo propuesta. Si se incurriera en el caso de la declaración en precario de la misma el Ayuntamiento en el plazo establecido procedería a decretar su cierre tal y como también se prescribe en dicho texto legal.

3º.-En lo relativo a la ordenación pormenorizada propuesta. En el acuerdo se incidía en que en la ordenación propuesta no se habían analizado los efectos sobre el territorio de la misma, tanto en el elevado número de parcelas como en las condiciones aplicables al mismo. Y se volvía a hacer referencia a que la conexión en fondo de saco propuesta no permitiría su integración con el suelo urbano actual. El Ayuntamiento señala que otros desarrollos lineales propuestos al norte de la localidad sí han sido objeto de aprobación por el Consejo.

Tal y como ya se ha hecho referencia en el apartado anterior debe recordarse que en el art. 43.1 b) de la Ley 3/2009 relativa a la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable delimitado se establece la necesidad de trazado de las redes de comunicaciones y que vulnerar dicho precepto resulta un motivo de denegación por razones de legalidad.

-En lo relativo a las dos opciones que se recomiendan al Ayuntamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo relativas a buscar un emplazamiento más idóneo para un desarrollo residencial o un reestudio de la delimitación del sector y su ordenación pormenorizada, no procedería su inclusión en el Acuerdo Denegatorio del

Consejo para el Suelo Urbanizable Delimitado puesto que dicho ámbito se encuentra denegado y así se pone fin al procedimiento, de acuerdo con lo que se establece en el art. 49 de la Ley 3/2009 al vulnerarse unos preceptos legalmente establecidos. En consecuencia, procedería la adopción de otro acuerdo porque tal y como incluye en Ayuntamiento en su escrito, parece que cumpliéndose determinados requisitos y ampliándose la documentación que se presenta, podría Aprobarse Definitivamente el Suelo Urbanizable. Por lo tanto, se podría estar incurriendo en una Suspensión de la adopción del acuerdo al carecer de determinados elementos de juicio ( en este caso fundamentalmente los relativos al ámbito y a la ordenación pormenorizada del mismo ) que impediría el pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo todo ello de acuerdo con lo que se establece en el art. 42.5 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

**PRIMERO.- ESTIMAR PARCIALMENTE** el REQUERIMIENTO PREVIO al Recurso Contencioso Administrativo interpuesto por EL AYUNTAMIENTO DE GRIEGOS contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 26 de Mayo de 2015 relativo a la APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE GRIEGOS y en concreto en lo relativo a la denegación del Suelo Urbanizable Delimitado propuesto, atendiendo a que algunos de los motivos alegados para su Denegación no encajarían en los supuestos tasados regulados en el art. 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de 2009. Sin embargo, no procedería un Acuerdo de Aprobación Definitiva Parcial para dicha clase de Suelo y sí una **SUSPENSIÓN de la emisión de informe sobre el Suelo Urbanizable Delimitado** al carecer de determinados elementos de juicio ( en este caso fundamentalmente los relativos al ámbito y a la ordenación pormenorizada del mismo ) que impediría el pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo sobre el mismo, todo ello de acuerdo con lo que se establece en el art. 42.5 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

-----  
En este punto se recalca que en la nueva documentación que se presente deberá realizarse una propuesta mas sensible con el entorno y no basar el mantenimiento del Sector de Urbanizable en que se trata los únicos terrenos

de propiedad municipal. Además deberá presentarse una propuesta motivada del mantenimiento de dicho sector que se resuelvan las conexiones con el actual suelo urbano

---

**7.- CORBALAN.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA RESTAURACIÓN DE LA ERMITA DE EPIFANIA Y LOS REYES MAGOS EN EL POLÍGONO 5, PARCELA 112 (BARONIA DE ESCRICHE), DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: BARONIA DE ESCRICHE, S.L.** (C.P.U: 2015/ 131)

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 26 de agosto de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 27 de agosto de 2015. Este expediente cuenta con los siguientes antecedentes:

Con fecha 30 de mayo de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, acordó: *“Informar favorablemente el aspecto urbanístico previo a las OBRAS DE CONSOLIDACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA “CASA GRANDE” DE LA BARONÍA DE ESCRICHE, PARA USO HOTELERO, emplazada en suelo no urbanizable genérico de CORBALÁN, promovido por la EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL, condicionado a que la ampliación no supere el porcentaje máximo permitido y a la aportación del Análisis de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento, para su autorización.”*

**SEGUNDO. -** Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Proyecto técnico, visado el 17/02/2015 por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón.
- Documentación administrativa:
  - o Certificado del Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Corbalán, considerando las actuaciones, para la restauración de la Ermita, de Interés Público, y solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, para la autorización especial municipal, una vez que ha sido expuesto al público por el plazo de veinte días sin que se hayan presentado alegaciones.
  - o Anuncio en el BOP TE de fecha 22 de julio de 2015.
  - o Informe favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural Aragonés de Teruel, de fecha 29 de mayo de 2015.

**TERCERO.-** Objeto y descripción técnica de la instalación:

La construcción de la Ermita se data a inicios de la segunda mitad del siglo XIII.

La propuesta de actuación se dividirá en dos partes principales, la primera que contemplará la consolidación de lo existente, la estructura y cubierta de la ermita, con la recuperación del coro interior y ubicación de una cripta bajo este espacio para el depósito de los enterramientos localizados en la excavación arqueológica.

La segunda actuación contemplará el tratamiento de cerramiento tanto por el interior como el exterior, así como la pavimentación y recuperación de los elementos arquitectónicos de valor, así como la dotación de instalaciones para su puesta en funcionamiento, con carácter flexible, no solo en climatización sino en iluminación, electricidad e instalaciones especiales como sonido, con el mismo adecentamiento del espacio exterior para facilitar el uso de la ermita y pendiente de controles arqueológicos para estos espacios exteriores que faciliten nuevos datos.

La superficie construida de la Ermita es de 140 m<sup>2</sup>, y un Anexo de 19,24 m<sup>2</sup>.

**Ubicación:** La Ermita se ubica en la Baronía de Escriche, situada a 7 km de la localidad de Corbalán, en Suelo No Urbanizable Genérico, parcela 112 del polígono 5.

**Accesos:** Se accede a través de camino existente.

**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 resulta el órgano competente para emitir el informe previo a la 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 Corbalán no dispone de instrumento de planeamiento, por tanto resultan de aplicación el régimen general del suelo no urbanizable establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, que permiten los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural, tales como *".....las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural "*, conforme al apartado 2.3.2.3 G) de dichas Normas.

Asimismo, el apartado 2.3.1.7 h) de las mismas, establece que: *"No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en los apartados 2.3.1.5 a 2.3.1.8 de estas Normas Provinciales en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones ya existentes en el suelo no urbanizable cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años y la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento respectivo consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de dicha edificación son de notable interés, o que la propuesta de actuación signifique una importante mejora en el impacto paisajístico".*

Por otro lado, para los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, además de la documentación señalada en la Ley Urbanística, deberá acompañarse a la solicitud de autorización, ante el Ayuntamiento, el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje, conforme al apartado 2.3.2.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial.

La actuación propuesta no modifica ninguna de las características originales de la misma, manteniendo todas y cada una de las condiciones urbanísticas iniciales de la Ermita, dotándola en un futuro de usos complementarios al conjunto de la Baronía de Escriche.

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.*

**CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.a) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el artículo 2.3.2.3 G) de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, contemplan, como un uso de interés público o social las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural, así como el certificado aportado por secretaría del Ayuntamiento de Corbalán, considerando dichas actuaciones de interés público.

**Condiciones Urbanísticas.** Las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, de aplicación en el municipio de Corbalán, establecen unas condiciones generales de la edificación, siendo en este caso de aplicación el apartado 2.3.1.7 h) puesto que se trata de la reforma de una Ermita construida en la segunda mitad del siglo XIII.

No se modifica ninguna de las características originales de la misma, manteniendo todas y cada una de las condiciones urbanísticas iniciales de la Ermita.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA RESTAURACIÓN DE LA ERMITA DE EPIFANIA Y LOS REYES MAGOS EN EL POLÍGONO 5, PARCELA 112 (BARONIA DE ESCRICHE), DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: BARONIA DE ESCRICHE, S.L.**

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

**8.- TERUEL.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA ESTACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS EN EL POLÍGONO 512, PARCELA 18, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . PROMOTOR: JAMONES ALBARRACIN, S.L. (C.P.U: 2015/ 128)**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 14 de agosto de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 27 de agosto de 2015.

