

ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 26 DE ENERO DE 2016

ASISTENTES

PRESIDENTE

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

VICEPRESIDENTE

D. Vicente Javier PEREZ BENEDICTO
(Subdirector de Urbanismo)

VOCALES

D^a Ana RAMOS ALEGRE
(Jefe de Coordinación Técnica)

D. Ricardo IBAÑEZ MARTINEZ
(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad (Desarrollo Rural))

D. Antonio J. MARÍN JIMÉNEZ
(Ayuntamiento de Teruel)

D. Alfredo DE MIGUEL MURCIANO
(Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte) (Planificación de equipamientos educativos)

D. Joaquín UBEDA CARRASCOSO
(Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte) (Prevención y protección de bienes culturales)

D. Jorge HERNANDEZ PERONA (Alcalde de Bronchales)
(Rpte de Municipios)

(D. Anacleto ARMUNIA SORIANO
Dpto. de Innovación, Investigación y Universidad
(Planificación infraestructuras telecomunicaciones))

En Teruel a 26 de Enero de 2016, siendo las once horas se reúnen, previa convocatoria cursada al efecto y bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacin Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo, en la Sala de Videoconferencia de la planta 1^a de la Sede del Gobierno de Aragón en Teruel, sita en C/ San Francisco, nº 1, los miembros del Consejo al margen relacionados al objeto de celebrar sesión ordinaria con el quórum legalmente establecido y con el Orden del Día que se expresa a continuación.

I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 15 DE DICIEMBRE DE 2015.

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 15 de diciembre 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.

D. Javier SANCHEZ MUÑOZ

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

D. Constancio NAVARRO LOMBA

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

D. Antonio PORTOLES AZCON

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

D. Joaquín SIMON BLASCO

Administración del Estado

D. Luis ESCALERA LEON

Confederación de Empresarios de la Construcción
de Aragón

D. Ignacio Pascual SANCHEZ JIMÉNEZ

Departamento De Sanidad

SECRETARIA

D^a. Ruth CÁRDENAS CARPI

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

1.- CUEVAS LABRADAS: APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA PARTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE QUEDÓ EN SUSPENSO en el Acuerdo de fecha 28 de octubre de 2013. (CPU 2013/ 27).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 28 de octubre 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 CUEVAS LABRADAS 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 una vez sean subsanados los reparos formulados en el presente acuerdo de las siguientes clases, categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- *El suelo urbano consolidado incluido en la actual delimitación de suelo urbano vigente en la localidad de Cuevas Labradas, y recogido en el plano P.I-2, salvo la manzana edificable situada más al norte en el Barrio de Garitas. En relación con la manzana delimitada por las Calles Herrería, Del Carmen, Empedrada y Mayor se condiciona la aprobación definitiva de la misma, a la realización de una nueva ordenación viaria que garantice el acceso rodado a todas las parcelas edificables.*
- *El suelo no urbanizable propuesto en su totalidad, incluido en las categorías de genérico y especial.*

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CUEVAS LABRADAS 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, hasta que se complete la documentación técnica, ya que se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- *El suelo urbano consolidado correspondiente a la manzana situada más al Norte en el Barrio de Garitas, así como el suelo urbano consolidado incluido en la totalidad de las ampliaciones propuestas, como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Interior, relativo a los riesgos geotécnicos existentes, "riesgo de colapso en el caso de las zonas 1 y 2 y riesgo de deslizamiento en el caso de la zona 3, no es posible el pronunciamiento con carácter favorable al Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas Labradas, en tanto en cuanto no se aporte un estudio suscrito por técnico competente en el que se acredite la ausencia de riesgos en estas zonas o bien se justifiquen las condiciones en las que es posible llevar a cabo la urbanización en los ámbitos indicados, minimizando los riesgos detectados. Se recomienda asimismo hacer extensible el estudio referido al suelo urbano consolidado del barrio Garitas. En ausencia de este estudio, se considera que las zonas de ampliación del suelo urbano propuestas debieran estar incluidas en el suelo no urbanizable", hasta que sea emitido un nuevo pronunciamiento con carácter favorable por la Administración competente en materia de protección civil, al amparo de lo previsto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencias de Aragón.*

Del mismo modo y en relación a las ampliaciones 1 y 2 deberá obtenerse pronunciamiento favorable del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia sobre el cumplimiento de distancias al Cementerio. En relación con la ampliación 3 deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias a explotaciones ganaderas de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se

aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y en caso de incumplimiento seguir el procedimiento regulado por la Orden de 28 de Febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación.

TERCERO.- Suspender la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, y consecuentemente su ejecutividad, hasta que se presente un ejemplar del documento técnico que satisfaga todos los reparos de este acuerdo."

SEGUNDO.- Con fechas 11 de diciembre de 2015 y 12 de enero de 2016 se recibió nueva documentación del Ayuntamiento de Cuevas Labradas, consistente en un Texto Refundido del Plan General, con la finalidad de levantar la suspensión parcial de la aprobación definitiva de aquellos ámbitos que quedaron en suspenso en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo.

La nueva documentación técnica presentada consta de un ejemplar del documento técnico compuesto por dos tomos, fechado en noviembre de 2015 y suscrito por la Ingeniera de Caminos María Dolores Jiménez Carbó. También se aporta un ejemplar en formato digital. Los documentos han sido diligenciados por el Secretario del Ayuntamiento como aprobados inicial y provisionalmente.

La documentación técnica comprende los documentos básicos a los que hace referencia el artículo 47 de la Ley 3/2009, e incluye los informes sectoriales emitidos por las Direcciones generales de Salud Pública y Justicia e Interior:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
 - Anexo nº 1. Ampliaciones de Suelo Urbano.
 - Anexo nº 2. Cuadros de superficies.
 - Anexo nº 3. Justificación de la adecuación al artículo 286.3.a) de la Ley 3/2009.
 - Anexo nº 4. Acuerdo adoptado por el C.P.U. en sesión celebrada el 28 de octubre de 2013.
 - Anexo nº 5. Informe del Servicio de Seguridad Alimentaria, salud Ambiental y Coordinación de 16 de octubre de 2015.
 - Anexo nº 6. Informe de la Dirección General de Justicia e Interior de 27 de octubre de 2015.
 - Anexo nº 7. Cumplimiento de prescripciones según acuerdo adoptado por el C.P.U. en sesión celebrada el 28 de octubre de 2013..
- Documento de Síntesis.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Catálogo.
- Normas urbanísticas.

- Estudio Económico.
- Documentación Ambiental.
- Fichas NOTEPA.

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

Visto el régimen transitorio del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; el Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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.- Este expediente se tramitó ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Cuevas Labradas, que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la derogada Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (regulación que se encontraba en vigor en el momento de la aprobación inicial de este Plan General) 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, solicitó al órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de seis meses, según señalaba el art. 49.7 de la Ley 3/2009 y el art. 8 a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprobó el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- En relación con el objeto del presente expediente de Plan General el municipio de Cuevas Labradas carece de instrumento de planeamiento de primer orden en sentido estricto puesto que únicamente dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel en fecha 25 de Octubre de 1985.

La Memoria justificativa del documento técnico señala la necesidad de modificar en determinados puntos la clasificación del suelo, establecer unas reservas de suelo que permitan el futuro desarrollo de la localidad, dotar de una normativa capaz de gestionar todo el suelo del término municipal y la creación de un planeamiento acorde con la Ley como las circunstancias que justifican la redacción de este documento de planeamiento con contenido, documentación y determinaciones mucho más complejas y extensas que las actualmente existentes, obteniendo como resultado un Plan General de Ordenación Urbana que la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón establecía como figura única de planeamiento municipal.

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.- El municipio de Cuevas Labradas se regía urbanísticamente por un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, que en sentido estricto no puede considerarse como un instrumento de planeamiento de primer Orden. Dicho Proyecto de Delimitación fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel el 25 de Octubre de 1985 y del mismo se han tramitado y concluido cuatro modificaciones puntuales:

- Modificación nº 1 que tenía por objeto un cambio de alineación en la Calle Eras Altas y que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Teruel en fecha 11 de Noviembre de 1988.

- Modificación nº 2 que tenía por objeto un cambio de alineación en la Calle Eras Bajas y que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 6 de Febrero de 1996.

- Modificación nº 3; se trataba de nuevo de un cambio en la alineación de la Calle Eras Altas y fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel en fecha 4 de Marzo de 1998.

- Modificación nº 4, que tenía por objeto, por una parte, la clasificación de 3.198 m² como suelo urbano, de los que 2.165 m² se destinaban a equipamiento urbano, 552 m² a suelo edificable de uso residencial y el resto a incrementar el viario público. Por otra parte, se modificaba el artículo 2.10 de las Ordenanzas con el fin de que pudieran autorizarse, en equipamientos públicos, elementos que incumplieran las condiciones volumétricas siempre que resultaran necesarios funcionalmente. La modificación nº 4 fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 27 de mayo de 2010.

SEXTO.- 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 Cuevas Labradas contaba con una población de 141 habitantes en 2010, pero al ser un Municipio incluido en la Comarca de la Comunidad de Teruel en principio quedaría excluido de la aplicación del Régimen urbanístico simplificado, en virtud de lo establecido en el artículo 284.3.a) de la mencionada ley. No obstante, la Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se concreta el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado regulado en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, autoriza expresamente al municipio de Cuevas Labradas la posibilidad de acogerse a las especialidades del régimen urbanístico simplificado regulado en el Título Séptimo de la precitada Ley 3/2009.

SÉPTIMO.- Análisis y Valoración de la nueva documentación presentada para el levantamiento de las partes que se encontraban en Suspense del Plan General :

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

1.1.- Suelo Urbano Consolidado.

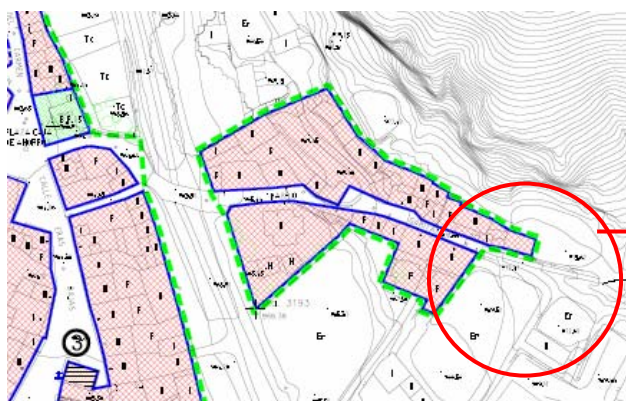
1.1.1.- Zona 3. Manzana situada más al norte en el Barrio de Garitas y ampliación de suelo urbano propuesta.

En el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se suspendió la aprobación definitiva de la clasificación como suelo urbano consolidado de la manzana situada más al norte en el Barrio de Garitas, así como de la ampliación de suelo urbano propuesta hacia el este de dicha manzana, como consecuencia del informe emitido por la Dirección General de Interior en fecha 10 de junio de 2013, que manifestaba que en esta ampliación se condicionaba su delimitación a la presentación de un estudio geológico-geotécnico suscrito por técnico competente que avalara, bien la ausencia de riesgos, bien las medidas a adoptar para minimizar el riesgo en esta zona de ampliación. Por motivos de seguridad se amplió esta condición a toda la manzana de suelo urbano situada más al norte en el Barrio de Garitas.

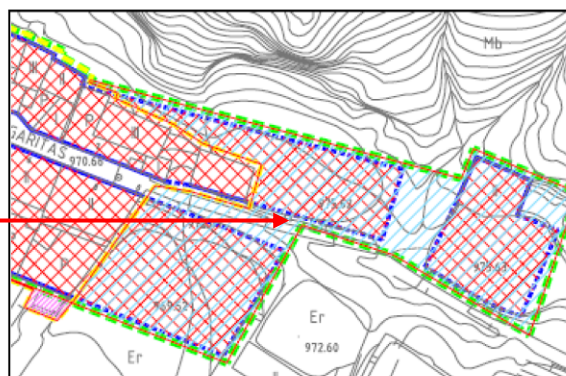
Por otra parte, la ordenación que se propuso en este barrio presentaba un estrechamiento tan acusado en el vial principal que impedía el acceso rodado a las edificaciones situadas más al este.

Por último, se constataba que la ampliación de suelo urbano propuesta al este del Barrio reducía la distancia existente a una instalación ganadera en funcionamiento, lo que implicaba que debería acreditarse el cierre de la explotación o la tramitación del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de

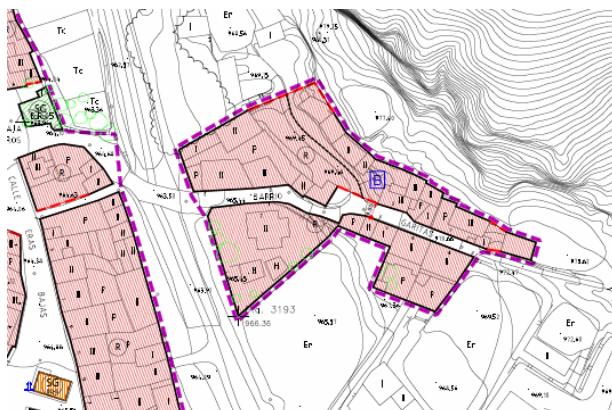
Agricultura y Alimentación por la que se publica la circular sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.



Suelo Urbano de PDSU



Ampliación propuesta



Segunda Propuesta



Valoración.- De acuerdo con la nueva documentación técnica presentada, se elimina la ampliación de suelo urbano propuesta al este del barrio de Garitas, en consecuencia ya no se reducen las distancias entre el suelo urbano y las instalaciones ganaderas con respecto a las actuales. Asimismo, se elimina el estrechamiento acusado que se preveía en la calle principal del Barrio, permitiendo en todo su trazado el paso de un vehículo.

En cuanto a los riesgos geotécnicos existentes en la zona, ha sido elaborado un informe por el Gabinete Geológico de la Diputación Provincial de Teruel, según el cual se define una manzana B de condiciones especiales respecto a las otras definidas en el suelo urbano, de forma que cualquier obra a realizar que disponga de fachada en la dirección noreste deberá asegurarse de retirar los bloques desprendidos y parte del material de la base, al borde de la plataforma existente, con la finalidad de crear una zona de frenado ante la eventual caída de bloques. Esta prescripción se introduce en el artículo 143 de las Normas Urbanísticas.

A este respecto, el informe emitido por la Dirección General de Justicia e Interior el 27 de octubre de 2015 manifiesta lo siguiente:

Respecto a la Zona de Ampliación nº3, aunque ya había sido previamente descartada como zona a incluir en suelo urbano, se destaca el efecto de verticalización debido a las extracciones de material para la fabricación de yeso, existiendo en la actualidad fracturas verticales distribuidas de forma aleatoria que pueden generar bloques en disyunción columnar que de forma individual entrañan cierto peligro debido a la situación de inestabilidad en que se encuentra. En concreto, específicamente se habla de un bloque de unos 19 m³ con un riesgo de desprendimiento muy probable, siendo preciso intervenir para garantizar la estabilidad del bloque y evitar el daño a la construcción que queda al pie y sobre todo de sus moradores. Se propone actuar sobre este bloque con un sistema de contención que lo adose al macizo estable, como puede ser la cubrición del mismo mediante una red de cable o malla anclada al macizo rocoso.

Colindante con la Zona 3 queda el barrio de "Las Garitas" que se incluye en suelo urbano consolidado. Aunque no sea una de las zonas de ampliación, también ha sido objeto de estudio pormenorizado, indicándose que como en la zona anterior, existen los mismos problemas como consecuencia de las explotaciones de yeso, observándose en el talud grietas verticales y existiendo una plataforma irregular al pie del talud de base no plana debido a la acumulación de derrubios y bloques heterométricos desprendidos. En este barrio las edificaciones no están pegadas al talud sino que están separadas del mismo por una distancia variable que oscila entre 14,0 y 11,2 m, aunque en todo caso se plantean unas actuaciones para mejorar las condiciones de seguridad de los límites de la zona urbana con la ladera: abatimiento de bloques inestables y creación de cordón de seguridad con estos restos como medida preventiva y si en un futuro se aprecian fenómenos de inestabilidad de bloques se plantea el cosido como en el caso anterior, colocación de barreras dinámicas, etc.

... / ...

Respecto a la Zona de Ampliación nº3, ya había sido previamente desclasificada como suelo urbano atendiendo al riesgo de colapso, lo que se informó favorablemente. No obstante el estudio destaca la existencia de riesgo "muy probable" de afección a una edificación existente, indicando que se debe advertir del peligro al propietario de la edificación y que se deberán acometer labores de consolidación del bloque inestable.

El estudio amplía, además, las medidas de mitigación de riesgos frente a desprendimientos al suelo urbano consolidado del barrio de "Las Garitas", y el PGOU tiene en cuenta estas medidas a través de su inclusión en las Normas Urbanísticas. No debe en cualquier caso olvidarse la vigilancia de este talud, como también se recoge en el estudio geotécnico, que en un futuro podría implicar una actuación de mayor envergadura que el derribo preventivo de los bloques inestables.

En conclusión, desde el punto de vista de las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil **se informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas Labradas (Teruel)**, con arreglo a lo previsto en la *Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencias de Aragón*, condicionado al cumplimiento de las recomendaciones incluidas en el informe previo de fecha 6 de junio de 2013, que ahora tienen el carácter de prescripciones, a las que se agregan las siguientes:

PREScripciones:

1ªbis.- El municipio de Cuevas Labradas 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 de Aragón*.

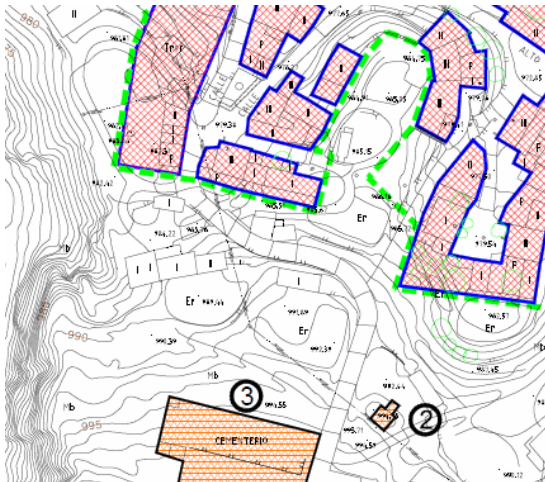
4ªbis.- Se llevará a cabo el seguimiento del talud situado al noreste del barrio de "Las Garitas", ejecutando si procede las medidas complementarias que se recogen en el estudio de la Diputación Provincial de Teruel. De igual manera se advertirá del riesgo al propietario de la construcción situada en la zona de influencia del bloque inestable (en suelo no urbanizable) y se acometerán las medidas contempladas en el estudio para hacer frente al mismo.

En consecuencia, y de acuerdo con el nuevo informe emitido por la Dirección General de Justicia e Interior, procede la clasificación como suelo urbano consolidado de los terrenos delimitados como tales en la nueva documentación técnica del Plan General, condicionada a la ejecución de las medidas preventivas, correctoras y de vigilancia definidas en el informe elaborado por el Gabinete Geológico de la Diputación Provincial de Teruel, y las prescripciones establecidas en el citado informe de la Dirección General de Justicia e Interior.

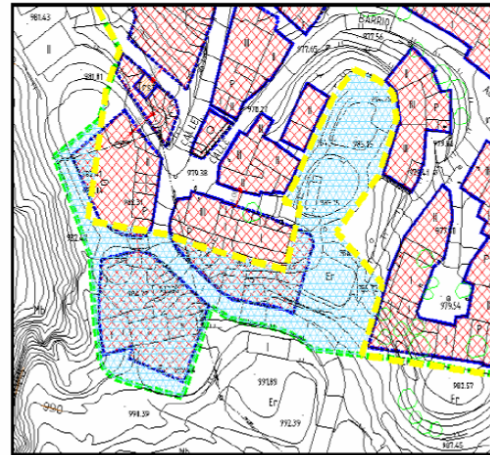
1.1.2.- Zona 1. Terrenos situados al sur del casco urbano.

En el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se suspendió la aprobación definitiva de la clasificación como suelo urbano consolidado de esta zona situada al sur del núcleo urbano, debido al riesgo de colapso de los terrenos que había sido puesto de manifiesto en el informe emitido por la Dirección General de Interior. Por otra parte, la proximidad de los terrenos al cementerio municipal hacía necesaria la emisión de informe favorable a la ampliación del suelo urbano por parte del Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.

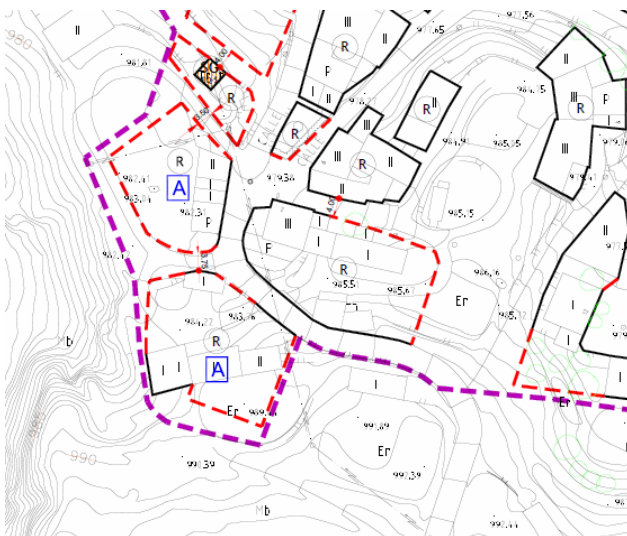
Asimismo, se recomendaba reestudiar la ordenación propuesta, de modo que se conservara en mayor medida la distribución actual de las edificaciones existentes y se fomentara la rehabilitación sin alterar gravemente la disposición edificatoria actual.



Suelo Urbano de PDSU



Ampliación propuesta



Segunda Propuesta



Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se manifiesta que, una vez analizada la ordenación urbanística propuesta, teniendo en cuenta las características de las manzanas edificadas del municipio, y visto que la mayoría de las edificaciones preexistentes en este ámbito están formadas por pequeños pajares, se considera conveniente mantener la ordenación planteada, de forma que permita plantear la ocupación de los terrenos contiguos a los pajares, incrementando así la planta de los edificios futuros.

Por otra parte, se aporta el informe emitido por el Servicio de Seguridad Alimentaria, Salud Ambiental y Coordinación de la Dirección General de Salud Pública del Gobierno de Aragón, en el que se manifiesta lo siguiente:

El Reglamento nacional de policía sanitaria mortuoria establece en 250 metros la distancia entre un cementerio de nueva construcción o la ampliación del mismo con el suelo urbanizable. El artículo 5 del Decreto 106/1996 del Gobierno de Aragón, establece excepciones a esta distancia siempre que no haya riesgo para la salud pública.

En este caso, el cementerio no modifica su emplazamiento ni tampoco se amplía, sino lo que se realiza es un acercamiento del suelo urbanizable hasta 25-30 metros del cementerio, por lo que no sería necesario informar al respecto.

Sin embargo, la necesidad de ampliación de suelo urbano podría darse hacia otras zonas fuera del perímetro de 250 metros del cementerio ya que aunque según informe del Servicio Provincial de Sanidad de Teruel, no consta que haya problemas de salud pública en la población en la actualidad, sí que se considera que la cercanía de viviendas al cementerio puede ocasionar molestias a los vecinos, además de limitar en un futuro posibles ampliaciones del propio cementerio.

En cuanto a los riesgos geológicos por colapso de terrenos, advertidos en el primer informe de la Dirección General de Interior, se indica que el estudio realizado por el Gabinete Geológico de la Diputación Provincial define unas manzanas tipo A, en las que las alineaciones serán las establecidas en el plano O..1, siempre y cuando se respete una distancia de 2 metros al borde del talud en la parte Oeste y en la parte Sur se limiten a la extensión de la superficie que ocupan las gravas del Cuaternario. En caso de no respetarlo las alineaciones definitivas vendrán definidas por aquellas líneas que sí lo respeten. Cualquier obra a realizar en estas manzanas deberá justificar el cumplimiento de las alineaciones establecidas.

En el nuevo informe emitido por la Dirección General de Justicia e Interior, se manifiesta lo siguiente:

Respecto a la Zona de Ampliación nº1 se recoge en el informe geotécnico que el talud oeste no reviste riesgo de deslizamiento, ya que no se observan en cabecera signos de agrietamiento, tampoco hay deformación en superficie que apunten hundimientos o indicios de colapso, ni en la base aparece abultamiento alguno que indique sobrecarga de la cabecera del talud, no hay grietas en las edificaciones, etc.; resultando que los materiales que se aprecian acumulados en la parte inferior de la ladera son escombros vertidos por el hombre que además enmascaran la verdadera naturaleza del terreno. Como conclusión para la Zona 1 se indica que *"...en esta zona la ampliación del suelo urbano se puede llevar a cabo respetando una distancia de 2 m al borde del talud en la parte oeste y en la parte sur limitarla la extensión de la superficie a la que ocupan las gravas del cuaternario"*.

Se incluyen estas condiciones en el artículo 150 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

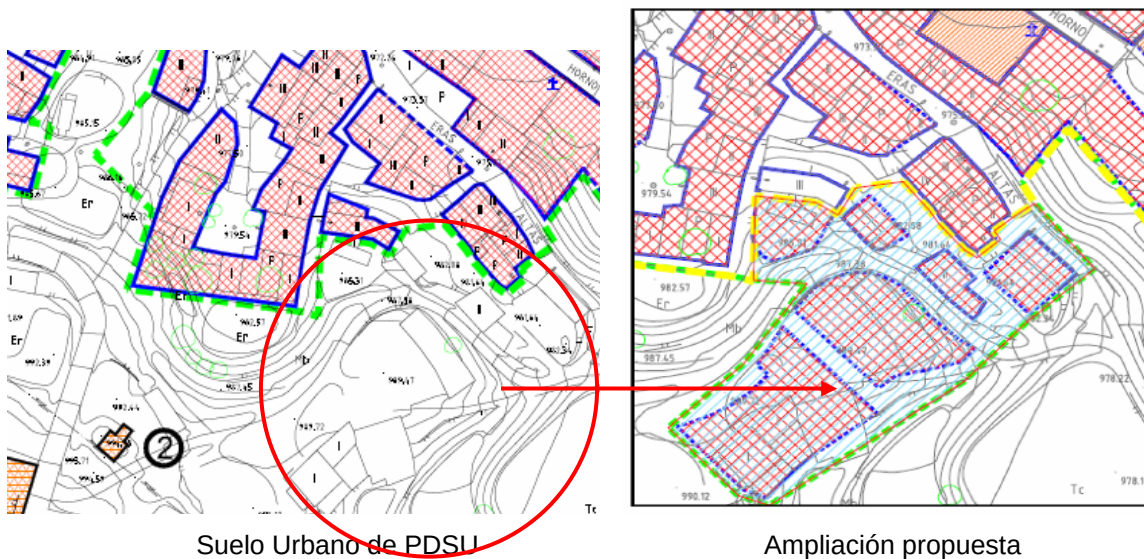
Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que procede la aprobación definitiva de la clasificación de los terrenos de la Zona 1 como suelo urbano consolidado, adoptando las medidas preventivas y correctoras establecidas en

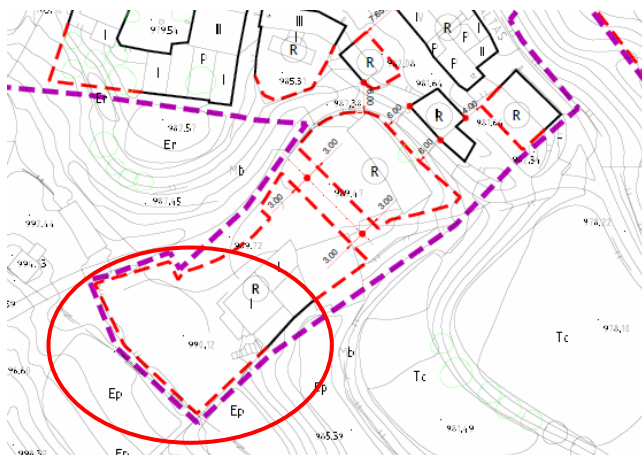
el informe geológico realizado, e incorporadas como prescripción al informe de la Dirección General de Justicia e Interior. Con respecto a la ordenación urbanística propuesta, la recomendación efectuada en el anterior acuerdo del Consejo no era de obligado cumplimiento, aunque sigue considerándose recomendable definir espacios libres de parcela que eviten el macizado de las manzanas definidas, que contrastaría de forma relevante con el perfil actual de las edificaciones.

1.1.3.- Zona 2. Terrenos situados al sureste del casco urbano.

En el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se suspendió la aprobación definitiva de la clasificación como suelo urbano consolidado de esta zona, situada al sureste del núcleo urbano, debido al riesgo de colapso de los terrenos que había sido puesto de manifiesto en el informe emitido por la Dirección General de Interior. Así mismo, se trata de unos terrenos cercanos al cementerio municipal, por lo que se precisaba el informe del Departamento de Sanidad.

Por otra parte, se consideraba en el acuerdo que debía reestudiarse la configuración viaria para incrementar las anchuras, de modo que se facilitara el acceso rodado a las parcelas definidas. También se indicaba que no se proponía incluir en suelo urbano parte de una parcela edificada, situada cerca del depósito, sin justificar tal circunstancia.





Segunda Propuesta

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se manifiesta que, una vez reestudiada la ordenación propuesta, se decide ampliar la anchura de las calles hasta seis metros, y se incluye en suelo urbano la edificación existente y los jardines colindantes con la parcela que definía el anterior límite propuesto para el suelo urbano consolidado.

Con respecto a la proximidad al cementerio, resultan válidas las conclusiones establecidas en el informe del Servicio de Seguridad Alimentaria, Salud Ambiental y Coordinación de la Dirección General de Salud Pública del Gobierno de Aragón, que se han expuesto en el apartado anterior.

En cuanto a los riesgos geológicos advertidos en el primer informe emitido por la Dirección General de Interior, en el nuevo informe se manifiesta que, al respecto, el informe elaborado por el gabinete Geológico de la Diputación Provincial no observa ninguna evidencia de procesos de hundimiento, subsidencia ni colapso, por lo que se concluye que no se observa ninguna condición limitante a la superficie prevista incluir en suelo urbano.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que procede la aprobación definitiva de la clasificación de los terrenos de la Zona 2 como suelo urbano consolidado, con la ordenación propuesta en esta documentación técnica, que amplía la anchura de viales a seis metros e incluye la parte de la parcela situada más al sur que no se clasificaba como suelo urbano en la primera documentación. Con respecto a la ordenación urbanística propuesta, sigue considerándose recomendable definir espacios libres de parcela que eviten el macizado de las manzanas definidas, ya que esto resaltaría de forma relevante con el perfil actual de las edificaciones existentes.

A pesar de que sigue siendo escasa la red viaria propuesta, se considera aceptable, teniendo en cuenta que esta manzana ya estaba así definida en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que se garantiza el acceso a todas las edificaciones existentes y que la obtención de nuevos terrenos destinados a viario obligaría a la definición de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, en contra de la voluntad de los propietarios.

2.2.- Suelo No Urbanizable.