**SEGUNDO.** - Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
  - Memoria descriptiva de estación para tratamiento de aguas con alto contenido de cloruros, elaborado por Joaquín Asensio Ramos, con fecha de visado de 4 de agosto de 2015.
  - Documentación técnica, con fecha de registro de entrada 10 de septiembre de 2015.
  
- Documentación administrativa:
  - Solicitud para autorización especial, del interesado ante la Gerencia de Urbanismo, con fecha 05 de agosto de 2015.
  - Escrito de la Gerencia de Urbanismo, solicitando informe, con fecha de registro el 14 de agosto de 2015.
  - Publicación en el BOP TE de fecha 24 de agosto 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 una estación depuradora de aguas residuales con alto contenido en cloruro sódico, proveniente de la nave, que el mismo promotor, tiene en Platea dedicada a las salazones cárnicas.

Debido a que el proceso productivo de salazones cárnicas está vertiendo a la estación depuradora que no esta preparada para ello, la empresa se ve obligada a realizar un tratamiento previo.

El proceso de tratamiento de las aguas residuales consiste en un pre-tratamiento para separación de grasas y sólidos en suspensión previos a un depósito de regulación de eras de evaporación. Las aguas llegarán mediante el camión-cuba y serán depositadas en la arqueta separadora de grasas y sólidos. Los sólidos y grasas se retirarán hasta unos depósitos cerrados, que una vez llenos serán gestionados por empresa autorizada. Las aguas residuales pasarán al depósito de regulación que tiene una capacidad de 600 m<sup>3</sup>. Desde este deposito y por gravedad pasarán las aguas más clarificadas pero con un alto contenido en cloruro sódico a las eras de secado impermeables, obteniéndose como subproducto el cloruro sódico que será retirado por gestor autorizado. Se realizará un vallado perimetral de la parcela.

La superficie total de la parcela es 46.257 m<sup>2</sup>, la superficie que ocupa la estación de tratamiento es de 7.377 m<sup>2</sup> y la superficie ocupada es de 236,29 m<sup>2</sup>.

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

**Accesos:** El acceso se realizará a través de un camino existente, creándose un camino particular integrado en la parcela.

**Servicios Urbanísticos:** Según se indica en la documentación objeto de informe:

- No precisa ni suministro ni vertido de agua.
- No precisa infraestructura de energía eléctrica.

**Visita:** Se efectuó una visita a la parcela sobre la que se va a realizar la instalación el día 4 de septiembre de 2015. El acceso a la parcela se realiza desde un camino al que se accedió desde el polígono industrial Platea. Actualmente es una parcela dedicada a cultivos.

**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 resulta 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, regulándolo en el capítulo II y permitiendo el uso de utilidad pública e interés social en el apartado II-2 de dicho Plan General. Sus Normas Urbanísticas establecen los siguientes parámetros:

- Altura máxima menor de: 10 m y una planta en naves.
- Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima.5% de la parcela.
- La distancia a linderos de 10 m.

**Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.**

Resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 35 de esta Ley, que establece:

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

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

El procedimiento para resolver sobre la autorización 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 35.1 a) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente. Según se indica en la memoria descriptiva de la estación para tratamiento de aguas con alto contenido de cloruros, la estación depuradora de aguas residuales del Polígono Industrial de Platea no está preparada para el tratamiento de esta agua residuales con alto contenido en cloruro sódico, por lo que se ven obligados a realizar un tratamiento a parte para este tipo de aguas.

Los usos de utilidad pública e interés social que necesariamente deban ubicarse en el medio rural, se permiten, conforme al capítulo II.2.4 del Plan General.

**Condiciones Urbanísticas:** La actuación propuesta, consistente en una estación para tratamiento de aguas con alto contenido de cloruros, cumple con los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General en relación al 0,05

m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

Según se indica en la memoria descriptiva, “no es necesaria la infraestructura de abastecimiento de agua” y “no hay vertido de aguas residuales”, no obstante, si precisará abastecimiento o se produjeran vertidos de aguas residuales deberán obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLAMENTE LA ESTACION DE TRATAMIENTO DE AGUAS EN EL POLÍGONO 512, PARCELA 18 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE TERUEL. **PROMOTOR: JAMONES ALBARRACIN, S.L., condicionado** a la obtención de la licencia ambiental de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón. Además si se precisara abastecimiento o se produjeran vertidos de aguas residuales deberán obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

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

**TERCERO.-** Dar traslado a la Comisión Técnica de Calificación adscrita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**9.- PEÑARROYA DE TASTAVINS.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA CENTRO LOGÍSTICO DE BIOMASA, EN EL POLÍGONO 8, PARCELA 209, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: GIL FORESTAL, S.L (C.P.U: 2015/ 129)**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.**- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 12 de agosto de 2015.

**SEGUNDO.** - Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
  - Proyecto, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros de Montes el 13/05/2015.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme al procedimiento para la autorización especial establecido en el art.36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
  - Certificado del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación celebrado en sesión de 30 de julio de 2015, por el que se declaró de utilidad pública e interés social la construcción.
  - Edicto y anuncio publicado en el BOP TE de 16 de junio de 2015.

**Fecha de visita:** el 17 de septiembre de 2015 se comprueba sobre el terreno, por los técnicos de la subdirección, que se trata de una estructura prefabricada porticada ya realizada, así como el pavimento del exterior de la nave, el acceso a la misma y una báscula.

**TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación:**

Se proyecta una estructura mediante peraltes pretensados de doble pendiente apoyado sobre pilares en toda la nave y encima, de forma transversal a las mismas, se pondrán viguetas.

Nave destinada al almacén, manipulación, producción y comercialización de astilla forestal procedente de residuos de la serrería que tiene la misma empresa y de los pies no maderables procedentes de los aprovechamientos forestales de los montes públicos y privados que ejecuta la misma empresa.

La edificación, de planta baja, tendrá las siguientes dimensiones: longitud: 49,8 m, anchura: 20 m, altura mínima exterior: 6,80 m, altura máxima exterior: 7,80 m., pendiente de la cubierta: 10 %, y superficie edificada: 996 m<sup>2</sup>.

**Ubicación:** Se ubica en parcela 209 del polígono 8, en suelo no urbanizable genérico conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, con una superficie de 9.119 m<sup>2</sup>.

**Accesos:** El acceso a la finca se realiza mediante camino vecinal.

**Servicios Urbanísticos:** Al ser un almacén no dispondrá de abastecimiento de agua, de suministro eléctrico, ni 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 resulta el órgano competente para emitir el informe previo a la 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:** Las Normas Subsidiarias municipales de Peñarroya de Tastavins, Modificación 3ª que permiten el uso de interés público, siendo de aplicación entre otras las siguientes condiciones generales de la edificación:

1. **Uso:** Utilidad pública o interés social.
2. **Distancia mínima a linderos:** 4 m.

3. **Altura máxima:** 2 plantas y 8 m, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. **Ocupación máxima:** el 20%. (No se fija parcela mínima).
5. **Condiciones estéticas:** Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
6. **Análisis de Impacto Ambiental,** según apart. 2.3.

**Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:** Resulta de aplicación el artículo 35, en el que se indica que:

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

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

**Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008):** El art. 18 permite las instalaciones de interés Público.

**Ley 11/2014, de 4 de junio, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.**

La actividad propuesta podría estar incluida en la tramitación de licencia ambiental de actividades clasificadas, al no encontrarse entre las actividades excluidas del Anexo V de esta Ley.

**CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.a) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el uso de utilidad pública o interés social fue declarado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 30 de julio de 2015.

Dicho uso se permite en suelo no urbanizable genérico de Peñarroya de Tastavins, conforme al artículo 2.3 de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales.

**Condiciones Urbanísticas.** La construcción propuesta cumple con las condiciones urbanísticas de parcela mínima, 20% de ocupación, altura máxima y 4 m de retranqueos a linderos, fijadas en la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales.

No obstante, se condiciona a que se aporte en el Ayuntamiento el Análisis de Impacto Ambiental conforme al apartado 2.3 de las Normas Subsidiarias Municipales, y a la calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLAMENTE el CENTRO LOGÍSTICO DE BIOMASA, EN EL POLÍGONO 8, PARCELA 209, DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: GIL FORESTAL, S.L** **condicionado** a que se aporte en el Ayuntamiento el Análisis de Impacto Ambiental conforme al apartado 2.3 de las Normas Subsidiarias Municipales, y a la calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

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

**10.- FUENTES CALIENTES.** - INFORME VINCULANTE EN RELACION A LA CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500501/01/2015/08010 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE CENTRO AUTORIZADO DE TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL EN EL TERMINO MUNICIPAL DE FUENTES CALIENTES, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. . **PROMOTOR: EXCAVACIONES Y DESGUACES FERRER RODRIGUEZ S.L. (C.P.U. 2015/130)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha el de 26 de agosto de 2015

## **SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de una modificación de una actividad en funcionamiento. La actividad a modificar consiste en un centro autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil. Se sitúa en el municipio de Fuentes Calientes, en la parcela 130 polígono 5. En la documentación objeto de informe se indica que la actividad se sitúa en la parcela 36 del polígono 5, se ha comprado en la web de catastro y de sigpac que las naves existentes se sitúan en la parcela 130 del polígono 5.

Según la documentación aportada, existe una edificación compuesta por una nave principal y una zona anexa, existiendo también una nave de menor tamaño que no está vinculada a la actividad.

La modificación que se pretende consiste en la ejecución de un anexo a la nave principal junto al acceso y la pavimentación del espacio exterior descubierto.

El anexo a la nave principal se divide en dos zonas, una cerrada, con una altura libre de 6 m de altura libre y una superficie construida de 30,00 m<sup>2</sup> para la eliminación de aceites y otra zona del anexo con una altura libre de 3 m, solo esta cubierta, con una superficie de 17,79 m<sup>2</sup> destinada al almacenamiento de neumáticos puntualmente.

En la documentación se indica que en la nave principal se almacenarán diversos materiales producto del desguace de vehículos para su posterior recogida por empresas autorizadas. En la documentación objeto de informe no se especifican los servicios urbanísticos con los que cuenta la actividad. El acceso a la actividad se realiza a través de un camino al que se llega desde el núcleo urbano de Fuentes Calientes.

El día 8 de septiembre de 2015, se realizó una visita por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo, donde se comprobó desde el exterior de la parcela, que ya se ha ejecutado el anexo a la nave objeto de informe y que coincide con lo indicado en la documentación presentada.

**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, 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.-** En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:**

- El instrumento urbanístico del municipio de Fuentes Calientes es una Delimitación de Suelo Urbano. El suelo donde se tiene previsto la instalación tiene la clasificación de suelo no urbanizable genérico. Resultando aplicables las Normas Urbanísticas que se incluyen en el Programa de coordinación del planeamiento urbanístico de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad del Altiplano de Teruel, en su título VII se establecen las condiciones particulares en suelo no urbanizable. Dichas Normas establecen entre los usos permitidos, según el artículo 7.1.1.6, los usos de interés público o social que comprende entre otros *“los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en medio rural”*. Las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos en suelo no urbanizable, deben cumplir las condiciones generales establecidas en el artículo 7.1.1.7, que consisten:
  - Retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela y caminos.
  - Altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 m
  - Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición situación aislada e integrarse en el paisaje. Prohibiéndose expresamente:
    - La teja de cemento negra
    - El fibrocemento gris visto
    - El bloque de hormigón gris visto
    - Las fachadas inacabadas.
    -
- En el artículo 7.1.2.3. Usos de interés público o social que hayan de emplazarse en el medio rural, se indica en su apartado 2, que podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización los siguientes usos, entre los que se cita *“F) Los depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos”*

**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 35.2 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, 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 de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.”* En consecuencia se procede a la realización de informe

urbanístico en este trámite del procedimiento sin que se precise posterior informe previo a la autorización especial municipal para el emplazamiento de la actuación propuesta por el Consejo Provincial de Urbanismo.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.2.

**SEGUNDO.-** A la vista de lo anteriormente expuesto, procede realizar la siguiente valoración:

El suelo donde se ubica la actuación, tiene la consideración de Suelo No Urbanizable genérico conforme a lo dispuesto a la Delimitación de Suelo Urbano del municipio de Fuentes Calientes siendo aplicables las Normas Urbanísticas incluidas en el Programa de coordinación del planeamiento urbanístico de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad del Altiplano de Teruel, entre los que se encuentran Fuentes Calientes. En dicha regulación normativa se permiten determinadas actuaciones en este tipo de suelo. La actuación propuesta que consiste en la ejecución de un anexo a la nave principal de un Centro Autorizado de tratamiento de vehículos al final de su vida útil y pavimentación de parte del espacio exterior se encontraría entre los usos permitidos.

Respecto a las condiciones urbanísticas establecidas por las Normas Urbanísticas que se incluyen en el Programa de Coordinación, el anexo a la nave cumple con los parámetros urbanísticos fijados respecto a retranqueos y alturas. Por otro lado, se deberá tener en cuenta que dichas normas prohíben de manera expresa el bloque de hormigón visto y las fachadas inacabas.

En la documentación objeto de informe no se justifican la obtención de los suministros. No obstante, si precisará abastecimiento o se produjeran vertidos de aguas residuales deberán obtener autorización del Organismo de Cuenca.

Finalmente, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el caso de que la actuación estuviera sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, este expediente no debería ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, considerándose vinculante este informe urbanístico a los efectos de lo dispuesto en dicho texto legal.

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

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500501/01/2015/08010 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE MODIFICACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE CENTRO AUTORIZADO DE TRATAMIENTO DE VEHÍCULOS AL FINAL DE SU VIDA ÚTIL EN EL TERMINO MUNICIPAL DE FUENTES CALIENTES, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. . PROMOTOR: EXCAVACIONES Y DESGUACES FERRER RODRIGUEZ S.L.**

**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.

**11.- AGUAVIVA.-** INFORME VINCULANTE EN RELACION A CONSULTA EFECTUADA POR I.N.A.G.A. SOBRE EXPEDIENTE 500501/01/2015/06849 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN AGUAVIVA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: ARASFALTO, S.L. (C.P.U: 2015/ 117).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha el de 21 de agosto de 2015.

Antecedentes: El Consejo Provincial de Urbanismo acordó el 15 de diciembre de 2011 la Declaración de finalización por caducidad del expediente de almacenamiento de gasóleo emplazado en el polígono 1 parcela 691 promovido por Arasfalto, SL. Dentro de dicho expediente se producen los siguientes actos:

- Se formula, el 26 de octubre de 2010, requerimiento por la Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio para que se aportará documentación. Remitiéndose documentación por parte del Ayuntamiento.
- El 4 de abril de 2011, se dirige escrito al Ayuntamiento en el que se considera que para una correcta emisión de informe se deberá aclarar si la actividad extractiva posee licencia. En esta ocasión la empresa aportó documentación técnica de la actividad de extracción de áridos, quedando vinculada la actividad extractiva a la instalación de almacenamiento de gasóleo para suministro a vehículos propios.
- Con fecha 25 de julio de 2011, se envía de nuevo al Ayuntamiento, el siguiente comunicado: *“Resulta de aplicación la actual legislación urbanística; que incluye en su artículo 31 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotación es de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, por ello debería remitirse al Consejo **documentación***

*administrativa, relativa a la totalidad de la actividad extractiva junto con el almacenamiento de gasóleo para suministro de sus propios vehículos, tramitándolo como única actuación en Suelo No Urbanizable, conforme a los artículos 31 y 32 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón. Todo ello considerando que la documentación administrativa aportada, hace referencia solamente a la actividad de almacenamiento de gasóleo y no a la totalidad de ambas instalaciones vinculadas, así como a la descripción de parcelas y polígonos afectados. Por ello se SUSPENDE el plazo de DOS MESES de que dispone el Consejo Provincial de Urbanismo para la emisión del informe urbanístico solicitado...de no aportar la documentación solicitada en el plazo de tres meses... se procederá a la declaración de caducidad del expediente..."*

## **SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de un centro de gestión de residuos no peligrosos de la construcción y demolición para la recepción de los residuos, su gestión y posterior comercialización de varios tipos de áridos reciclados.