2.2.1.- Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 168 de las Normas Urbanísticas.

La regulación de las condiciones para la formación de núcleo de población no resultaba acorde con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2009, ya que en él se exige que se incluyan determinadas circunstancias objetivas como requisitos mínimos que pueden indicar la posibilidad de formación de núcleo de población, circunstancias que no se han incorporado en la redacción del Plan propuesto.

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se completa la redacción de este artículo, que pasa a numerarse como 171, incluyendo los requisitos mínimos que indiquen la posibilidad de formación de núcleo de población. Se enumeran así los supuestos de existencia de parcelación de terrenos, infraestructuras o servicios, o nueva ejecución de las mismas sin objeto agrario, localización en zonas de interés panorámico, paisajístico o en el entorno de zonas protegidas, existencia de tres viviendas en un radio de 150 metros, y proximidad a equipamientos turísticos. Se considera subsanado el reparo impuesto, aunque se hace la advertencia de que la condición relativa a la existencia de tres o más viviendas en un radio de 150 metros con centro en una de ellas ha sido modificada de forma más restrictiva en la redacción del artículo 34.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que establece *“se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales”*.

Artículo 193 de las Normas Urbanísticas.

En este artículo se introducía de forma expresa el régimen de la Zona de Borde, aunque en un capítulo diferente al del suelo no urbanizable genérico. Este aspecto debía modificarse e introducir las características de dicho régimen en la regulación del suelo no urbanizable genérico.

Valoración.- En la nueva documentación normativa se mantiene la regulación de la zona de borde en un capítulo diferente, justificando esta circunstancia en que la legislación vigente (TRLUA) permite aplicar el régimen de la zona de borde en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial. Así mismo, se modifica la regulación de los usos aplicables en esta zona, adaptándola a la vigente legislación urbanística.

De esta forma, en los artículos 195 a 198 de las Normas Urbanísticas del Plan General se regula el régimen de la zona de borde de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 289 del TRLUA. Se considera correcta la nueva redacción dada a los artículos relativos a la aplicación del régimen de la zona de borde.

2.2.1.- Suelo No Urbanizable Especial.

Artículo 175 de las Normas Urbanísticas.

En este artículo se hacía una referencia errónea a la ley 5/1999, en lugar de a la ley 3/2009. Así mismo, se observó una diferente superficie del ámbito ocupado por el LIC “Los Yesares y la Laguna de Tortajada”.

Valoración.- En la nueva redacción del artículo 178 de las Normas Urbanísticas no se indica la superficie del LIC y se corrige la referencia al artículo 22 de la Ley 5/1999, cambiándola por la referencia al artículo 33 de la Ley 3/2009. Se considera subsanado el reparo.

3.- Valoración del contenido documental.

3.1.- Memoria.

Apartado 2 de la Memoria Justificativa.

En este apartado 2 se omite la fecha de aprobación definitiva de la modificación aislada nº 4 del PDSU de Cuevas Labradas, que fue el 27 de mayo de 2010, con publicación en el BOP de 29 de junio de 2010.

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se incluye esta fecha. Se considera subsanado el reparo.

Apartado 9.6 de la Memoria Justificativa.

En este apartado deberá aclararse la metodología seguida para la estimación de las viviendas necesarias en el año horizonte del plan, pues se establecen hipótesis “razonables” de que un 72,6% se destina a ese fin, sin explicar por qué se obtiene ese porcentaje, así como algunas cifras de viviendas necesarias en el horizonte del Plan (primero 64, luego 37 y finalmente 45 viviendas).

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se ha cambiado la redacción de este apartado para hacerla más comprensible. El 72,6 % de suelo destinado a uso residencial se obtiene de dividir los 130 inmuebles de uso residencial entre los 179 inmuebles totales existentes en Cuevas labradas, según los datos publicados por la Dirección General de Catastro. Se considera subsanado este reparo.

Apartado 9.3 de la Memoria Justificativa.

En este apartado se manifestaba que existe una pequeña demanda de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, pero no se detallaba el número de solicitudes ni de licencias concedidas.

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se aclara que, en la actualidad no existe en el municipio demanda este uso de vivienda aislada, pero que se permite el uso en previsión de poder satisfacer la demanda que pueda aparecer en el futuro. Se ha corregido la redacción de este apartado en el nuevo texto, por lo que puede considerarse subsanado el reparo.

3.2.- Planos.

Planos de riesgos de inundación.

Deberá aportarse un plano de riesgos de información a escala más reducida en el entorno del río Alfambra a su paso por el núcleo urbano de Cuevas Labradas, y otro de riesgos geológicos, así como de riesgos por proximidad a carreteras.

Valoración.- En la nueva documentación técnica presentada se han incluido los planos PI.16, Riesgo de Inundación (100 años, PI.17, Mapa Geológico y P.I.18, Mapa Geotécnico. La carretera no se analiza por su distancia de 400 metros al límite del suelo urbano. Se considera subsanado el reparo.

Planos de estructura general del territorio.

Se ha observado que los planos PO-1 de estructura general del territorio no abarcan la totalidad del término municipal de Cuevas labradas.

Valoración.- En la nueva documentación gráfica se ha corregido este reparo.

Planos de alineaciones y rasantes.

En los planos de ordenación relativos a alineaciones y rasantes se observa un estrechamiento en el Barrio de Garitas que impide el acceso rodado al resto del ámbito.

Valoración.- En la nueva documentación gráfica se ha corregido este reparo, suprimiendo el estrechamiento.

Planos de alineaciones.

En los planos de alineaciones, deberá estudiarse ampliar la red viaria en la manzana conformada por las calles Mayor, Empedrada, Carmen y Herrería..

Valoración.- Como se ha visto anteriormente, se define un nuevo vial en fondo de saco que permitirá dar acceso a todas las parcelas edificables de la manzana. Se considera subsanado el reparo.

Planos de alineaciones.

En el plano PO-3.2 se observan nuevas alineaciones definidas con anchuras inferiores a dos metros, que resultan demasiado estrechas.

Valoración.- En la nueva documentación gráfica se corrigen las anchuras, incrementándolas al menos a cuatro metros. Se considera subsanado este reparo.

Plano de sistemas generales.

En el plano PO-4 de sistemas generales no figura ninguna conexión entre el núcleo y el barrio de Garitas, cuestión que debería preverse si se mantiene la clasificación de todos o parte de los terrenos como urbanos.

Valoración.- En la nueva documentación gráfica se refleja la conexión como sistema general de red viaria. Se considera subsanado este reparo.

Plano de sistemas generales.

En el plano PO-4 existen dos trazados de emisarios de aguas residuales a las dos ubicaciones elegidas para la EDAR que no aparecen en la leyenda.

Valoración.- Se ha corregido la leyenda de este plano, incluyendo los emisarios. Se ha subsanado el reparo formulado.

Plano de zonas de protección.

En los planos PO-5 aparecen algunas protecciones que deberían reflejarse también en los planos de estructura general del territorio, por ser relativas al suelo no urbanizable especial.

Valoración.- Se indica que, realizada la comprobación oportuna, se constata que las protecciones que no se han incluido como Suelo No Urbanizable Especial se corresponden con los ámbitos de protección de especies amenazadas, que no tienen que tener la calificación de Especial. Se comprueba que es cierto, por lo que se elimina el reparo.

3.3.- Normas Urbanísticas.

Capítulo 4º del Título IV.

Deberá incluirse la regulación de las actuaciones admisibles en edificios y yacimientos incluidos en el catálogo, tal y como aparecen en este último documento.

Valoración.- Se completa la redacción del artículo 111 con la frase “se tendrá en cuenta las medidas propuestas en la introducción del anexo nº 2 del Documento nº 4: Catálogo.

Artículo 3.

Se indica que la vigencia del Plan General quedará sin efecto cuando sea aprobada inicialmente su revisión, pero ésta es un acto de trámite.

Valoración.- Se elimina esta frase del texto del artículo 3. El Plan dejará de estar en vigor cuando sea aprobado definitivamente un nuevo Plan General.

Artículo 7.

Se eliminará la referencia al CPU relativa a la vigilancia del planeamiento.

Valoración.- Se elimina esta frase del texto del artículo 7. El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de la legalidad urbanística.

Artículo 9.

Deberá eliminarse la referencia al suelo urbanizable, ya que no se prevé esta clase de suelo.

Valoración.- Se ha eliminado esta referencia.

Capítulo 3º del Título I.

La redacción de este capítulo es correcta en relación con la Ley 3/2009, pero hay que hacer constar que la Ley 4/2013 ha introducido modificaciones importantes en el régimen de licencias, como son la declaración responsable y la comunicación previa.

Valoración.- Se modifica la redacción de los artículos de este capítulo, introduciendo el régimen de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística.

Artículo 72.

Este artículo regula la red viaria de los planes parciales a realizar, pero en el presente Plan no se prevé este caso..

Valoración.- El artículo pasa a tener el número 76, pero se mantiene en previsión de futuros desarrollos urbanísticos que puedan preverse mediante modificaciones de plan general. Se considera aceptable su mantenimiento.

Título IV.

.El Título IV contiene normas de protección de infraestructuras de comunicación, cauces públicos y protecciones ambientales que forman parte del suelo no urbanizable especial, y por tanto deberán incluirse en el Título VI, con el fin de evitar confusiones a la hora de su aplicación.

Valoración.- Se mantiene la redacción de este artículo, ya que las protecciones de suelo no urbanizable especial están reflejadas en el capítulo correspondiente al suelo no urbanizable especial. Se ha comprobado que la regulación de los ámbitos incluidos en el suelo no urbanizable especial se refleja en el Título VI, por lo que se considera subsanado el reparo.

Artículo 160.

En este artículo se establece una edificabilidad de 0,2 m²/m² en zonas verdes y espacios libres, que resulta excesiva.

Valoración.- Se elimina esta edificabilidad del artículo 161. Se considera subsanado el reparo.

Artículo 144.

En este artículo se permiten en suelo urbano todas las categorías de industria, siempre que no sean molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda. Parece una regulación permisiva.

Valoración.- El artículo pasa a numerarse como 148. Se elimina de los usos industriales permitidos la categoría 3ª, correspondiente a industrias incompatibles con el uso de vivienda. Se admiten las categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª. Se considera subsanado el reparo.

Artículo 168.

En este artículo se establece un criterio de formación de núcleo de población que contradice lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2009, pues tal como se ha redactado, deben concurrir todas las circunstancias objetivas reflejadas en dicho artículo para considerar que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando en realidad basta con que concurra alguna de ellas.

Valoración.- El artículo pasa a numerarse como 171. Se modifica su redacción, de modo que ya no se considera que deben darse todas las circunstancias objetivas para considerar el riesgo de formación de núcleo de población. Se considera subsanado el reparo.

Artículo 171.

En este artículo se produce una contradicción, pues en el apartado 3 se expresa que los usos admitidos en suelo no urbanizable especial deberán estar incluidos en instrumentos de ordenación territorial o urbanísticos, y en el apartado 4 se indica que se permiten los mismos usos autorizables en suelo no urbanizable genérico que cuenten con informe favorable del departamento competente en materia de Medio Ambiente.

Valoración.- El artículo pasa a numerarse como 174. Se establece en el apartado 3 que se permiten los mismos usos, con las mismas condiciones que en suelo no urbanizable genérico, siempre y cuando no se lesione el valor específico que se quiera proteger, ni se contradiga la legislación urbanística, y previo informe favorable del Departamento competente en función de la protección de que se trate.

Artículo 175.

Se sustituirá la referencia al artículo 22 de la Ley 5/1999 por la del artículo 33 de la Ley 3/2009.

Valoración.- Se ha sustituido esta referencia en el actual artículo 178.

Artículo 187.

Este artículo incluye como actividades vinculadas a las obras públicas algunas que podrían considerarse de interés público, como saneamiento de granjas, electrificación rural, etc.

Valoración.- El artículo, que pasa a ser el 190, modifica la redacción del apartado d), que queda redactado del siguiente modo:

d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, caminos generales. Por el contrario las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

Artículo 189.

Este artículo incluye como actividades de interés público las construcciones privadas de esparcimiento familiar, lo que deberá eliminarse. Por otra parte, se asigna a estas construcciones una superficie de 75 m², que resulta excesiva teniendo en cuenta que en ellas no se permite el uso de vivienda.

Valoración.- Se elimina la referencia a las construcciones de esparcimiento familiar, y se reduce la superficie máxima de ocupación de las instalaciones de recreo a 40 m². El artículo pasa a ser el número 192.

Artículo 190.

Este artículo, relativo a la renovación de construcciones, establece una parcela mínima de 10.000 m² netos y unificados para su autorización, lo que puede resultar muy limitativo para la rehabilitación de numerosas edificaciones existentes.

Valoración.- La redacción del artículo 193 especifica que la parcela será de 10.000 m² como mínimo para futuras segregaciones en las que se incluya la construcción renovada, no exigiéndose tal superficie para las actuales. A este respecto debe recordarse que la legislación urbanística prohíbe las parcelaciones que den lugar a núcleos de población, sin que puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza (art. 28 TRLUA).

Artículo 195.

Se establece un procedimiento para la autorización de construcciones en la zona de borde que no coincide con el dispuesto en el apartado 285.6 de la ley 3/2009. En este mismo artículo deberá completarse el apartado 2 con las competencias para autorizar de los municipios en este ámbito.

Valoración.- Como ya se ha mencionado, se modifica el artículo 197, adaptando las determinaciones a las del artículo 289 del TRLUA:

Artículo 196.

El apartado 6 de este artículo incluye un supuesto de aplicación que únicamente es aplicable a municipios que no cuenten con Plan General.

Valoración.- Se ha eliminado la referencia al apartado b del artículo 31 de la Ley 3/2009, por no resultar de aplicación a municipios con plan general.

3.4.- estudio Económico-Financiero.

Se echa en falta una estimación del coste de las infraestructuras previstas, como la estación depuradora, pavimentación de viales, etc.

Valoración.- En el apartado 5.1.2 se estima el coste del colector y la estación depuradora, de la pavimentación de viales pendientes y de la reposición y ejecución de varias zonas verdes. Se considera subsanado el reparo.

3.5.- Cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento.

En función del cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, se ha codificado la documentación, se han modificado las abreviaturas, tramas y acrónimos empleados y se han adoptado los criterios del artículo 33 para la entrega de documentación, según la técnica redactora.

Valoración.- En la documentación entregada en formato digital no se ha presentado el archivo pdf correspondiente a la Memoria Justificativa de forma independiente, mientras que el resto de documentos sí se han presentado de esta forma.

4.- Cuadros de superficies.

Con las variaciones introducidas en la clasificación de los suelos, se ha elaborado un nuevo cuadro de superficies del Plan General, que comparamos con el anteriormente propuesto.

Clase de suelo	Categoría	Zonificación	Superficie (m2)	Superficie PGOU nuevo
Suelo Urbano	Consolidado			
		Casco Urbano	44.323	43.321
		Equipamiento	3.857	3.857
		Espacios Libres	93	93
		Viario	21.152	21.077
Total Suelo Urbano			69.425	68.348
Total Suelo Urbanizable			0	0
Suelo No Urbanizable	Especial		2.313,63 Ha	2.313,63 Ha

		LIC'S	477,29	477,29
		Montes U.P.	1.277,67	1.277,67
		Vías Pecuarías	25,78	25,78
		Yacimientos	2,98	2,98
		Prot. Cauces	1.392,25	1.392,25
		Prot. Ctras	11,56	11,56
		Prot. L.A..T.	7,02	7,02
		Elementos sing	1,87	1,87
	Genérico		1.760,43 Ha	1.760,54 Ha
Total SNU			4.074,06 Ha	4.074,17 Ha
Total Suelo Término M.			4.081,00 Ha	4.081,00 Ha

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE de forma parcial la parte del PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA QUE QUEDÓ EN SUSPENSO en el acuerdo del Consejo de fecha 28 de octubre de 2013 ya que de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística, pueden considerase cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, de las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado incluido en las ampliaciones de suelo propuestas en las zonas 1 y 2, situadas al sur del núcleo urbano, según la nueva documentación aportada.
- El suelo urbano consolidado de la manzana situada más al norte en el barrio de Garitas, de acuerdo con la nueva documentación técnica, en la que se elimina la ampliación de suelo urbano que se proponía.