El proyecto se va a desarrollar sobre la parcela 698 del polígono 1 del término municipal de Aguaviva, dentro del recinto vallado de las instalaciones de fabricación de áridos, hormigón y asfalto que el promotor posee en esa parcela y las aledañas. La parcela 698 tiene una superficie según catastro de 3.391 m<sup>2</sup>. A las instalaciones se accede desde un camino que se toma a 1,8 km de la localidad de Aguaviva desde la carretera A-225 en dirección a Castellón.

La actividad consiste en la descarga, almacenamiento temporal, limpieza, machaqueo y cribado de residuos no peligrosos de la construcción y demolición, dentro de un recinto cerrado, con solera hormigonada, recogida y tratamiento de lixiviados y contenedores.

Se prevé que la cantidad máxima admisible de residuos será de 41,2 t/día. La instalación admitirá los residuos comúnmente conocidos como escombros. Los escombros son los residuos mezclados de construcción y demolición proceden en su mayor parte de obras civiles y de la demolición de edificios, pero también de rechazos de los materiales de construcción de las obras de nueva planta y de reforma.

Según la Orden MAM/304/2002, las actividades a desarrollar en este centro se clasificaran con la siguiente codificación:

- R5: reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas.
- R12: intercambio de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.

- R13: acumulación de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.

El principal producto resultante de los procesos serán los áridos reciclados de diferentes calidades. También se obtendrán metales férricos y no férricos, los plásticos, la madera y los papeles, estos últimos también se venderán a gestor autorizado. Los materiales de aislamiento también se segregarán y se venderán para la fabricación de nuevos elementos.

El centro de transformación consta de los siguientes elementos:

- Cerramiento perimetral, que cierra una superficie de aproximadamente 107.000 m<sup>2</sup>. Ya que este vallado perimetral es el de la planta de hormigonado.
- Explanada nivelada y engravillada para el acopio de residuos inertes de una extensión de 2.000 m<sup>2</sup>.
- Zona de recepción, con oficinas y vestuarios. Se encuentran junto a la puerta de acceso, talleres y laboratorio, que pertenecen a las instalaciones de la planta de hormigonado. La báscula está situada junto a la oficina.
- Playa de descarga de los residuos con solera hormigonada y sistema de recogida de lixiviados. Será una zona de 1.100 m<sup>2</sup> pavimentada.
- Zona de almacenamiento temporal de peligrosos en contenedores estancos, con solera hormigonada, recogida de lixiviados y porche. Se dispondrán al menos 5 contenedores para la clasificación de materiales. La solera hormigonada será de 100 m<sup>2</sup>, y compartirá canaleta de recogida, arqueta y fosa séptica con la playa de descarga.
- Zona de almacenaje para residuos no peligrosos recuperados en contenedores. Serán 7 contenedores metálicos de 10 m<sup>3</sup> cada uno.
- Zona de tratamiento principal: machaqueo, segundo triaje, trituración y clasificación por tamaños. Será en una línea auxiliar de la planta de fabricación de áridos, que está compuesta por molino, cintas transportadoras y cribas.
- Zona de acopios para áridos reciclados de 3.700 m<sup>2</sup>.
- Viales. Tanto los viales internos como el camino de acceso ya existen
- Instalaciones de suministros: agua, electricidad, combustible. Los suministros se realizarán a través de los existentes que tiene la planta de áridos y hormigón propiedad del mismo promotor.

- Para realizar los mantenimientos de la maquinaria se utilizarán los talleres existentes anexos a una nave de almacenamiento de equipos móviles.

**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, 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.-** En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el municipio de Aguaviva es un Plan General de Ordenación Urbana Municipal aprobado definitivamente en sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fechas 31/10/2001 y 24/5/2002.

El Plan General de Ordenación Urbana de Aguaviva, clasifica el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable en la categoría de agropecuario. En esta categoría, conforme a la regulación especificada en el Art. 120, establece los criterios de usos del suelo y edificación son los descritos en el Capítulo I del Título Cuarto del Plan General, así como las normas generales de protección. En el Art. 110 se establecen los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, entre los que se encuentran las instalaciones de tratamiento de áridos, los almacenes de chatarra y los vertederos de residuos sólidos urbanos. Así mismo en este artículo establece en el apartado 5 que se describirá las zonas donde van a extenderse los áridos y las previsiones de medidas correctoras de los efectos del polvo, impacto visual y del lavado de áridos y que en cualquier caso, al abandonar la actividad, será precisa la reposición del cauce o terreno a su estado actual.

Resulta de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, en el apartado 2.3.1.5 establecen que para los usos de utilidad pública o interés social no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%. Por otro lado, en el apartado 2.3.1.7, se regulan las condiciones generales de la edificación donde se establece que:

- Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.
- La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 m.

**Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:** Resulta de aplicación el artículo 35.2 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, 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 de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.”* En consecuencia se procede a la realización de informe urbanístico en este trámite del procedimiento sin se precise posterior informe previo a la autorización especial municipal para el emplazamiento de la actuación propuesta por el Consejo Provincial de Urbanismo.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.2.

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

El suelo donde se ubica la actuación, que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Agropecuario conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Aguaviva, que permite determinadas actuaciones en este tipo de suelo. La actuación propuesta que consiste en un centro de tratamiento de residuos no peligrosos de la construcción y demolición se encuentra entre los usos permitidos en esta clase de suelo de acuerdo con lo previsto en el Art. 120.

Respecto a las condiciones particulares de la edificación establecidas por las Normas Subsidiarias y Complementarias, no se pueden valorar, puesto que con la documentación objeto de informe, se desconoce la situación exacta y la superficie construida de las edificaciones. En este caso, en el proyecto se citan una serie de edificaciones e instalaciones que pertenecen a otras actividades emplazadas en las proximidades de las que no se tiene constancia de las autorizaciones administrativas de las mismas, las cuales deberían ser tenidas en cuentas en

el presente trámite. Como anteriormente se indica, en este Consejo Provincial de Urbanismo existe un expediente de almacenamiento de gasóleo promovido por el mismo interesado que finalizó por caducidad.

La parcela 698 tiene una superficie según catastro de 3.391 m<sup>2</sup>, y las instalaciones que se describen superan ampliamente dicha superficie, ya que, la explanada para acopio de residuos inertes tiene una extensión de 2.000 m<sup>2</sup>, la playa de descarga de residuos es de 1.100 m<sup>2</sup>, la zona de almacenamiento de residuos peligrosos es de 100 m<sup>2</sup> y la zona de acopio de áridos es de 3.700 m<sup>2</sup>.

Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el caso de que la actuación estuviera sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, este expediente no debería ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.

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

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA EFECTUADA POR I.N.A.G.A. SOBRE EXPEDIENTE 500501/01/2015/06849 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN AGUAVIVA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. PROMOTOR: ARASFALTO, S.L.**

**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.

**12.- URREA DE GAEN.-** INFORME VINCULANTE EN RELACION A LA **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/06307 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA NAVE MULTIDISCIPLINAR EN POLIGONO 111, PARCELA 98, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. PROMOTOR: RECICLAJES TENA, S.L., (C.P.U: 2015/ 118)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha 24 de julio de 2015.

**SEGUNDO.-** Objeto y descripción técnica de la instalación

Se prevén las siguientes instalaciones:

- Se ejecutará una edificación en forma de L, dividida en dos naves principales adosadas, ambas de 8 m de altura. La primera se sitúa al oeste, su superficie en planta es de 27 x 20 m y albergará la zona de oficinas, vestuarios y servicios. La segunda edificación se sitúa al este y corresponde a la nave multidisciplinar, con una superficie en planta de 55 x 12 m. La superficie total reservada a edificación es de 1.200 m<sup>2</sup>.
- Se dotará de instalaciones de agua potable, saneamiento, electrificación, alumbrado y dispositivos antiincendios, cuyas características están pendientes de determinar.
- Pavimentación exterior de 7.560 m<sup>2</sup> de superficie.
- Se proyecta un vallado consistente en una malla de simple torsión de 2 m de altura, y
- Se instalará una báscula de vehículos pesados con foso, drenaje y alimentación eléctrica.

Las infraestructuras previstas responden a los requerimientos de las diversas actividades que la empresa promotora quiere desarrollar:

- Corte y transformación de alabastro.
- Creación de escuela-taller de formación de personal en el mantenimiento y reparación de vías férreas.
- Gestión de residuos.
- Otras actividades relacionadas con las desarrolladas por Excavaciones Tena, S.L (sin determinar).

La nave y sus instalaciones anejas se instalarán en la parcela 98 del polígono 111 del catastro de rústica, abarcando el tercio central de la misma, con una superficie de 8.759,08 m<sup>2</sup>.

**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, 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.**- En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

**Ley 11/2014, de 22 de junio, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.**

En el artículo 23.2 se establece que solo deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental simplificada, cuando así lo decida en órgano ambiental, los proyectos comprendidos en el anexo II.

El proyecto propuesto se encuentra incluido dentro del grupo 9.14 de dicho anexo: *"Cualquier proyecto no incluido en el anexo I que, individualmente o en combinación con otros proyectos, pueda afectar de forma apreciable directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000"*, puesto que, el mismo, se emplaza dentro de la delimitación de dos espacios incluidos en la Red Natura 2000, el Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) "Las Planetas-Claverías" y la Zona de Especial Protección para la Aves (ZEPA) "Desfiladeros del río Martín", así como en los ámbitos de aplicación del Decreto 233/2010, de 14 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un nuevo régimen de protección para la conservación del cernícalo primilla y se aprueba el plan de conservación de su hábitat, y del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azar perdicera en Aragón, y se aprueba el plan de recuperación.

**Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto-refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:**

El artículo 37 regula el régimen del suelo no urbanizable especial, donde se establece que:

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.
2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo o infringir el concreto régimen limitativo establecido en el planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 34 a 36 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.

En el artículo 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, entre los que se encuentra el uso de *"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"*.

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.

### Planeamiento Municipal:

El municipio de Urrea de Gaén cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, y puesto que dicha figura no puede regular el Suelo No Urbanizable, resulta aplicable el régimen general del suelo no urbanizable establecido en las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, donde se permiten los usos de utilidad pública o interés social, 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.
- No se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será el 20 %.
- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- Se aporta análisis de impacto de la actividad en el paisaje.

**SEGUNDO.**-Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable genérico regulados en el Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la actuación pretendida encajaría en los supuestos del artículo 35.1.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.*

Asimismo, el proyecto cumpliría con las condiciones generales de la edificación de conformidad con el régimen establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial y las condiciones específicas para el uso de interés público o social.

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 de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/06307 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA NAVE MULTIDISCIPLINAR EN POLIGONO 111, PARCELA 98 DE URREA DE GAEN (TERUEL), DE ACUERDO**

CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: RECICLAJES TENA, S.L.**

**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.

**13.- RILLO. PANCRUDO. MEZQUITA DE JARQUE.** - INFORME VINCULANTE EN RELACION A LA CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/05993 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL PARQUE EÓLICO SAN DARVE 6MW Y LÍNEA DE EVACUACIÓN DE 20KV EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE RILLO, PANCRUDO Y MEZQUITA DE JARQUE, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: ENERGÍA EÓLICA PENINSULAR S.L. (C.P.U. 2015/123)**

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha el de 5 de agosto de 2015

#### **SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de la instalación de un Parque Eólico en terrenos pertenecientes a los términos municipales de Rillo, Pancrudo y Mezquita de Jarque. Se sitúa próximo a los barrios rurales de Son del Puerto y Cervera del Rincón siendo estos pertenecientes a los términos municipales de Rillo y Pancrudo respectivamente.

Se prevé la instalación de una potencia total de 6 MW producidos por 4 aerogeneradores de una potencia unitaria de 1.500 kW. El parque eólico tiene una línea eléctrica para la evacuación de energía de media tensión de 20 kV, se realizará un tramo de línea subterránea de 300 m de longitud y un tramo mediante línea aérea con una longitud aproximada de 5.152 m.

El acceso a la zona de actuación se realiza desde la carretera TE-V-1016. No se indica en la documentación, si para acceder a cada aerogenerador se tienen que abrir nuevos caminos.

**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, 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.-** En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

#### Planeamiento Municipal:

- Los instrumentos urbanísticos de los municipios de Rillo y Pancrudo son unas Delimitaciones de Suelo Urbano. El suelo donde se tiene previsto la instalación tiene la clasificación de suelo no urbanizable genérico. Resultando aplicables las Normas Urbanísticas que se incluyen en el Programa de coordinación del planeamiento urbanístico de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad del Altiplano de Teruel, en su título VII se establecen las condiciones particulares en suelo no urbanizable. Dichas Normas establecen entre los usos permitidos, según el artículo 7.1.1.6, los usos de interés público o social que comprende entre otros *“los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en este clase de suelo”*. En el artículo 7.1.2.3. Usos de interés público o social que hayan de emplazarse en el medio rural, se indica en su apartado 2, que podrán acogerse al procedimiento excepcional de autorización los siguientes usos, entre los que se cita *“J) Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable”*. No resultan de aplicación las condiciones generales de la edificación establecidas en el artículo 7.1.1.7, dado que no se va a realizar ninguna edificación.
- El instrumento de planeamiento en el municipio de Mezquita de Jarque es el Plan General de Ordenación Urbana que clasifica el suelo donde se sitúa la línea eléctrica que llega hasta el SET PAJARRANCO como suelo no urbanizable genérico, así mismo al art. 169 de dicho PGOU, en su apartado 1, indica que 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 hayas de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como... las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales...”*. En el artículo 185 del PGOU se establecen las condiciones específicas para construcciones e instalaciones de interés público, en el que se establecen las siguientes condiciones:

Retranqueos de la edificación a linderos: 10 m.

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 35.2 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, 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 de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón."* En consecuencia se procede a la realización de informe urbanístico en este trámite del procedimiento sin se precise posterior informe previo a la autorización especial municipal para el emplazamiento de la actuación propuesta por el Consejo Provincial de Urbanismo.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.2.

**Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión y Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna.**

**Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón,** ya que la línea cruza la carretera TE-V-1016. Debiendo informar la Administración que sea titular de la vía.

**Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico.** En el que se regulan las zonas de policía y las zonas de servidumbre. Se indica en el artículo 9 que en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, a ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

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

El suelo donde se ubica la actuación, tiene la consideración de Suelo No Urbanizable genérico conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Mezquita de Jarque y en las Delimitaciones de Suelo Urbano de los municipios de Rillo y Pancrudo ( que incorporan las Normas Urbanísticas aplicables a esta clase de

Suelo en el Programa de Coordinación del planeamiento urbanístico de los municipios pertenecientes a la Mancomunidad del Altiplano de Teruel). Dichos instrumentos urbanísticos permiten determinadas actuaciones en este tipo de suelo, la actuación propuesta que consiste en un Parque eólico de 6 MW y la línea de evacuación aérea de 20 kV se encuentra entre los usos permitidos por el planeamiento.

Respecto a las condiciones particulares de la edificación establecidas por el PGOU, no resultan de aplicación dado que no se proyecta ninguna edificación.

Por otro lado la actuación propuesta debería obtener:

- Informe del titular de la vía, en la medida que el parque eólico y la línea de media tensión afecte a la carretera TE-V-1016, conforme a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- La autorización del Organismo de cuenca, por las respectivas afecciones con el barranco del Cubo en las proximidades del municipio Son del Puerto.

Finalmente, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el caso de que la actuación estuviera sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, este expediente no debería ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, considerándose vinculante este informe urbanístico a los efectos de lo dispuesto en dicho texto legal.

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

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/05993 DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE PROYECTO DE EJECUCIÓN DEL PARQUE EÓLICO SAN DARVE 6MW Y LÍNEA DE EVACUACIÓN DE 20KV EN LOS TERMINOS MUNICIPALES DE RILLO, PANCRUDO Y MEZQUITA DE JARQUE, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. PROMOTOR: ENERGÍA EÓLICA PENINSULAR S.L. , condicionado a obtener:**

- Informe del titular de la vía, en la medida que el parque eólico y la línea de media tensión afecte a la carretera TE-V-1016, conforme a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- La autorización del Organismo de cuenca, por las respectivas afecciones con el barranco del Cubo en las proximidades del barrio Son del Puerto.