SEGUNDO.- Considerar cumplimentados los reparos advertidos en el acuerdo de 28 de Octubre de 2013.

TERCERO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de CUEVAS LABRADAS, y a los interesados con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

2.- CASTEL DE CABRA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU-2015 /147).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Este expediente tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 24 de septiembre de 2015 siendo objeto de estudio por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel que en su sesión de fecha 27 de octubre de 2015 acordó:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTEL DE CABRA en lo relativo a la inclusión del régimen de la zona de borde en el PGOU, conforme a lo dispuesto en el art. 289.2 b) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el planeamiento vigente con el reparo de que deberán corregirse los retranqueos del nuevo artículo 179 del Plan General, estableciendo que el retranqueo mínimo al vial de apoyo será de 6 metros, tal y como se regula en el artículo 289.5 del Texto Refundido.

SEGUNDO.- DENEGAR la APROBACIÓN DEFINITIVA de la MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTEL DE CABRA en lo relativo al establecimiento de diferentes parcelas mínimas en función de los usos permitidos en la zona de borde, por no ser un supuesto permitido expresamente en el art. 289.3 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.

Para el establecimiento de diferentes parcelas mínimas, deberá modificarse la documentación presentada para aprobación definitiva estableciéndose y justificándose una única parcela mínima para todos los usos admitidos en zona de borde o bien estableciendo la parcela mínima de 3.000 m² que determina la ley y fijando para el uso almacén una parcela menor en las normas urbanísticas del suelo no urbanizable del PGOU.”

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. 85.2 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo la intervención del órgano autonómico 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; el Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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 general vigente en la localidad de Castel de Cabra es un Plan General de Ordenación Urbana obtenido mediante el procedimiento de Adaptación de su Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano y Modificación nº1 conforme a lo dispuesto en la derogada Ley 5/99 de 25 marzo Urbanística de Aragón con las especialidades que para Pequeños Municipios, recogía el Título VIII de dicho texto legal y que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2013.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Castel de Cabra 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 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.- Se presenta nueva documentación por parte del Ayuntamiento de Castel de Cabra que contiene la solicitud del Ayuntamiento, el certificado del Acuerdo adoptado por el Pleno de La Corporación del día 25 de noviembre de 2015, sobre la nueva documentación presentada suscrita por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos Mº Dolores Jiménez Carbó y fechada en noviembre de 2015. Se aportan tres copias en formato papel de la documentación y otras tres en formato digital.

Además de la nueva documentación presentada, en el expediente de tramitación ya constaban, tres ejemplares del documento técnico en formato papel y digital suscrito por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos M^o Dolores Jiménez Carbó fechado en noviembre de 2015 y los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Carreteras del departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón de fecha 11 de junio de 2015 en sentido FAVORABLE, con prescripciones, por la afección a la carretera A-2402.
- Informe favorable del Ministerio de Fomento de fecha 10 de junio de 2015 por la afección a la carretera N-211 con la condición de que no se podrá construir ninguna edificación por delante de la línea límite de edificación de 25 m.
- Informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental favorable de fecha 27 de febrero de 2015 estableciendo que no la modificación no conlleva efectos negativos sobre el medio ambiente por lo que es innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental.
- Informe de la confederación Hidrográfica del Ebro respecto a la protección del dominio hidráulico y a las demandas hídricas con prescripciones.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio , del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El expediente que ahora se remite tiene por objeto el establecimiento de la parcela mínima aplicable en la Zona de Borde, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 289 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

SEXTO.- El Régimen de la Zona de Borde es aplicable en los siguientes supuestos, tal y como establece el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.

b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.

c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.

En este caso, el Ayuntamiento de Castel de Cabra tramitó esta modificación puntual para que pudiera ser aplicable el régimen de la Zona de Borde en observación del segundo supuesto establecido en el artículo 289, al tratarse de un municipio sujeto al régimen simplificado que no prevé suelo urbanizable(aspecto que fue aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 24 de Septiembre de 2015)

En el apartado tercero del artículo 289 se establece que la parcela mínima en la zona de borde tendrá una superficie igual o superior a 3.000 m², pero se brinda la posibilidad a los ayuntamientos, previo informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo, de fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente en el municipio. Por ello el municipio, planteaba la modificación puntual con este doble objetivo.

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 deberán contener los siguientes elementos:

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

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

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

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

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

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

Propuesta:

La nueva documentación presentada relativa a la modificación nº 2 del PGOU de Castel de Cabra pretende establecer una parcela igual para todos los usos permitidos bajo este régimen e inferior a la fijada por la legislación urbanística. Concretamente reduce la parcela de 3.000 m² a 680 m².

La modificación conlleva la ampliación del texto normativo del Plan General de Ordenación Urbana, introduciéndose un capítulo nuevo que regula la Zona de Borde en el título del suelo no urbanizable.

TÍTULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO 5º.- RÉGIMEN DE ZONA DE BORDE**Art. 177.- DEFINICIÓN.**

Se considera zona de borde a la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, o clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones 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 todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.

Art. 178.- CONDICIONES DE USO.

En las zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno.

Art. 179.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Uso almacén agrícola, sin actividad productiva, desarrollo de carácter industrial y sin usos de carácter residencial asociados.
 - Parcela mínima: 680 m².
 - Superficie máxima construida: 400 m²
 - Ocupación máxima: 50 %.
 - Plantas: una planta. (planta baja)
 - Número de construcciones: una construcción por parcela.
 - Retranqueos: Retranqueo obligatorio a vial o camino de apoyo de 3 metros. Retranqueo a linderos de propiedad con un mínimo de 3 metros, en caso de reducción se aportará acuerdo entre los propietarios de los terrenos colindantes.
- Resto de usos.
 - Parcela mínima: 680 m².
 - Superficie máxima construida:
 - Vivienda unifamiliar: 300 m²
 - Pequeña industria: 400 m²

- Número de construcciones: una construcción por parcela.

El resto de condiciones se regirán por las condiciones generales fijadas en el artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Art.180.- CONEXIÓN A LAS REDES GENERALES MUNICIPALES.

La conexión a las redes generales municipales tendrá lugar en todo caso según las reglas del apartado 6 del artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

- a) Las obras necesarias para la conexión serán ejecutadas por el propietario, o conjuntamente por varios de ellos, sin perjuicio de su cesión gratuita al municipio una vez ejecutadas.
- b) Para el dimensionamiento de las infraestructuras de conexión con las redes generales municipales, deberá tenerse en cuenta, tanto el número como la superficie de parcelas que pudieran conectar a las mismas, para permitir un adecuado desarrollo de la totalidad de la zona, debiendo aportarse junto con la solicitud los criterios de reparto entre los propietarios de parcelas que pudieran conectar a las mismas.
- c) El Ayuntamiento podrá garantizar a los propietarios que realicen las obras de conexión y prolongación de las infraestructuras existentes el derecho al reembolso proporcional de los costes realizados durante un plazo máximo de diez años desde la recepción o cesión de las obras. A tal efecto, fijarán y cobrará la cuota de enganche para los nuevos usuarios.
- d) El Ayuntamiento podrá asumir la conservación de las infraestructuras repercutiendo a los usuarios su coste real.

Art.181.- AUTORIZACIÓN EN ZONA DE BORDE.

La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

Castel de Cabra, noviembre de 2015
La Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo. M. Dolores JIMÉNEZ CARBÓ
Col. Núm.22.058

Valoración:

La Zona de Borde es la superficie de terreno que envuelve al suelo urbano de un municipio, clasificada como suelo no urbanizable genérico o especial de acuerdo con las determinaciones del artículo 289 de la actual Ley donde se admiten determinadas construcciones de forma que se posibilite un cierto desarrollo en los municipios. Concretamente en esta superficie la Ley permite autorizar, pudiendo conectarse a las redes municipales sin prolongarlas una longitud

superior a 300 m, la construcción de viviendas unifamiliares, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno.

El Régimen de la Zona de Borde es aplicable en los siguientes supuestos, tal y como establece el artículo 289:

a) En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.

b) En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.

c) En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.

Precisamente es también este mismo artículo 289 en su apartado tercero donde se establece que la parcela mínima en la Zona de Borde tendrá una superficie igual o superior a 3.000 m², pero se brinda la posibilidad a los ayuntamientos, previo informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo, de fijar una superficie inferior en función del parcelario previamente existente en el municipio.

En el nuevo capítulo 5º que esta modificación introduce en las Normas Urbanísticas y en la justificación del tamaño de la parcela incluido en el anexo I, queda reflejada la pretensión de fijar como parcelas mínima, para todos los usos permitidos bajo el régimen de Zona de Borde, una superficie de parcela mínima de 680 m².

Tras el estudio del anexo I de justificación de la modificación que incluye un estudio pormenorizado de las parcelas existentes en un radio de 300 m desde el límite del suelo urbano se puede concluir con los siguientes datos:

- Del total de las 420 parcelas analizadas, únicamente 56 parcelas cuentan con una superficie igual o superior a 3.000 m², es decir, tan sólo el 13%.
- Al norte y al sur del municipio se encuentran las parcelas de mayor tamaño.
- Las parcelas de menor tamaño se localizan junto al casco urbano al este y al oeste.
- En el extremo este, el 91 % de las parcelas no llegan a alcanzar los 1.000 m², incluso se puede concluir que el 70% de las parcelas es inferior a 500m².
- En el extremo oeste, las parcelas inferiores a 1000 m² alcanzan el 60%

El anexo I, analiza la media de las parcelas mínimas, y lo que puede ser más interesante, “la mediana” de todas las parcelas que envuelven el casco de Castel de Cabra en un radio de 300 m desde el límite del suelo urbano. La mediana de todas las parcelas que se obtiene es de 561 m², es decir, que el 50% de las parcelas existentes en esta superficie analizada cuentan con una superficie inferior a 561 m². Además, se analiza que con esta superficie de 561 m² se obtendría una densidad máxima en este entorno del municipio de 3,37 edificaciones por hectárea, que podríamos asimilarlo a lo que la ley pretende al establecer una parcela mínima de 3.000 m² como norma general para el régimen de la Zona de Borde. Aun así, el Ayuntamiento elige una parcela mínima de 680 m², en aras de reducir algo la densidad de las edificaciones permitidas, pudiéndose de este modo edificar en un 44% de las parcelas existentes en el entorno de Castel de Cabra.

Así pues, queda justificado, según lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 289 la reducción de la parcela mínima en el régimen especial de la Zona de Borde, en función de la estructura del parcelario existente en el municipio. No obstante, cabe señalar los siguientes reparos:

- En el anexo nº1 de justificación deberá corregirse el antepenúltimo párrafo, con el fin de corregir el cálculo de la a mediana señalada en párrafos anteriores que es de 561 y no de 1.108.
- Deberá incluirse en la normativa la regulación de los usos vivienda e industria, al menos en cuanto a la ocupación máxima y a las alturas máximas permitidas, ya que no son conceptos regulados en la ley, y aunque si podrían ser objeto de regulación en la Directriz Especial de Urbanismo, mientras no se redacte resulta aconsejable que se fije en el Plan General.
- Deberán corregirse los retranqueos del nuevo artículo 179 del Plan General, estableciendo que el retranqueo mínimo al vial de apoyo será de 6 metros, tal y como se regula en el artículo 289.5 del Texto Refundido.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CASTEL DE CABRA en lo relativo al establecimiento de una parcela mínima para el Régimen de la Zona de Borde de 680 m² por ser un supuesto permitido expresamente en el art. 289.3 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, con los reparos establecidos en el apartado de la valoración de este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación definitiva de la Modificación nº 2 así como del contenido normativo de la misma, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CASTEL DE CABRA, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

3.- TERUEL.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN EL AREA 17 "LA FUENFRESCA". (CPU-2015 /161).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 10 de diciembre de 2015, admitiéndose a trámite el 15 de diciembre 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. 85.2 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo 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 de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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 general vigente en el municipio de Teruel es un Plan General de Ordenación Urbana, elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de enero de 1985.

Desde la aprobación del Plan General se han tramitado aproximadamente un centenar de modificaciones puntuales, a lo largo de los más de treinta años de vigencia, en los que además han sido aprobadas tres leyes estatales de suelo con tres textos refundidos y dos leyes urbanísticas aragonesas, con varias modificaciones posteriores y un texto refundido aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, que es el texto legal en vigor en la actualidad.

Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno de Aragón adoptado el 26 de marzo de 2015, se otorgó al Ayuntamiento de Teruel la homologación en materia urbanística, que permite que la intervención autonómica en la aprobación de planeamiento de desarrollo y modificaciones de planeamiento general de menor entidad tenga carácter facultativo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 57.4 y 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- Este expediente , que tuvo entrada el 10 de diciembre de 2015 en el registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana en el Área 17 La Fuenfresca.

El expediente fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 19 de agosto de 2015, dando cuenta al Pleno Municipal en la sesión de 3 de noviembre de 2015. La aprobación inicial de la modificación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 2 de septiembre de 2015, así como en el Diario de Teruel de 28 de agosto de 2015. Durante el periodo de información pública no se presentaron alegaciones, según certificado del Secretario del Ayuntamiento, de 5 de octubre de 2015.

El Pleno del Ayuntamiento de Teruel adoptó el 3 de diciembre de 2015, los siguientes acuerdos:

1. Elevar al Consejo Provincial. De Urbanismo de Teruel el expediente para su aprobación definitiva.
2. Acompañar al expediente tres ejemplares en formato papel y digital, con diligencia de aprobación inicial, con el ruego de que al menos dos de ellos sean devueltos a la Unidad de Planeamiento y gestión de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Teruel.

No se han solicitado informes sectoriales

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Teruel consta tres ejemplares diligenciados de la modificación aislada en formato papel y digital, redactados en marzo de 2015 por el Ingeniero de Caminos D. -----, que constan de los siguientes documentos:

Documento nº 1: Memoria:

1. Objeto.
2. Agentes.
3. Antecedentes y condicionantes legales.
4. Justificación de la modificación.
5. Efectos de la modificación sobre el territorio.
6. Documentos que integran esta modificación.

Anejos a la memoria:

Anejo nº 1: Comparativos estado actual y modificado

Documento nº 2: Planos estado Modificado.

- O.2.- Límites modificación.
- O.3.- Subpolígonos de actuación.
- O.4.- Agrupación de parcelas.
- O.5.- Parcelas.
- O.6.- Subparcelas.
- O.7.- Zonificación.
- O.8.- Alineaciones y ocupación máxima.
- O.9.- Replanteo general.
- O.10.- Comparativo viviendas.

Documento nº 3: Cuadros Resumen Estado Actual.

Documento nº 4: Cuadros Resumen Estado Modificado.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable

para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El expediente tiene por objeto propone la modificación del uso de los terrenos del suelo urbano pertenecientes a la parcela 1B-2.1 (con 2.506 m2 de superficie), que actualmente están destinados a equipamiento de uso público, y su calificación como Espacio Libre. Por otra parte, se crea la subparcela 3B-4.1 (de 2.506 m2 también) en el polígono 3B, que actualmente está incluido en el Sistema General de Espacios Libres, y se califica como equipamiento de uso público, de modo que no se produce ningún incremento o disminución de las superficies destinadas actualmente a equipamiento y espacios libres en esta área urbana de La Fuenfresca.