**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.

**14.- TERUEL (Bº VILLASPESA).- INFORME VINCULANTE EN RELACION A LA CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/06959 RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA CIRCUITO PRIVADO DE MOTOCROSS EN Bº VILLASPESA (TERUEL), DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. PROMOTOR: MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ. (C.P.U: 2015/ 121)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** El presente expediente tuvo entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha el de 3 de agosto de 2015

#### **SEGUNDO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de la construcción de una pista privada de motocross en el barrio de Villaspesa, termino municipal de Teruel.

El proyecto se va a desarrollar sobre las parcelas 466, 469, 470, 488 y 499 del polígono 38 del término municipal de Teruel. Según catastro, tienen unas superficies de 3.510 m<sup>2</sup> (parcela 466), de 1.950 m<sup>2</sup> (parcela 469), de 3.866 m<sup>2</sup> (parcela 470), de 4.354 m<sup>2</sup> (parcela 488), de 13.582 m<sup>2</sup> (parcela 499). Siendo la superficie total de las parcelas afectadas es de 27.262 m<sup>2</sup>. No existe continuidad en las parcelas sobre las que se va a realizar la instalación, siendo algunas de las parcelas limítrofes de titularidad municipal. A las instalaciones se accede desde un camino existente desde la pista asfaltada que une Castralvo y Villaspesa.

La actuación consiste en dos pistas privadas de entrenamiento para vehículos de campo a motor, la pista 1 tiene una longitud de 910 m y la pista 2 de 705 m, con una anchura de 7 m. En la parcela 470 se establecerá un punto de mantenimiento de las motocicletas, consistente en una plataforma de 4x4 metros. Se procede al vallado en determinados puntos por los que el acceso es posible.

Para adecuar el terreno a las instalaciones propuestas se realizarán movimientos de tierras, en la pista 1 consisten en restaurar los daños existentes en las parcelas debido a los procesos erosivos existentes, dado que los flujos de agua han producido la aparición de regueros y cárcavas, también se realizarán peraltes que dirijan las aguas sobrantes por los bordes de las parcelas y en la pista 2 solo se realizará el marcaje del trazado.

**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, 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.-** En cuanto a la normativa, resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el municipio de Teruel es un Plan General de Ordenación Urbana Municipal aprobado definitivamente el 24/01/1985.

El Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, clasifica el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable ordinario, zona agrícola, permitiendo el uso de actividades deportivas y actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas. Por otro lado, dado que no se proyecta ninguna edificación, no le serían de aplicación los artículos referentes a edificabilidad, retranqueos, alturas máximas, y ocupación. En el artículo II.5 establece una parcela mínima de 5.000 m<sup>2</sup>

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, donde indica los usos que podrán acogerse al procedimiento de autorización especial entre los que están incluidos *"1) Los usos de carácter recreativo, tales como... los circuitos de motor..."*

**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 35.2 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, 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 de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la*

*posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.”* En consecuencia se procede a la realización de informe urbanístico en este trámite del procedimiento sin se precise posterior informe previo a la autorización especial municipal para el emplazamiento de la actuación propuesta por el Consejo Provincial de Urbanismo.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.2.

**Real Decreto 1/2001 de 20 de Julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas** en concreto lo dispuesto en el art. 25.4, puesto que el trazado de una de las pistas puede afectar a un cauce vertiente a la Rambla de Valdelobos deberá obtenerse el preceptivo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar antes de la concesión de la pertinente licencia municipal.

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

El suelo donde se ubica la actuación, tiene la consideración de Suelo No Urbanizable genérico agrícola conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel. Dicho PGOU permite determinadas actuaciones en este tipo de suelo, la actuación propuesta que consiste en un circuito privado formado por dos pistas para vehículos de campo a motor se encuentra entre los usos permitidos por el PGOU. 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 entre los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, los usos de carácter recreativo, tales como circuitos a motor.

Respecto a las condiciones particulares de la edificación establecidas por el PGOU, no resultan de aplicación dado que no se proyecta ninguna edificación.

Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el caso de que la actuación estuviera sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, este expediente no debería ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, considerándose vinculante este informe urbanístico a los efectos de lo dispuesto en dicho texto legal.

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

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** a la **CONSULTA DEL I.N.A.G.A. EN EL EXPEDIENTE 500201/01/2015/06959** RELATIVO AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA PARA **CIRCUITO PRIVADO DE MOTOCROSS EN Bº VILLASPESA (TERUEL)**, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. **PROMOTOR: MANUEL GÓMEZ RODRÍGUEZ** condicionado a la obtención de el preceptivo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar antes de la concesión de la pertinente licencia municipal.

**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.

**15.- OLIETE, ALCAINE, ARIÑO Y ALLOZA.-** CONSULTA EFECTUADA POR I.N.A.G.A. SOBRE EXPEDIENTE 500201/01/2015/08456 DE CONSULTAS PREVIAS DE CARÁCTER POTESTATIVO DEL PROYECTO DE **EXPLORACIÓN MINERA DE CARBÓN A CIELO ABIERTO “MINA AURORA”** EN OLIETE, ALCAINE, ARIÑO Y ALLOZA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. (C.P.U. 2015/134)

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de septiembre de 2015.

**SEGUNDO. - Objeto y descripción técnica de la instalación:**

Se trata de la documentación inicial para un proyecto de explotación minera de carbón a cielo abierto “mina Aurora” en los términos municipales de Oliete, Alcaine, Ariño y Alloza.

El proyecto de explotación minera a cielo abierto “Mina Aurora”, se localiza en el paraje denominado “Plana de Boquero”, en los términos municipales de Oliete y Alcaine. No obstante, las infraestructuras asociadas a la explotación también afectarán a los términos municipales de Ariño y Alloza. La zona de explotación se encuentra encuadrada entre dos embalses: el embalse de Cueva Foradada, al Oeste, y el embalse de Ecuriza, al Este. Asimismo, está flanqueada al Norte por el barranco de la Umbría del Prado, que desemboca en el embalse de Ecuriza, y al Sur por el barranco de Estercuel.

Las instalaciones se encuentran afectadas por la ZEPA Desfiladeros del Río Martín, el LIC Parque Cultural del Río Martín, por el ámbito de protección del *Austropotamobius pallipes* y del *Hieraaetus fasciatus*.

Se plantea la apertura de la mina a cielo abierto para la extracción del mineral. El método de explotación a emplear será el de minería de transferencia. Será necesaria la ejecución de una escombrera exterior para almacenar el estéril proveniente de la apertura del hueco inicial, el vertido de estéril se realizará por tongadas de 5-10m, en bancos con una altura máxima de 40 m con ángulo de vertido de entre 31 y 35° aproximadamente.

La superficie total prevista afectada por la corta y la instalación de gestión de residuos que será necesario restaurar se cifra en unas 886 ha. Las infraestructuras y obras asociadas a la explotación serán:

- La ejecución de una pista de acceso a la mina. Para transportar el carbón al lavadero que la empresa tiene situado en La Val de Ariño a unos 10 km de distancia, con un ancho de pista de 8 m. Se dispondrá una base de zahorra compactada, sobre la que se extenderá una mezcla bituminosa.
- La desviación de la línea eléctrica de Alta Tensión de 220kV "Hijar-Escucha". con una longitud estimada de unos 6,8km, eliminándose un tramo de unos 4,80km de longitud.
- Una nueva línea de alimentación eléctrica y su correspondiente Centro de Transformación. Se plantea traer una línea eléctrica de suministro desde la subestación eléctrica ubicada en la "Mina Oportuna", lo que supondrán una línea de unos 13.500m. Para aquellos servicios que no se puedan alimentar con la línea eléctrica, se utilizarán grupos electrógenos.
- Una serie de instalaciones asociadas a la mina, entra las que se plantean: almacenes, oficinas, una nave taller, naves auxiliares de mantenimiento, depósito de combustible y de agua potable, viales y servidumbres de acceso, plazas de aparcamiento para vehículos, etc.
- Balsas para el almacenamiento de agua y la decantación de sólidos de mina.
- La ejecución de pozos para la captación de agua.

El hueco de explotación, la escombrera de estériles y el tramo modificado de la línea de alta tensión se encuentran en los municipios de Oliete y Alcaine. Sobre el término municipal de Oliete se prevé las instalaciones asociadas a la mina (almacenes, oficinas, naves, etc) las balsas de almacenamiento de agua y la captación de aguas. Ariño se ve afectado por la línea de suministro y la pista de acceso a la mina. Alloza solo estará afectado por la pista de acceso a la mina.

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

Vistos los preceptos de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de

la Ley de Urbanismo de Aragón, la Ley 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.-** Resulta de aplicación:

#### **Planeamiento Municipal:**

En el caso del municipio de **Oliete**, la actuación se encuentra emplazada en Suelo No Urbanizable, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Por lo que resulta aplicable lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. La instalación propuesta prevé que se sitúen en este municipio parte del hueco de explotación, de la escombrera de estériles y del desvío de la línea aérea de alta tensión, así como las instalaciones asociadas a la explotación minera, la captación de agua, la balsa de almacenamiento de agua

El municipio de **Alcaine**, carece de instrumento de planeamiento de primer orden. Por lo que, también, resultan de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Este municipio se verá afectado por parte del hueco de la explotación minera, la escombrera de estériles y del desvío de la línea aérea de alta tensión.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial establecen el régimen del suelo no urbanizable en el Capítulo Tercero, dedicando la sección 1 al régimen general del suelo no urbanizable. El régimen general del suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias y Complementarias permiten el uso de explotación minera en suelo no urbanizable conforme los usos permitidos en el apartado 2.3.1.6. Entre los usos de utilidad pública o interés social que se establecen en el apartado 2.3.2.3, se indica "E)...Tienen esta consideración las actividades extractivas, las instalaciones industriales a pie de yacimiento..."

En el apartado 2.3.1.5 se indica que "En los casos de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%.

En el apartado 2.3.1.7 de dichas Normas provinciales establece que para los usos permitidos en suelo no urbanizable las edificaciones deben cumplir unas condiciones generales:

- a) Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes... e igualmente a cauces de agua.
- b) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10m.

- c) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada e integrarse en el paisaje. Utilizando materiales que se integren en el paisaje. Se prohíben expresamente la teja de cemento negra, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

En el apartado 2.3.2.10 establece la protección respecto a actividades extractivas, en el que se indica *“Mediante Planes Especiales podrán delimitarse las áreas del territorio provincial en las que se efectúen actividades extractivas, estableciendo su régimen de uso y normas de protección del medio ambiente.*

*Entretanto, la delimitación de cada área extractiva se efectuará con las preceptivas licencias para dicho uso, ..., y se condicionarán a la aprobación y ejecución de una Plan de Restauración del espacio natural afectado...*

*Con independencia de las competencias que correspondan a otras Administraciones Públicas, corresponde a los Ayuntamientos velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originarias,...*”

Esta actuación solo afectará al municipio de Ariño mediante la línea eléctrica de suministro de 30 kv y la pista de acceso a la mina. El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el municipio de Ariño es el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de **Ariño**. Publicándose el acuerdo del CPOT con fecha 20/11/2001.

Las Normas Subsidiarias, clasifica el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable especial, como zona de protección minera según el artículo 171. En el artículo 175 de zona de protección minera se establece que en esta zona no podrán levantarse edificaciones que no tengan relación con la minería.

Por otro lado, en el artículo 180, se establece entre los usos permitidos los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural entre los que se encuentran los usos de carácter industrial, extractivo y de almacenamiento o tratamiento de residuos que requieran emplazarse en el medio rural, y los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

En el artículo 185, se establecen las condiciones generales de la edificación sobre retranqueos, altura máxima de cornisa, y tipo de construcciones, no siendo aplicables estas condiciones dado que este término municipal solo se ve afectado por la línea eléctrica de suministro de 30 kv y la pista de acceso a la mina

El municipio de **Alloza**, que en esta actuación solo se ve afectado por la pista de acceso a la mina, cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana.

Dicho instrumento clasifica el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable genérico, permitiendo según su artículo 106 las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Dado que en este municipio no se van a realizar edificaciones, no le serán de aplicación los requisitos establecidos en los artículos 109 a 113, sobre condiciones de volumen, condiciones higiénico-sanitarias y condiciones estéticas.

**Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas de protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión y Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna.**

**Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, ya que la línea cruza la carretera A-1401 y A-1402. Debiendo informar la Administración que sea titular de la vía.**

**Real Decreto 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico.** En el que se regulan las zonas de policía y las zonas de servidumbre. Se indica en el artículo 9 que en la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, a ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca.

**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 artículo 34 de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, establece que en suelo no urbanizable genérico, los municipios podrán autorizar las instalaciones destinadas a la explotación de los recursos naturales. Por otro lado en el artículo 35.1 se establece que suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, mediante autorización especial, las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social.

Resulta de aplicación el artículo 35.2 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, 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 de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón."* En consecuencia se procede a la realización de informe

urbanístico en este trámite del procedimiento sin se precise posterior informe previo a la autorización especial municipal para el emplazamiento de la actuación propuesta por el Consejo Provincial de Urbanismo.

Del mismo modo el artículo 36 del texto refundido y en lo relativo al suelo no urbanizable especial remite a los artículos anteriormente citados.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.1. También se establece en su 42.2 que se entiende que un proyecto tiene incidencia en una zona ambientalmente sensible si se da algunas de las siguientes consideraciones: "a) Que pueda afectar a los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000, sin tener relación directa con la gestión o conservación del lugar o sin ser necesario para la misma." En este caso Las instalaciones se encuentran afectadas por la ZEPA Desfiladeros del Río Martín, el LIC Parque Cultural del Río Martín, por el ámbito de protección del Austropotamobius pallipes y del Hieraaetus fasciatus.

**QUINTO.-** Valoración:

El suelo donde se ubica la actuación, que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Genérico en los municipios de Oliete y Alcañete, conforme a lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, en el municipio de Ariño tendrá la consideración de suelo no urbanizable especial, zona de protección minera según las Normas Subsidiarias de Ariño y suelo no urbanizable genérico conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Alloza.

Los distintos instrumentos urbanísticos permiten el uso de la actuación propuesta. En Oliete y Alcañete, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial permiten el uso de explotación minera y las instalaciones de utilidad pública o interés social. En Ariño, sus normas subsidiarias permiten en esta ubicación, los usos de utilidad pública o interés social y las edificaciones relacionadas con la minería. En Alloza, el PGOU permite en la zona de actuación las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Respecto a las condiciones particulares de la edificación, no pueden valorarse puesto que la documentación objeto de informe no quedan suficientemente justificadas. No obstante, ya que dichas edificaciones se situarán en el municipio de Oliete, deberán cumplir lo establecido al respecto en las Normas Subsidiarias y Complementaria. Donde se indica:

- a) Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes... e igualmente a cauces de agua.
- b) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10m.

- c) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislada e integrase en el paisaje. Utilizando materiales que se integren en el paisaje. Se prohíben expresamente la teja de cemento negra, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

Por otro lado la actuación propuesta debería obtener:

- Informe del titular de la vía, en la medida que la pista de acceso a la vía y la línea de media tensión afecte a la carretera A-1401 y A-1402, conforme a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- La autorización del Organismo de cuenca, respecto a la acometida de agua y los posibles vertidos.
- Resolución del Inaga respecto a las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna, según el Decreto 34/2005.

En este caso Las instalaciones se encuentran afectadas por la ZEPA Desfiladeros del Río Martín, el LIC Parque Cultural del Río Martín, por el ámbito de protección del *Austroptamobius pallipes* y del *Hieraaetus fasciatus*.