SEXTO.- Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 19 de agosto de 2015, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado texto refundido, aprobado por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

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

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

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asigna la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. El Ayuntamiento de Teruel, que tiene acreditada su homologación en materia urbanística, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 57.4 y 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ha decidido no aplicar tal posibilidad, al considerar que la modificación aislada no puede considerarse de menor entidad, ya que afecta a determinaciones propias de la ordenación

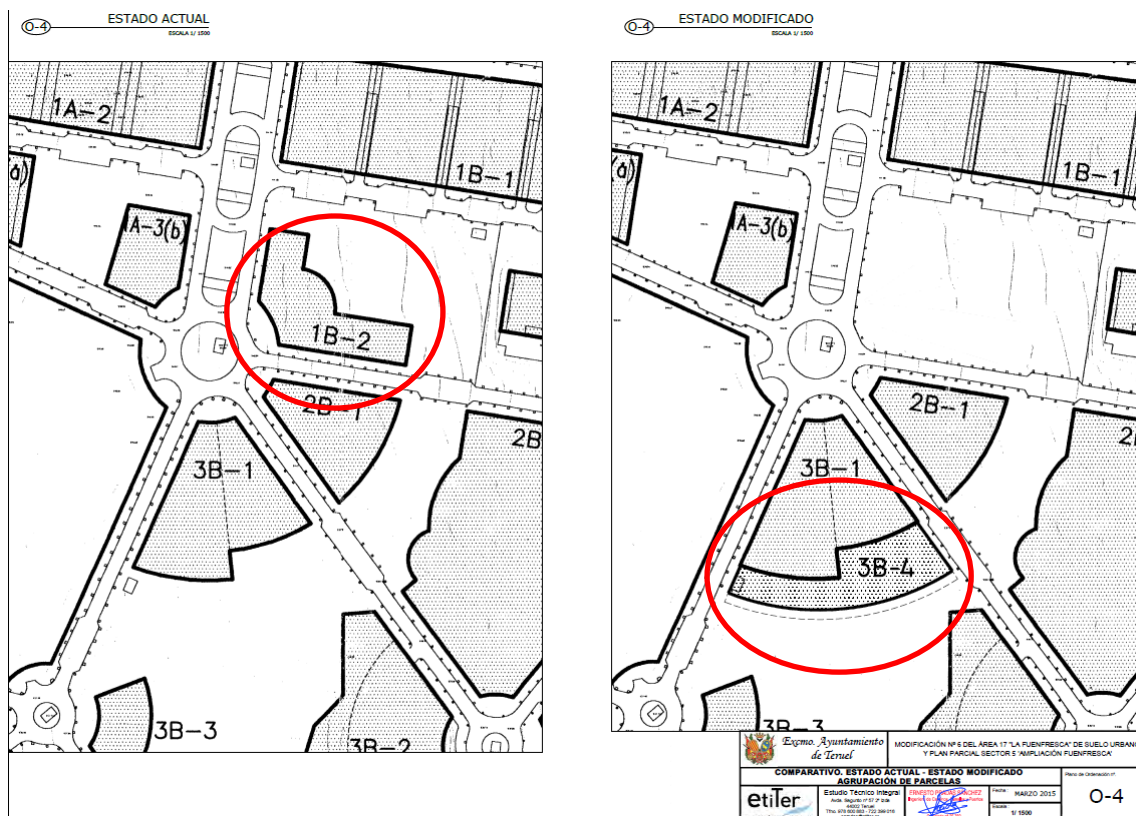
estructural, como es el caso de la sustitución de un equipamiento de uso público por una zona verde y la disminución de una verde del Sistema General de Espacios Libres para su destino a equipamiento de uso público.

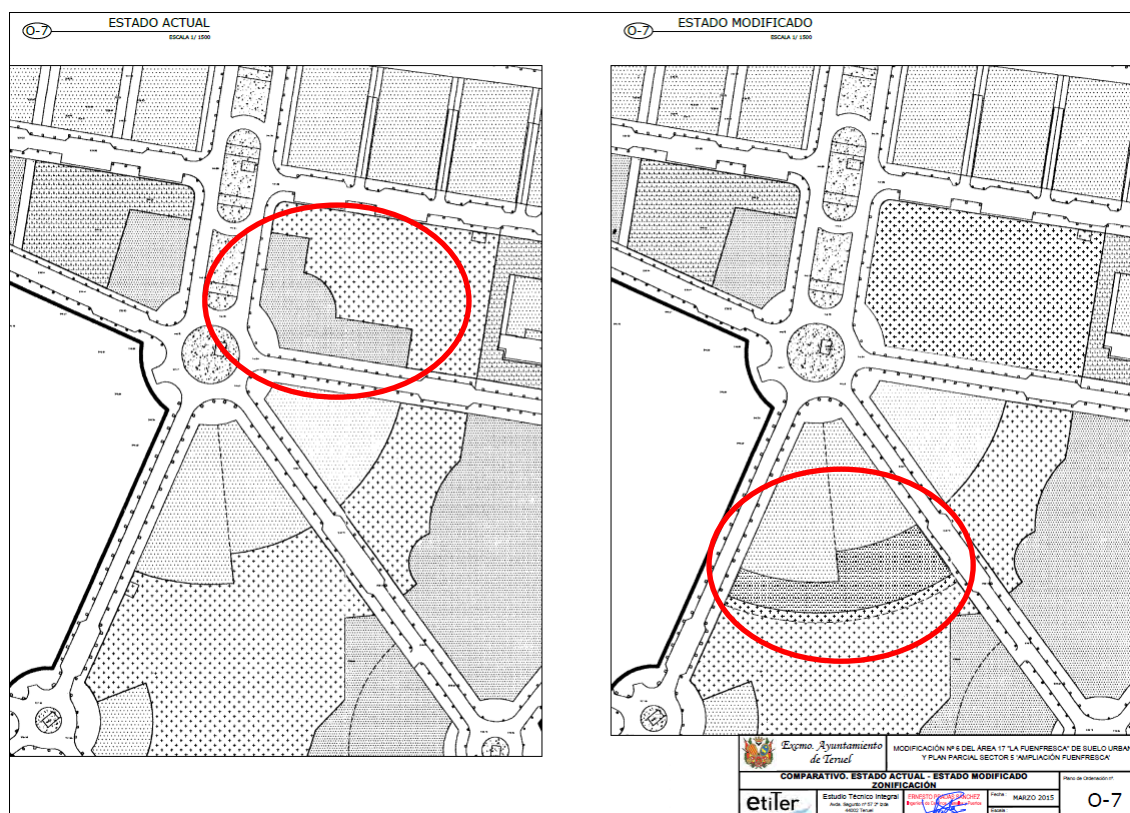
En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 deberá contener los siguientes elementos:

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

SÉPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta:

La modificación plantea en esencia el cambio de calificación de la parcela 1B-2, con una superficie de 2.506 m², actualmente destinada a equipamiento de uso público en el Plan General, para destinarse a completar los espacios libres ya existentes en la parcela de la que forma parte. Y al mismo tiempo, se crea la parcela 3B-4 en el polígono 3B, con la misma superficie, a partir de terrenos del Sistema General de Espacios Libres que pasan a destinarse a equipamiento de uso público. En las siguientes imágenes se aprecian los cambios introducidos.





La justificación de las modificaciones propuestas se basa en la conveniencia de potenciar el sistema de espacios libres existente junto la parcela 1B-2, en la que se sitúa un parque de uso público, que quedaría separado físicamente de la Plaza de la Guardia Civil por el equipamiento que se edificara en esta parcela.

Sin embargo, en la parcela 3B-4 el equipamiento quedaría adosado a otras edificaciones y formaría un frente de fachada a la zona verde del esta parcela estéticamente más adecuado que el actual muro. Con la modificación introducida se reubica el equipamiento, se cierra la manzana 3B-1 y se resuelve el aspecto visual de la medianera existente, al generarse una fachada sobre el espacio libre que suaviza el efecto actual de la edificación.

El nuevo equipamiento previsto en la parcela 3B-4 afectará a un centro de transformación subterráneo situado junto a la calle Ramón J. Sender. Para resolver esta afección se generará un porche de 7 m. de fondo en la planta baja del futuro edificio. Este porche se mantendrá en todo el perímetro exterior del edificio, con un fondo de 3 metros. En el nuevo espacio libre se establecerá una banda de cinco metros de anchura con tratamiento de paso peatonal.

En cuanto a los efectos sobre el territorio derivados de la modificación, se valoran insignificantes, pues se mantendrá la superficie y calidad de los espacios libres y equipamientos, y se genera una zona de esparcimiento junto a la

Plaza de la Guardia Civil de mayor amplitud, mientras que se mejora la fachada vista desde zona de espacios libres prevista en la parcela 3B.

OCTAVO.- Valoración:

1.- Sobre la Tramitación.

En lo que respecta a la tramitación del expediente de modificación aislada, dada la entidad de las modificaciones propuestas, se considera que la actuación urbanística propuesta no afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General, y la alteración de los sistemas generales de equipamiento y espacios libres se limitan a un intercambio de superficies entre dos parcelas muy cercanas, sin afectar a la superficie destinada a cada sistema general. En consecuencia, se considera correcta la tramitación de una modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana, sin precisar la revisión del Plan General por este motivo.

Con respecto a la tramitación de la modificación aislada ante el Consejo Provincial de Urbanismo y la solicitud de aprobación definitiva a este órgano por el Ayuntamiento de Teruel, a pesar de ser un Ayuntamiento homologado por el Gobierno de Aragón en materia urbanística, hay que hacer constar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, "se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley". Y en el citado artículo 40, relativo a la ordenación estructural del plan general, se establece que la ordenación estructural está constituida por la estructura general y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo... En suelo urbano deberán diferenciarse las unidades de ejecución y sectores y el tipo de actuación integrada que los desarrollará.
- b) Los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal...
- c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo...
- d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas...
- e) Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable no delimitado...
- f) Delimitación de áreas de desarrollo. Unidades de ejecución y, en su caso, sectores en suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable delimitado...

... / ...

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la presente modificación no puede considerarse de menor entidad y, en consecuencia, procede la aprobación definitiva de las propuestas realizadas por el Consejo Provincial de Urbanismo.

Finalmente, y en lo que respecta a la aprobación inicial de la modificación aislada por el Alcalde, en esta modificación se ha seguido el procedimiento establecido en el artículo 85.2, y por remisión, en el artículo 57 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; sin embargo, debe hacerse constar que el artículo 85.2 establece que las modificaciones aisladas de plan general se tramitarán por el procedimiento aplicable a los Planes Parciales esta remisión lo es respecto del procedimiento, no respecto a la competencia, y ello porque la misma viene regulada en la Ley 7/1985 reguladora de las Bases de Régimen Local (LRBRL), que tiene carácter básico y no puede ser alterada en sede autonómica.

En este sentido, los artículos 21 y 22 de la LRBRL señalan respectivamente cuáles son las competencias que corresponden al Alcalde y al Pleno, y en concreto, el artículo 22.2 c) atribuye al Pleno "la aprobación inicial del planeamiento general". En este caso, la modificación aislada no ha sido aprobada inicialmente por el Pleno Municipal, sino por Decreto de Alcaldía, aunque dando cuenta al Pleno y pronunciándose éste sobre las alegaciones presentadas. Así pues, en el futuro deberán aprobarse las modificaciones de planeamiento general por el Pleno Municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Circular emitida por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón en fecha 15 de septiembre de 2015, relativa a la competencia para la aprobación inicial de las modificaciones de planeamiento general.

2.- Sobre la documentación.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única, deberán aportarse las fichas urbanísticas en formato de hoja de cálculo tipo excel, según el modelo incorporado en el Anexo V, con el fin de facilitar su incorporación al Sistema de Información Urbanística de Aragón. Sin embargo, y dado que no varía la superficie final destinada a Sistema General de equipamientos y espacios libres, no se considera necesaria la elaboración de una ficha urbanística.

En cuanto a la documentación técnica de la modificación, se considera que cumple los requisitos establecidos en el artículo 85. 1. A) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que el contenido de la modificación se define con un grado de precisión similar al del documento modificado.

3.- Sobre el contenido.

Con respecto al cumplimiento de los requisitos especiales determinados en el artículo 86 del citado TRLUA, únicamente le resulta de aplicación el apartado 4, que establece la obligación de que la previsión del mantenimiento de los espacios libres modificados sea de igual calidad que la exigida para los espacios previstos en el plan. El

emplazamiento elegido para ubicar los espacios libres que se eliminan en la parcela 3B-4 se considera de igual calidad que el actual, por lo que puede considerarse cumplido el requisito legal.

Por lo que respecta a la justificación de la modificación y sus efectos sobre el territorio, se considera suficientemente motivada desde el punto de vista urbanístico, al proponer la ampliación de los espacios libres actualmente existentes en la parcela 1B, y plantear el cierre de la fachada sur de las edificaciones existentes en el subpolígono 3B con la fachada de un futuro equipamiento, que mejorará la percepción del entorno edificado en los espacios libres que se dispongan en este ámbito.



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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL EN EL AREA 17 “LA FUENFRESCA” , por cumplirse los requisitos competenciales, documentales y materiales de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de esta Modificación 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 TERUEL, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

En este punto interviene el representante del Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte (Planificación de equipamientos culturales) preguntando si se había tenido en cuenta en el ámbito de la modificación las servidumbres derivadas del centro de transformación.

Por el Vicepresidente del Consejo se le contesta que en la Modificación se establece la previsión de poner un porche de 7 m. de fondo en el futuro equipamiento para dejar libre el acceso al Centro de Transformación.

4.- MAS DE LAS MATAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU-2015 /158).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 18 de noviembre de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 20 de noviembre 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. 85.2 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo 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 de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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 general vigente en el municipio de Mas de las Matas es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de adaptación de las Normas Subsidiarias municipales a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, mediante modificación. La aprobación definitiva del Plan General Adaptado se produjo en el Pleno municipal celebrado el 12 de agosto de 2004.

Posteriormente, se han tramitado las modificaciones aisladas nº 2, 3, 4, 5 y 6. Las citadas modificaciones fueron aprobadas definitivamente en las siguientes fechas: 28-04-2005, 25-06-2009, 14-12-2010, 30-12-2010 y 30-6-2015. Junto con la modificación aislada nº 4 se mostró conformidad con el texto refundido del Plan General. La modificación aislada nº 6 fue objeto de aprobación definitiva de forma parcial, quedando en suspenso algunas submodificaciones.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Mas de las Matas, que en aplicación de los artículos 85 y 57 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, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 7 de mayo de 2015, siendo ratificada dicha aprobación inicial en el Pleno Municipal celebrado el 29 de septiembre de 2015. La Resolución de aprobación inicial de la modificación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 19 de mayo de 2015. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 28 de febrero de 2015, en el que se manifiesta que durante el periodo de información pública no se han presentado alegaciones.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 2 de marzo de 2015, emitido en sentido favorable, con el siguiente condicionado:
 - o Los proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales se encuentran incluidos en el Grupo 7, epígrafe 7.1 del Anexo II de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección

Ambiental de Aragón, por lo que de acuerdo con el artículo 23.2 de dicha Ley, solo se someterán a evaluación de impacto ambiental simplificada cuando así lo decida el órgano ambiental, aplicando los criterios del Anexo III. El promotor deberá solicitar su pronunciamiento al respecto, para lo que deberá presentar un documento ambiental del proyecto con la información que establece el artículo 37. Asimismo, deberá incorporar medidas para el ajardinamiento de las zonas verdes evitando especies exóticas invasoras, de acuerdo con el R.D. 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, y utilizando vegetación autóctona, especialmente en la zona de policía; incluirá soluciones concretas para la depuración de aguas residuales teniendo en cuenta que la actuación se encuentra en el Plan de Recuperación del cangrejo de río común, y soluciones para el suministro eléctrico que en caso de líneas aéreas deberá tener en cuenta las prescripciones derivadas del Plan de recuperación del águila azor perdicera, con la incorporación de las medidas derivadas del real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en las líneas eléctricas de alta tensión.

- Informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, emitido el 7 de octubre de 2015, en sentido favorable, sujeto al cumplimiento de las siguientes prescripciones:
 - o Control en el cumplimiento de la normativa vigente en materia de incendios (Código Técnico de la Edificación, legislación contra incendios, etc). Colocación de tomas contra incendios empleando un modelo único con exclusividad de uso para grupos de intervención.
 - o Justificación de aplicación, en función del tipo de actividad que se desarrolle en el polígono, del real decreto 393/2007, de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, con las modificaciones introducidas por el Real decreto 1468/2008, de 5 de septiembre, así como las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación en relación con las actividades Molestas, Insalubres y Peligrosas.
 - o Cumplimiento de la legislación vigente en lo que respecta a las distancias a carreteras y otras infraestructuras.
- Informe del Instituto Aragonés del agua, emitido el 1 de septiembre de 2015, en sentido positivo a la documentación presentada por el Ayuntamiento de Mas de las Matas.
- Informe de la Confederación hidrográfica del Ebro, emitido el 9 de noviembre de 2015, con la siguiente conclusión:

A. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en la modificación nº 7 del Plan General. Las obras y construcciones que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en zona de policía, de acuerdo con el art. 78.1 del actual reglamento de Dominio Público hidráulico de la vigente Ley de Aguas (modificación de la Ley de Aguas 29/1985) no requerirán autorización del Organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de este informe. No obstante, teniendo en cuenta la redacción que al mencionado artículo 78.1 otorga el R.D. 1920/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 de este mismo reglamento. En cualquier caso, las actuaciones incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a las siguientes previsiones.

- 1) Independientemente de lo indicado anteriormente, en aplicación del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, deberá tenerse en cuenta:
 - Las actuaciones que se realicen sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización del Organismo de cuenca (art. 24 del TRLA).
 - Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cualquier cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
 - Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de cuenca.
- 2) Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
- 3) Será responsable el beneficiario de cuantos daños y perjuicios puedan ocasionarse en el interés público o privado como consecuencia de las actuaciones previstas por el planeamiento, quedando obligado a su indemnización y a la ejecución, a su costa, de las obras complementarias que se consideren necesarias para evitar que se produzcan.

- 4) Las actuaciones previstas en el planeamiento quedarán sometidas a la inspección y vigilancia de la Confederación Hidrográfica del Ebro, siendo de cuenta del beneficiario las tasas que por dichos conceptos puedan originarse.
 - 5) Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 m en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.
 - 6) Se concede la autorización en zona de policía a título precario, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, quedando obligado el beneficiario, a su costa, a eliminar parcial o totalmente las obras, dejando parte o toda la zona afectada del cauce y márgenes en su primitiva situación cuando la Administración lo ordene por causa que estima justificada.
 - 7) La autorización en la zona de policía no supone ni excluye las que puedan ser necesarias de otros Organismos de la Administración general del estado, Autonómica o Local de cuya obtención no queda eximido el beneficiario, incluso cuando se trate de otros Departamentos de este Organismo.
 - 8) Podrá anularse la autorización en zona de policía por incumplimiento de cualquiera de estas condiciones y en los casos previstos en las disposiciones vigentes.
- B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en la modificación nº 7 del Plan General, de acuerdo con la documentación obrante en el expediente, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo, del cual se adjunta copia.
- C. A la hora de desarrollar los ámbitos previstos, y en relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo siguiente en relación con los vertidos:
- Deberá implantarse un sistema de depuración adecuado para el vertido poblacional (incluyendo el polígono industrial proyectado) en cuanto sea posible.
 - Asimismo las aguas residuales industriales conectadas al saneamiento municipal deberán ser depuradas adecuadamente de forma previa con objeto de evitar el mal funcionamiento de las instalaciones de saneamiento y depuración de la localidad y afecciones adicionales al cauce receptor del vertido, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón.

- Los nuevos usos industriales de la zona estarán conectados a la red de saneamiento local, de no ser viable se deberá dotar de un conjunto depurador y comunicar a este Organismo con antelación suficiente.
 - Si dichas aguas industriales contienen sustancias peligrosas en una presencia superior al límite de cuantificación analítica se caracterizarán en la correspondiente autorización de vertido de la EDAR.
 - Con respecto a las poblaciones dispersas o zonas dentro del núcleo urbano que no estén conectadas, se priorizará la conexión de las mismas a la red de saneamiento local y en aquellos casos en los que no sea viable se deberá comunicar a este Organismo.
 - En relación con la obra de entrega de la red de pluviales al cauce del barranco de La Tejería, se deberá diseñar de acuerdo a las siguientes consideraciones:
 - o Se dispondrá de forma que la entrega no sea perpendicular a la dirección preferente del flujo, sino oblicua. El flujo de salida del colector debe ser lo más favorable al sentido de la corriente del cauce para evitar interferencias con la misma y facilitar el desagüe del colector.
 - o En los puntos de vertido de las aguas pluviales, el colector deberá quedar enrasado con la margen (alineado con el talud natural), sin que se produzcan resaltes que puedan generar alteraciones en el normal discurrir de las aguas, mediante el uso de las correspondientes embocaduras de aleta o escollera. Se considera conveniente la protección del cauce mediante encachado en el caso de que se prevean fuertes velocidades de los vertidos en el punto de entrega para evitar erosiones en el cauce.
 - o Conviene analizar el efecto de las avenidas extraordinarias sobre el colector, ya que podría producirse un reflujo que impidiera su desagüe o bien que afectara a las propias instalaciones, pudiendo a este respecto adoptarse medidas de previsión (clapetas, válvulas anti-retorno, etc).
- D. Por otro lado, esta oficina de Planificación hidrológica considera que, de acuerdo con la información disponible, y a falta de que el peticionario concrete las previsiones de aumento de demanda derivada del plan 7 actuación urbanística a que hace referencia el presente informe, existe disponibilidad de recursos hídricos en origen para abastecer la actuación solicitada, si bien cabe la

posibilidad de existencia de déficits que podrían ser subsanados con actuaciones estructurales de mejora en las instalaciones de abastecimiento.

- Informe del Departamento de Industria e Innovación, emitido el 2 de junio de 2015, en sentido favorable, con una serie de recomendaciones relativas a la implantación de equipamientos comerciales, en su caso.
- Informe de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Departamento de Vertebración del territorio, Movilidad y Vivienda, emitido el 30 de octubre de 2015, emitido en sentido favorable, con las siguientes prescripciones:
 - o Las carreteras A-225 y A-226 son las vías de ámbito autonómico que sirven al municipio, por lo que resulta de aplicación lo establecido en la Ley 8/1998 en materia de limitaciones a la edificación, debiendo concretarse las limitaciones a la construcción que impone la ley y que se desarrollan en el decreto 206/03 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
 - o Se hace constar que en la documentación aportada, concretamente en el artículo 40.- Distancias mínimas a vías de comunicación, del Documento nº 5: Normas Urbanísticas de la Ordenación pormenorizada, se hace referencia repetidamente a la carretera TE-V-2004, cuando por el término municipal no circula dicha carretera y las distancias enumeradas corresponden a carreteras de 3º orden o de la red local o comarcal. Por este término municipal circulan dos carreteras de la red básica A-225 y A-226 y debe ser subsanado este artículo en consecuencia.
 - o No obstante se recuerda que, en todo caso, se deberá solicitar el pertinente permiso o autorización de obras si se realiza cualquier tipo de actuación en las zonas de protección de las carreteras de competencia autonómica, como por ejemplo modificación o nuevos accesos en la A-225 o en la A-226 en su caso.
- Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural, emitido el 10 de junio de 2015, en el que se expresa su conformidad con la modificación nº 7 del plan General. No obstante, si en el transcurso de los trabajos apareciesen elementos pertenecientes al patrimonio Cultural Aragonés, deberá ponerse en conocimiento inmediato de esta Dirección General.
- Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, emitido el 9 de junio de 2015, en el que se manifiesta lo siguiente:
 - o El término municipal de Mas de las Matas no cuenta con proyecto de clasificación de las vías pecuarias.
 - o Otras fuentes de información sobre la existencia de vías pecuarias se pueden consultar en el Archivo Histórico Provincial, Archivo Municipal, Archivo de Cámaras Agrarias, Ligallo general Pastores Trashumante, hermandades Sindicales, casa de Ganaderos e Zaragoza, Asociación

general de Ganaderos del Reino, planos históricos del IGN, los recientes 1:25.000, el catastro, y el testimonio de los mayores conocedores de los trazados de los pasos de ganado.

- o Les informamos, asimismo, que pudieran existir vías pecuarias a las que no se hace referencia, por carecer de información y su no inclusión en este informe no prejuzga su inexistencia.
- Informe del Jefe de la Dependencia de Industria y Energía de la Subdelegación del Gobierno en Teruel, emitido el 24 de junio de 2015, que hace referencia al cumplimiento de diversas leyes estatales relativas al Sector Eléctrico, a la retribución de la actividad de transporte, distribución y suministro de energía eléctrica, a la regulación de los contratos de concesión de obra pública, a la seguridad en las líneas eléctricas de alta tensión y a la Ley del sector de Hidrocarburos.
- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, emitido el 1 de junio de 2015, en sentido favorable, condicionado a la corrección de los errores materiales contenidos en dicho informe, y relativos a la normativa vigente en materia de redes de telecomunicaciones. Concretamente, debe corregirse el artículo 13.5.5 de las Normas Urbanísticas del Sector.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Mas de las Matas consta de los siguientes documentos, todos ellos firmados por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. ----- y presentados en formato digital no editable y en papel.

- Documento 1. Memoria. Consta de los siguientes apartados.
 - 7. Antecedentes.
 - 8. Objeto de la modificación.
 - 9. Justificación legal de la modificación.
 - 10. Promotor.
 - 11. Equipo redactor.
 - 12. Tramitación.
 - 13. Entrada en vigor y obligatoriedad.
 - 14. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
 - 15. Estudio de efectos sobre el territorio.
 - 16. Determinaciones para el suelo urbanizable delimitado según el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
 - 17. Justificación del cumplimiento del artículo 86.5 del TRLUA.
 - 18. Justificación del cumplimiento del artículo 86.7 del TRLUA.
 - 19. Descripción de la ordenación.

20. Documentos que integran esta modificación.

21. Conclusión.

Anexos:

- Anexo nº 1. Planos comparativos. Estado actual y modificado.
 - Anexo nº 2. Normas Urbanísticas vigentes.
 - Anexo nº 3. Normas Urbanísticas modificadas.
 - Anexo nº 4. Síntesis de ordenación pormenorizada.
 - Anexo nº 5. Estudio hidrológico del sector.
 - Anexo nº 6. Diseño del enlace viario de acceso al sector.
 - Anexo nº 7. Suficiencia de la capacidad de la red de saneamiento municipal.
 - Anexo nº 8. Mapas de riesgos naturales.
 - Anexo nº 9. Análisis de visibilidad.
 - Anexo nº 10. Condiciones de suministro proporcionadas por Electra del Maestrazgo S.A.
 - Anexo nº 11. Justificación del cumplimiento del artículo 125.2 del TRLUA sobre Aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
 - Anexo nº 12. Inscripción del aprovechamiento de aguas públicas de Mas de las Matas.
-
- Documento 2. Planos de Estado Actual.
 - o O.1.- Estructura general del territorio y clasificación del suelo. 1/10.000.
 - o I.5.- Infraestructuras existentes. 1/3.000.

 - Documento 3. Planos de Estado modificado.
 - o O.1.- Estructura general del territorio y clasificación del suelo. 1/10.000.
 - o O.4.2.- Conexión a redes de infraestructuras. 1/3.000.
 - o O.5.- Suelo Urbanizable Delimitado.

 - Documento 4. Planos Ordenación Pormenorizada Sector.
 - o I.1.- Situación y Localización. 1:4.000.
 - o I.2.- Emplazamiento. 1:4.000.
 - o I.3.- Usos del suelo.
 - o I.4.- Catastro. 1:1.500.

- o O.1.- Delimitación del sector. 1:1.000.
 - o O.2.1.- Zonificación. 1:1.000.
 - o O.2.2.- Parcelación orientativa. 1:1.000.
 - o O.2.3.- Condiciones de volumen. Retranqueos. 1:1.000.
 - o O.3.1.- Red viaria. Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
 - o O.3.2.- Red viaria. Secciones tipo. 1:1.000.
 - o O.3.3.- Red viaria. Perfiles longitudinales.
 - o O.3.4.- Red viaria. Perfiles transversales.
 - o O.4.- Red de abastecimiento. 1:1.000.
 - o O.5.1.- Red de saneamiento. Residuales. 1:1.000.
 - o O.5.3.- Red de saneamiento. Detalles. 1:1.000.
 - o O.5.2.- Red de saneamiento. Pluviales. 1:1.000.
 - o O.6.1.- Red de Media Tensión. 1:1.000.
 - o O.6.2.- Red de Baja Tensión. 1:1.000.
 - o O.6.3.- red de alumbrado público. 1:1.000.
 - o O.6.4.- Detalles eléctricos.
 - o O.6.5.- Detalles eléctricos.
 - o O.7.- Red de telefonía. 1:1.000.
 - o O.8.- Delimitación unidad de ejecución. 1:1.000.
 - o O.9.- Plan de etapas. 1:1.000.
- Documento 5. Normas Urbanísticas. Ordenación pormenorizada.
 - Documento 6. Estudio Económico.
 - Documento 7. Fichas NOTEPA:

CUARTO.-.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El expediente de modificación puntual remitido por el Ayuntamiento de Mas de las Matas tiene por objeto definir un sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial, denominado Sector C, situado junto a la carretera A-225 que va a Alcorisa, en las proximidades del núcleo urbano de Mas de las Matas, con una superficie de 31.144 m², mediante la reclasificación de terrenos que en la actualidad están clasificados como suelo no urbanizable genérico (28.137,86 m²), como suelo no urbanizable especial de protección de cauces (941,14 m²) y otra parte como suelo no urbanizable especial por afección de carreteras (2.065 m²).

Por otra parte, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, la modificación propuesta establece las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la ejecución de la transformación urbanística sin necesidad de tramitar y aprobar un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo.

SEXTO.- Justificación legal del expediente de modificación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 7 de mayo de 2015, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado Texto Refundido, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el mismo día que la Ley 8/2014, de 23 de octubre, que modifica la ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, que fue la fecha del 20 de noviembre de 2014.

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

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

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asignan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. Así mismo, y debido a que se trata de una modificación que afecta al suelo no urbanizable, se ha solicitado por el Ayuntamiento de Mas de las Matas al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el informe previo acerca de si se producen o no efectos significativos sobre el medio ambiente con la modificación.