Conforme al artículo 34 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón las explotaciones de los recursos naturales podrán autorizarlas los municipios mediante el título habilitante de naturaleza urbanística correspondiente. Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el caso de que la actuación estuviera sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, este expediente no debería ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, siendo este informe vinculante.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA CONSULTA EFECTUADA POR I.N.A.G.A. SOBRE EXPEDIENTE 500201/01/2015/08456 DE CONSULTAS PREVIAS DE CARÁCTER POTESTATIVO DEL PROYECTO DE EXPLOTACIÓN MINERA DE CARBÓN A CIELO ABIERTO "MINA AURORA" EN OLIETE, ALCAINE, ARIÑO Y ALLOZA, DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 25 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN condicionado al Informe del titular de la vía, en la medida que la pista de acceso a la vía y la línea de media tensión afecte a la carretera A-1401 y A-1402, conforme a la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y a la autorización del Organismo de cuenca, respecto a la acometida de agua y los posibles vertidos.**

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo a la Dirección General de Urbanismo y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y efectos oportunos.

**16 .- BECEITE.-** DECLARACIÓN DE FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE POR CADUCIDAD SOBRE REHABILITACION DE CONSTRUCCION RURAL ANTIGUA "CORRALA DE LA COVA ROJA DE BOLINCHO", EMPLAZADO EN EL POLIGONO 6, PARCELAS 186, 187, 188 Y 184 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE DICHO MUNICIPIO. PROMOTOR: M<sup>a</sup> CINTA SEGURA Y JOAN BAUTISTA FERRAS (CPU-2014 /5).

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 7 de enero de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel expediente remitido por el Ayuntamiento de BECEITE relativo a la autorización especial municipal para, a los efectos de la emisión de informe urbanístico.

**SEGUNDO.-** Consultada la documentación remitida para informe, se comprobó que resulta insuficiente para la emisión de informe por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel por ello debía aportarse:

- Pronunciamiento del órgano ambiental competente dado que se encuentra en zona LIC y ZEPA por las repercusiones mediambientales de la actuación propuesta de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013.
- Justificación en la que se acredite de forma suficiente la preexistencia del volumen conforme a lo dispuesto en el art. 31 de la Ley 3/2009, modificada por la Ley 4/2013

**TERCERO.-** Con fecha 13 , 21 y 25 de marzo de 2014 se aporta documentación por parte del Ayuntamiento que resulta insuficiente para un pronunciamiento por este Consejo Provincial, con lo cual se vuelve a practicar un requerimiento por la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo al Ayuntamiento de BECEITE, indicando la necesidad de que se obtenga pronunciamiento en el trámite del procedimiento de Estudio caso a caso sobre la necesidad de Evaluación de Impacto Ambiental conforme con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.

Teniendo en cuenta que en dicho requerimiento, se concedía un plazo de TRES MESES, contados a partir del recibo del citado requerimiento, advirtiendo de declaración de caducidad en los términos señalados en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** De acuerdo con lo dispuesto en el art. 8. 1 apartado o) 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 resulta competencia de los Consejos Provinciales de Urbanismo:

“o) Declarar la caducidad de los expedientes, aceptar la renuncia en la tramitación o tener por desistido de la tramitación al promotor, en los supuestos contemplados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y en el presente Reglamento.”

**SEGUNDO.-** Conforme a lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

“1.- En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándose al interesado”.

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

**PRIMERO.- DECLARAR FINALIZADO el expediente de REHABILITACION DE CONSTRUCCIÓN RURAL ANTIGUA “CORRALA DE LA COVA ROJA DE BOLINCHO”, EMPLAZADO EN EL POLIGONO 6, PARCELAS 186, 187, 188 Y 184 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BECEITE. PROMOTOR: Mª CINTA SEGURA Y JOAN BAUSTISTA FERRÁS por considerarlo desistido del procedimiento de informe previo a la autorización especial municipal en el Suelo No Urbanizable, ordenando el archivo de las actuaciones, ya que no se ha cumplimentado el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.**

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **BECEITE** y a los interesados con ofrecimiento de los recursos que se estimen procedentes.

**17.- MORA DE RUBIELOS.- DECLARACIÓN DE FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE POR CADUCIDAD SOBRE EXPLOTACIÓN MINERA “CANTALAGRIBA Nº 5972”, EMPLAZADO EN EL POLIGONO 79, PARCELAS 1, 2, 3, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 31, 33, 42, 44, Y 45 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE DICHO MUNICIPIO. PROMOTOR: ARCIGRES, S.L. (CPU-2014 /150).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 22 de enero de 2015 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel expediente remitido por el Ayuntamiento de MORA DE RUBIELOS relativo a la autorización especial municipal para, a los efectos de la emisión de informe urbanístico.

**SEGUNDO.-** Consultada la documentación remitida para informe, se comprobó que resulta insuficiente para la emisión de informe por los Servicios Técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel por ello debía aportarse:

- Autorización del Titular de la carretera A-232 por estar la explotación en zona de afección de la misma, y además, se pretende construir una pista de salida paralela a la A-232, según se indica en la memoria.
- Autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar por encontrarse la explotación en zona de Policía de cauce público, y la escorrentía de toda la concesión minera vierte sus aguas al Río Estrecho, según se indica en la memoria.

Teniendo en cuenta que en dicho requerimiento, se concedía un plazo de TRES MESES, contados a partir del recibo del citado requerimiento, advirtiendo de declaración de caducidad en los términos señalados en el art. 92 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y teniendo en cuenta la solicitud presentada por la C.H. del Jucar solicitando la ampliación de plazo.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** De acuerdo con lo dispuesto en el art. 8. 1 apartado o) 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 resulta competencia de los Consejos Provinciales de Urbanismo:

“o) Declarar la caducidad de los expedientes, aceptar la renuncia en la tramitación o tener por desistido de la tramitación al promotor, en los supuestos contemplados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y en el presente Reglamento.”

**SEGUNDO.-** Conforme a lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

"1.- En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándose al interesado".

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

**PRIMERO.- DECLARAR FINALIZADO** el expediente de **EXPLOTACIÓN MINERA "CANTALAGRIBA Nº 5972"**, EMPLAZADO EN EL POLIGONO 79, PARCELAS 1, 2, 3, 6, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 27, 28, 29, 31, 33, 42, 44 Y 45 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEMORA DE RUBIELOS. **PROMOTOR: ARCIGRES, S.L.**, por considerarlo **desistido** del procedimiento de informe previo a la autorización especial municipal en el Suelo No Urbanizable, **ordenando el archivo de las actuaciones**, ya que no se ha cumplimentado el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **MORA DE RUBIELOS** y a los interesados con ofrecimiento de los recursos que se estimen procedentes.

#### **DACIONES DE CUENTA**

**ALCAÑIZ.-** INFORME A LA CONSULTA DEL INAGA. EN EL EXPT. SOBRE RETIRO RURAL

**CRETAS.-** INFORME EN RELACION A LA CONSULTA EFECTUADA A LA CONSULTA DEL INAGA sobre el expediente **VIVIENDA DE TURISMO RURAL**.

**ARENS DE LLEDÓ.-** INFORME EN RELACION A LA CONSULTA EFECTUADA POR I.N.A.G.A. SOBRE EXPEDIENTE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DE **VIVIENDA UNIFAMILIAR** EN POLÍGONO 4, PARCELA 194. **PROMOTOR: DIDIER CHRISTIAN Y THERESIA MARIA ANCHISE. ( C.P.U. 2015/136)**

#### **DEVOLUCIONES DESDE SECRETARIA.**

**ARIÑO.** - PGOU

**CELADAS.** - PGOU

VILLAFRANCA DEL CAMPO.- MODIFICACIÓN Nº 2 P.G.O.U. AYT0.

OLBA.- CONSTRUCCIÓN PASARELA DE PRESA C.H. "LOS VILLANUEVAS". (IBERDROLA)

SUSPENSIONES DESDE SECRETARIA.

CRETAS.- VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.- INMAD NADYEH

APROBACIONES DEFINITIVAS MUNICIPALES

- LA CODOÑERA.- MODIFICACIÓN Nº 3 P.G.O.U.-
- LA CODOÑERA.- MODIFICACIÓN Nº 4 P.G.O.U.-
- TERUEL.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 21 PERI CENTRO HISTÓRICO

RUEGOS Y PREGUNTAS.

El Presidente del Consejo manifiesta que con carácter general la sesión de los Consejos Provinciales en Teruel se ha fijado para el último martes de mes

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

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Consta firma

Consta firma

Fdo: Carmelo Bosque Palacin

Fdo: Ruth Cárdenas Carpi