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

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

Por otra parte, la presente modificación se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 43.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se establece que *“el plan general podrá establecer las determinaciones previstas en el artículo 42.1 respecto de sectores del suelo urbanizable delimitado para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluyendo en todo caso los plazos máximos de ejecución de los correspondientes sectores y unidades. Los módulos de reserva para dotaciones locales y la densidad máxima serán los adecuados al modelo de ordenación y desarrollo urbano definido teniendo en cuenta los criterios legales establecidos”.*

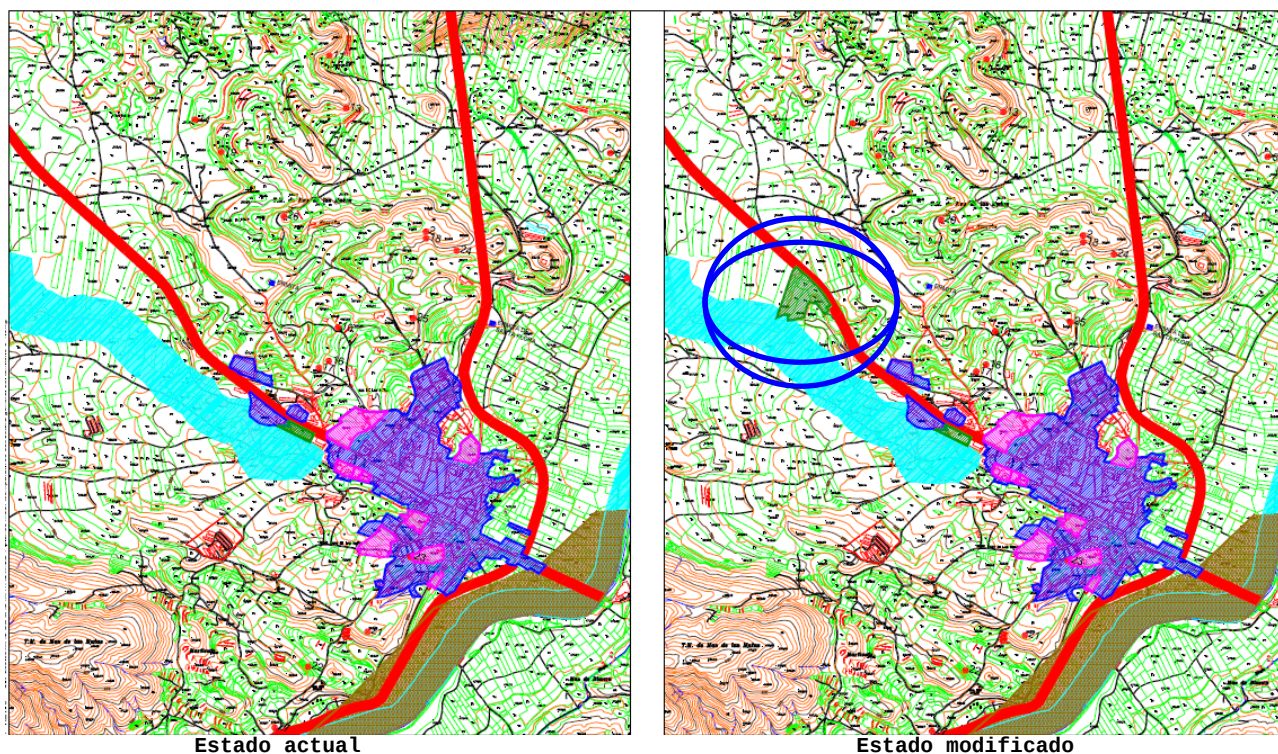
SEPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta:

La modificación tiene por objeto la clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado de uso Industrial de una superficie de 31.144 m², de los que 2.065 m² pertenecen al suelo no urbanizable especial por afección a carreteras, 941,14 m² están clasificados como suelo no urbanizable especial de protección de cauces, y los 28.137,86 m² restantes están incluidos en el suelo no urbanizable genérico.

Se define en este ámbito el denominado Sector C, situado junto a la carretera A-225, que lleva a Alcorisa, a una distancia aproximada de un kilómetro al noroeste del límite del suelo urbano de Mas de las Matas.

Por otra parte, y al amparo de lo previsto en el artículo 43.2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se aporta la documentación relativa a la ordenación pormenorizada que se estima necesaria para dar por cumplidas las exigencias del artículo 42.1 de la Ley, y hacer posible la ejecución de la actuación urbanística sin la necesidad de tramitar y aprobar un posterior plan parcial.

La justificación de la propuesta realizada se basa en la necesidad de disponer de suelo industrial urbanizado que permita la implantación de empresas que precisen parcelas de mayor superficie que las existentes en las dos zonas urbanas industriales (zonas 6 y 7) y en el sector de suelo urbanizable delimitado situado junto al polígono situado al noroeste del núcleo urbano, que cuenta con una superficie de 5.802 m².



La Cooperativa del Campo san Antonio, actualmente ubicada en la Carretera de Calanda nº 1 (suelo urbano), no tiene suelo disponible para una ampliación de sus instalaciones, necesitando al menos una superficie de 9.000 m². Asimismo, existe interés en ubicar una almazara y otras empresas de carácter agroalimentario, siendo éste el sector de principal actividad en el municipio.

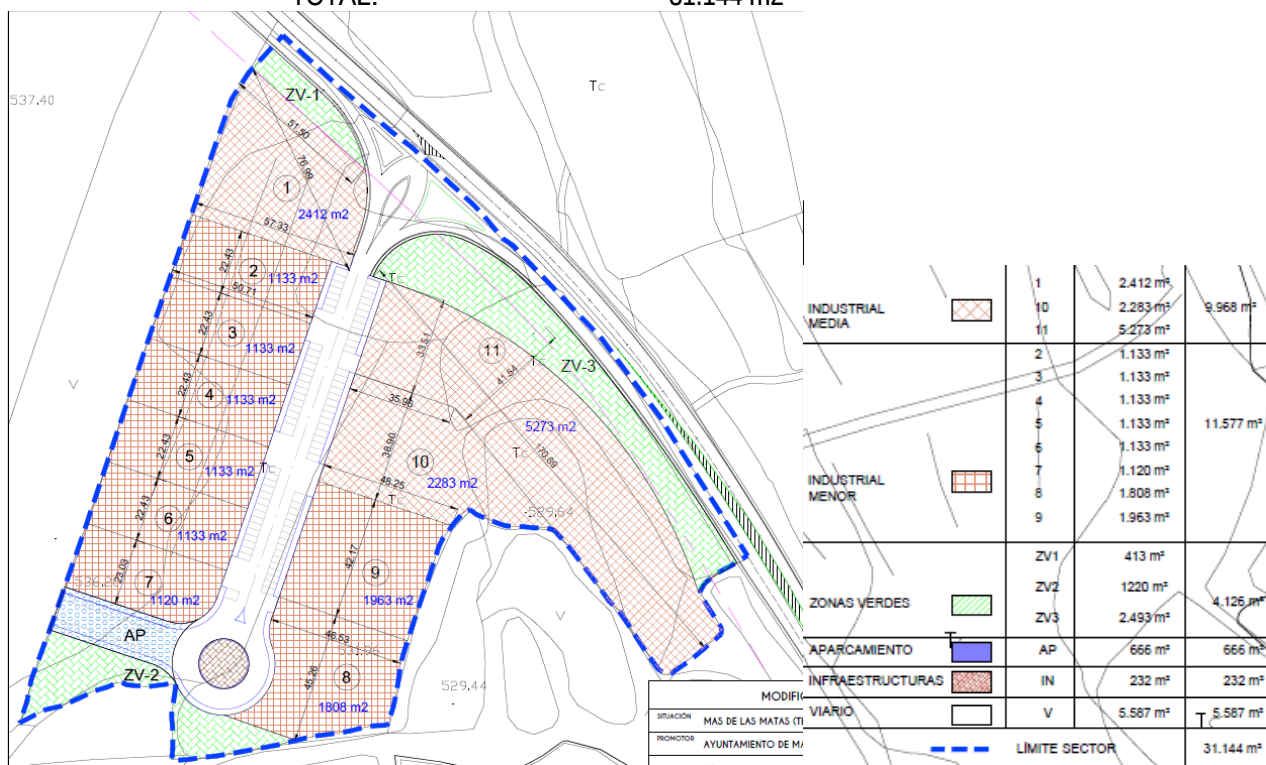
Se considera adecuado el emplazamiento por su proximidad a la carretera de Alcorisa y a las redes de servicios urbanísticos actuales, así como su buena orientación y una topografía favorable, al tratarse de suelos llanos.

En cuanto a los efectos sobre el territorio, se prevén positivos desde el punto de vista socioeconómico, y de baja incidencia medioambiental, ya que el ámbito a ordenar no posee valores ambientales ni paisajísticos destacables, y se encuentra próximo al polígono existente, por lo que podrá ser urbanizado sin un coste elevado de implantación de servicios, al poder aprovechar las infraestructuras existentes. Por último, se localizarán las zonas verdes al sur del ámbito, con el fin de no edificar en la zona de afección del barranco. Y se implantarán en el polígono medidas de ecoeficiencia y prevención de la contaminación.

Las superficies de suelo asignadas a los usos previstos, son las siguientes:

Industria menor:	10.556 m ²
Industria media:	9.982 m ²
Aparcamiento:	666 m ²
Espacios Verdes:	4.126 m ²
Infraestructura:	232 m ²
Viarío:	5.587 m ²

TOTAL: 31.144 m²



El techo máximo edificable de uso industrial alcanza 18.660,6 m², repartido en tres parcelas destinadas a industria media, cuyo tamaño oscila entre 2.263 y 5.273 m², y 8 parcelas destinadas a industria menor, con superficies comprendidas entre 1.120 y 1.963 m². El aprovechamiento medio obtenido es de 1,347 m²/m², con un coeficiente de edificabilidad de 0,60 m²/m² sobre parcela bruta.

En cuanto a usos e intensidades edificatorias las características fundamentales son las siguientes:

- o Uso permitido dominante: Industrial en categorías 3ª y 4ª, excepto las peligrosas.
- o Usos permitido tolerado: Comercio, almacenes, oficinas, garaje, estacionamiento, sistema local de equipamientos, sanitario, administrativo, tanatorios y servicios funerarios, servicios urbanos e infraestructuras, espacios libres y deportivo. Placas solares fotovoltaicas, instalaciones relacionadas con producción y/o utilización de energías renovables, actividades compatibles con el uso industrial y de almacenes que se establezca. Se permite una vivienda por industria en las parcelas de industria media.
- o Usos prohibidos. El resto.
- o Parcela mínima: 1.100 m² para industria menor y 2.200 m² para industria media.
- o Fachada mínima: 15 m para industria media.

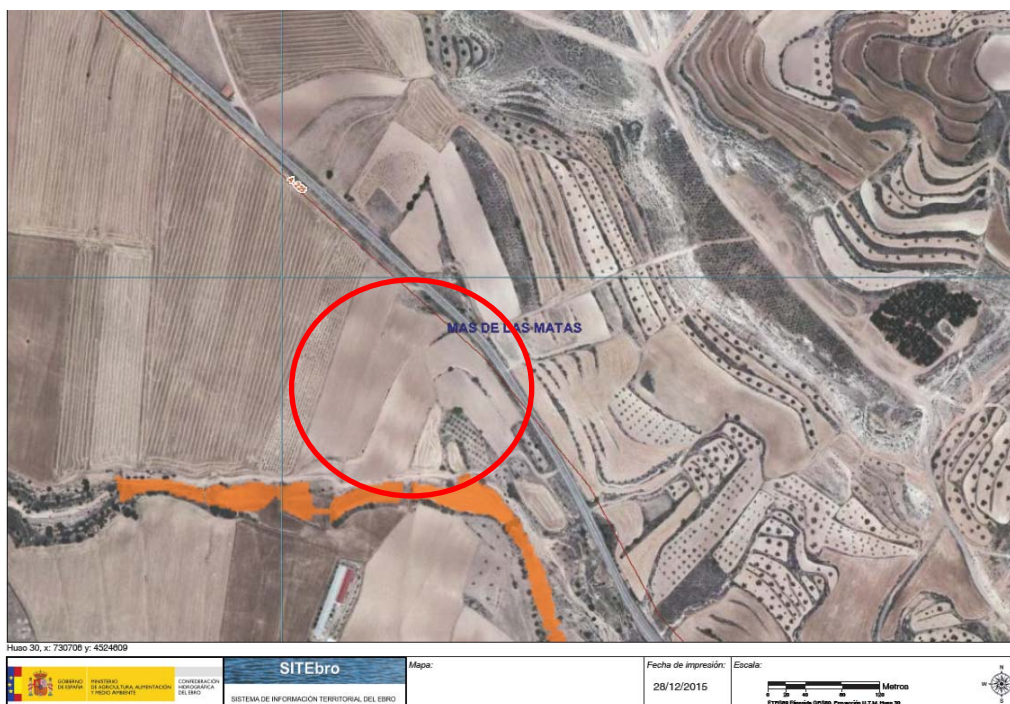
- o Industria media:
 - Ocupación máxima de parcela: 80%.
 - Altura máxima: 10,50 metros.
 - Retranqueo a linderos: 5 metros, reducibles mediante acuerdo entre propietarios.
 - Retranqueo a fachada: no se fija.
- o Industria menor:
 - Ocupación máxima de parcela: 100%.
 - Altura máxima: 10,50 metros.
 - Retranqueo a linderos: 3 metros reducibles mediante acuerdo.
- o Aparcamiento: se prevén 94 plazas en espacio público.
- o Sistema de actuación: Propietario único Ayuntamiento de Mas de las Matas.
- o Sistemas Generales: No se adscriben.
- o Plazos máximos:
 1. Presentación proyecto Reparcelación: 3 meses desde aprobación definitiva de la modificación.

2. Plazo presentación proyecto de urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva de la modificación.
3. Plazo inicio obras de urbanización: 2 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
4. Plazo ejecución obras de urbanización. 18 meses desde su inicio.
5. Plazo para la edificación de solares: 6 años desde la conversión en solar de los terrenos. Podrá edificarse simultáneamente a la urbanización.

Se define una única unidad de ejecución, que abarca todo el sector, y una única etapa en la ejecución de la urbanización.

En cuanto a los servicios urbanísticos, la red de abastecimiento se conectará a la red municipal del polígono existente mediante un grupo de bombeo. Se prevén hidrantes contra incendios. La red de saneamiento será separativa. La red de pluviales evacuará sus aguas al barranco adyacente y la red de aguas residuales desembocará con la red municipal en el polígono industrial situado al sureste del ámbito.

Se realiza un estudio hidrológico que determina que los terrenos del polígono previsto no se verán afectados por las avenidas del barranco de la Tejería.



La red de distribución eléctrica partirá de una línea de media tensión que abastecerá al centro transformador situado en la rotonda del sur del polígono. La red eléctrica será subterránea en el polígono. La red de telefonía también será subterránea.

No se adjunta en el expediente administrativo un listado de los propietarios de las parcelas incluidas en el ámbito, ya que se afirma que los terrenos son de propiedad municipal en su totalidad.

Se realiza una valoración del coste total de las obras de urbanización por partidas de obra en el estudio económico, que alcanza la cifra total de 980.000 euros. El presupuesto global asciende a 1.049.000 euros, añadiendo los honorarios técnicos, las servidumbres y otros gastos. El análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas no prevé unos resultados negativos, al producirse unos ingresos derivados de las licencias otorgadas que ayudarán a sufragar los costes de la urbanización, además del impacto socioeconómico positivo que generarán las nuevas actividades económicas que se implanten.

OCTAVO.- Analizada la propuesta de la modificación se procede a realizar una valoración de la misma

1.- Sobre la Tramitación.

En lo que respecta a la tramitación del expediente de modificación aislada, dada la superficie que se reclasifica para uso industrial (31.144 m²), su emplazamiento en una colindante con la carretera A-225, para la que se diseña una adecuada conexión, y su cercanía con el polígono existente, se considera que la actuación urbanística propuesta no afecta sustancialmente a la ordenación estructural establecida en el Plan General, ni altera a los sistemas generales existentes ni el sistema de núcleos de población, por lo que procede su tramitación como modificación aislada de Plan General.

Por otra parte, se han emitido los informes sectoriales preceptivos en sentido favorable, que permiten determinar la viabilidad de la actuación urbanística desde el cumplimiento de la legislación en materia de medio ambiente, carreteras, aguas, redes eléctricas y de telecomunicaciones, saneamiento y depuración.

Por tratarse de una modificación que supone un cambio en los usos del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 79.7 de la Ley 3/2009, debería hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. Al tratarse de terrenos de propiedad municipal, resulta innecesario este cumplimiento.

2.- Sobre la documentación y el contenido.

Efectuada visita de campo al emplazamiento del polígono industrial propuesto, se observó la ubicación próxima de varias instalaciones ganaderas. Como se observa en la imagen obtenida del sistema Idearagón, existe una instalación destinada a granja cunícola situada a una distancia aproximada de 125 metros del límite sur del sector, así como dos instalaciones de porcino a mayor distancia hacia el sur y otra de aves situada más al noroeste. No se hace mención alguna a la existencia de estas instalaciones en la documentación técnica y administrativa aportada por el Ayuntamiento de Mas de las Matas. Consultada esta administración, se nos ha informado de la legalidad de la instalación cunícola.

El artículo 18 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, establece en su apartado 3 lo siguiente:

“3. Asimismo, los elementos relevantes del territorio de nueva implantación, previstos en el Anexo VII, deberán guardar con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas las distancias mínimas contempladas en el Anexo VII, sin perjuicio de la legislación aplicable en cada caso”.



En el Anexo VII, en su redacción dada por la Orden de los Consejeros de Obras Públicas, urbanismo, Vivienda y Transportes, de Política Territorial e Interior y de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente, por la que se sustituyen varios anexos del Decreto 94/2009 aparece en los apartados 13 y 14 lo siguiente:

Distancias mínimas desde la instalación ganadera a elementos relevantes del territorio.

Elementos relevantes del territorio	Distancias mínimas
13. A <u>polígonos industriales</u> , plataformas logísticas y equipamientos asimilados	200 metros. Podrá reducirse un 50% en zonas desfavorecidas de montaña.
14. A <u>industrias alimentarias</u> que no forman parte de la propia instalación ganadera	100 metros. Salvo cuando la reglamentación técnico sanitaria establezca una distancia mínima mayor.

Dado que el municipio de Mas de las Matas no está incluido en el Anexo IX del Decreto 94/2009 como zona desfavorecida de montaña, no se estaría cumpliendo la distancia mínima del polígono industrial a una instalación ganadera legalmente implantada. Sin embargo, el epígrafe 14 establece una distancia mínima entre las instalaciones ganaderas y las industrias alimentarias que sí se cumpliría en este caso.

Teniendo en cuenta que las industrias que han solicitado implantarse en el sector C son de carácter agroalimentario, resulta imprescindible un pronunciamiento del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, órgano competente en materia de ganadería, sobre cuál es la distancia mínima a aplicar a la actuación urbanística propuesta y qué usos resultarían autorizables en caso de que pudiera urbanizarse el polígono en el emplazamiento propuesto. En consecuencia, se propone la suspensión de la aprobación definitiva de la modificación, al no quedar asegurada la viabilidad de la actuación propuesta en cuanto a los usos admisibles, puesto que la propuesta planteada no justifica el cumplimiento del régimen de distancias establecido en el decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, instrumento de ordenación territorial de obligado cumplimiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de dicho decreto.

Por este motivo, no se entra a valorar la ordenación pormenorizada definida ni el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

No obstante, hay que recordar que sigue estando en vigor el artículo 85.2.b) del Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, que establece lo siguiente: *“serán computables los parques y jardines de superficie igual o superior a mil metros cuadrados en los que pueda inscribirse una circunferencia de treinta metros de diámetros y las franjas perimetrales arboladas de superficie igual o superior a quinientos metros cuadrados con una anchura y longitud mínimas de diez y cincuenta metros respectivamente”*. Por otra parte, deberá tenerse en cuenta la finalidad de los espacios libres prevista en sectores de uso industrial en el artículo 54.3.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que establece que dichos espacios libres serán de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial.

Asimismo, permanecen en vigor los artículos 69 a 76 del citado decreto 52/2002, relativos a las determinaciones de los planes parciales, y el artículo 53 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que en su apartado 2 establece que, en defecto de previsión o adecuada justificación, en sectores de uso característico industrial o terciario se aplicará una edificabilidad de medio metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Por lo que la edificabilidad establecida en el ámbito de 0,60 m²/m² deberá justificarse.

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

PRIMERO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAS DE LAS MATAS al carecer de los elementos de juicio necesario para un correcto pronunciamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo, una vez realizado el análisis de la documentación técnica aportada, conforme a las determinaciones del art. 42.5 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común y lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo. En concreto, deberá aportarse:

- Justificación, en su caso, del cumplimiento de las distancias mínimas establecidas en el Anexo VII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Parciales Sectoriales sobre Actividades e Instalaciones Ganadera, entre dichas instalaciones y polígonos industriales (como elementos relevantes del territorio).
- El informe favorable a la actuación urbanística propuesta del Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, que haga referencia a la viabilidad de la implantación de las actividades industriales previstas en el Sector C del suelo urbanizable delimitado y a los usos industriales autorizables.

SEGUNDO.- Se advierte al Ayuntamiento de la necesidad de subsanar este expediente de Modificación en el plazo de tres meses de los contrario se producirá la caducidad del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de MAS DE LAS MATAS, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

5.- VALDEROBRES.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU-2015 /160).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 30 de noviembre de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 3 de diciembre 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. 85.2 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo 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 de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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 general vigente en el municipio de Valderrobres es un Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en sesiones de 11 de noviembre y 17 de diciembre de 2012 y del 17 enero de 2013.

La Modificación nº1 del P.G.O.U de Valderrobres, relativa a un cambio en la edificabilidad en el sector de Suelo Urbanizable Delimitado SR-5, se encuentra actualmente en tramitación, habiéndose aprobado inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno pero no habiéndose tramitado ante el Consejo Provincial de Urbanismo con anterioridad a la modificación nº2 que ahora se presenta.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Valderrobres 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 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 técnica presentada por el Ayuntamiento de Valderrobres consta del expediente municipal, que contiene entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento y el certificado de Aprobación Inicial de la modificación adoptado en la sesión plenaria municipal celebrada el 20 de abril 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 89 de 14 de mayo de 2015) no habiéndose presentado alegaciones de acuerdo con el Certificado del secretario de la corporación de fecha 16 de junio de 2015.

Constan en el expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe favorable de fecha 5 de noviembre, del Instituto Aragonés del Agua, en aplicación de lo dispuesto en la ley 6/2001 de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, por afectar a la superficie de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado SR-7 y SR-8.

Con anterioridad a este informe favorable se evacuaron por el instituto Aragonés del Agua dos informes desfavorables, adjuntándose en el expediente dos anexos a la documentación de la modificación que se deberán refundir.

Junto con el expediente de tramitación municipal se aporta un ejemplar del documento técnico en formato papel suscrito por la Arquitecto Dña. ----- y D. ----- y visado por el COAA en fecha 10 de marzo de 2015. En el expediente también constan dos anexos visados en fecha 17 de junio y 5 de octubre de 2015, respectivamente, por el COAA.

En el expediente también se adjunta el documento en formato digital y las ficha urbanísticas 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).

CUARTO.-.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- Este expediente que se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Valderrobres tiene por objeto la modificación de los límites del Suelo Urbanizable Delimitado SR-7 y SR-8 y la Unidad de Ejecución de Suelo No Consolidado U.E.N.C -1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres con el fin de modificar el trazado de la calle Lope de Vega.

SEXTO.- Justificación legal del expediente de modificación.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que dispone “ *La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos*”.

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

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el regulado en el art. 85 del Texto Refundido que establece que las Modificaciones aisladas deberá contener los siguientes elementos:

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

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

En cuanto al procedimiento aplicable en el art. 85.2 del Texto Refundido se establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el mismo procedimiento que el de aprobación de los correspondientes planes salvo en el caso de los Planes Generales cuyas modificaciones tendrán unas particularidades:

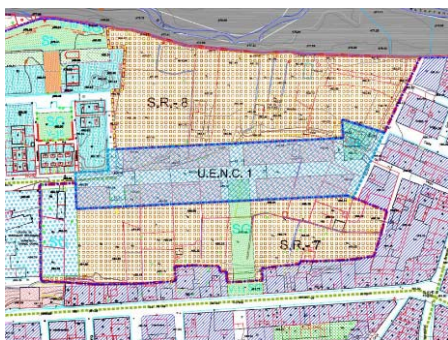
“a) *En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano*

esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la normativa ambiental.

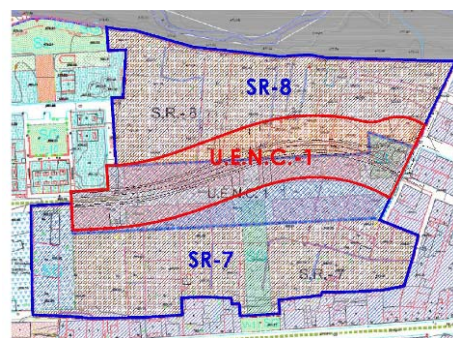
b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo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

SEPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta:

El documento presentado plantea introducir varias submodificaciones con el fin de modificar el trazado de la calle Lope de Vega, vial que conecta una gran bolsa de equipamientos con el centro histórico.



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

Como se observa, esta modificación de trazado conlleva la modificación de la delimitación de los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado SR.8 y SR.7 y también la modificación de los límites de la Unidad de Ejecución nº 1. A continuación se procede a realizar el análisis del estado actual y la propuesta de planeamiento planteada en cada caso.

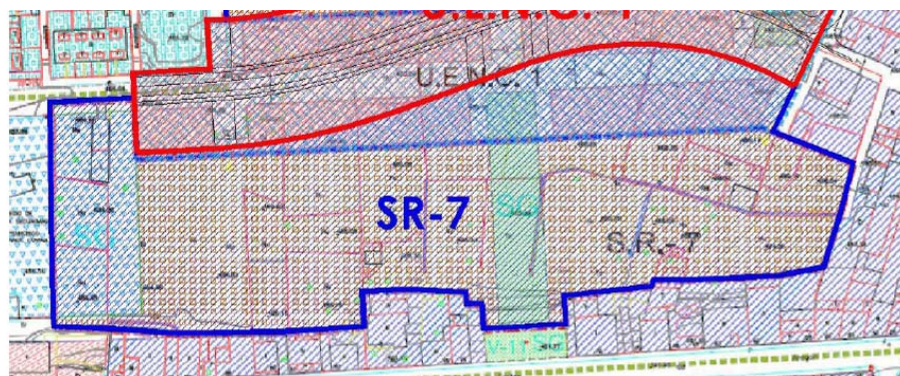
Estado Actual Sector de SUD SR.7



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SR -7			
Situación entre la UENC 1 y la C/ cortes de Aragón.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en PP	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del PGOU 8 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 17.739,53 m² (a)		Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o agrupada, a definir por el plan parcial.	Uso global RESIDENCIAL
USOS FORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera	
	COMPATIBLES	Comercio (TCE y TCB), espacios libres privados, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos	
	PROHIBIDOS	El resto	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad bruta	0,60 m²/m²s	-	Se aplicará sobre todo el Sector excluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
Edificabilidad Residencial	0,55 m²/m²s		
Edificabilidad Terciario	0,05 m²/m²s		
Aprovechamiento medio del Sector	0,59 m²/m²s	-	Se aplicará sobre todo el Sector.
Densidad	38 viv/hectárea	-	Se aplicará sobre todo el Sector incluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
PARAMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-		A definir por el Plan Parcial en función de su Tipología Edificatoria
H. Máxima	-	7 m	
Otros parámetros	-	-	Según Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
a) De los 17.739,53 m², 1.247,04 m² al Sistema General de Espacios Verdes y 2.329,81 m² al Sistema General de Equipamiento Público.			
b) El Plan Parcial determinará el resto de Sistemas Locales según la legislación vigente, respetando los ya ubicados como referencia en plano.			
OTRAS CONDICIONES			
OBSERVACIONES			
a) Se recuerda la observancia en la urbanización de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.			
b) Se establece un coeficiente de zona de 1.08 para minorar la edificabilidad bruta respecto del aprovechamiento medio intersectorial. Mediante este coeficiente se reflejan globalmente las diferencias existentes entre este Sector y otros, determinadas por su situación privilegiada.			

CUADRO RESUMEN SR-7	
Superficie del Sector	17.739,53 m ²
Sistema General de Equipamiento Público (incluidos)	2.329,81 m ²
Sistema General de Espacios Verdes (incluidos)	1.247,04 m ²

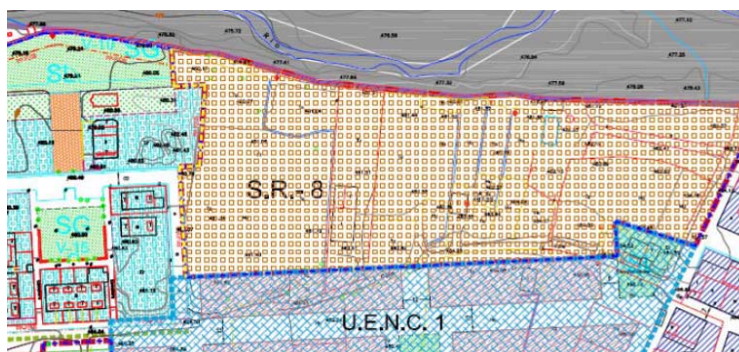
Estado Modificado Sector de SUD SR.7



SUELO	SUPERFICIE PLANEAMIENTO ACTUAL (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES PLANEAMIENTO ACTUAL	SUPERFICIE TRAS MODIFICACIÓN (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES TRAS MODIFICACIÓN
SR-7	17.739,53 m ²	3.576,85 m ²	22.503,48 m ²	4.229,39 m ²

SR-7	ESP. VERDES (S.G.INCLUIDOS)	ESP. VERDES (S.G.ADSCRITOS)	EQUIP. (S.G.INCLUIDOS)	EQUIP. (S.G.ADSCRITOS)	COMUNIC. (S.G.INCLUIDOS)	COMUNIC. (S.G. ADSCRITOS)
PLANEAMIENTO ACTUAL	1.247,04 m ²	---	2.329,81 m ²	---	---	---
TRAS MODIFICACIÓN	1.247,04 m ²	652,54 m ²	2.329,81 m ²	---	---	---

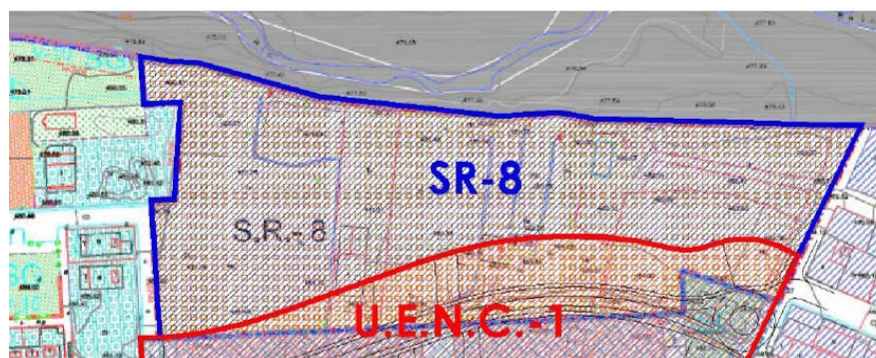
Estado Actual Sector de SUD SR.8



SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SR-S			
Situación Al Sur del Río Matajaña, entre este y el núcleo urbano.			
Instrumentos de desarrollo Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		Gestión Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en PP	
Plazo para aprobación del Plan Parcial Desde la aprobación del PGOU 8 años		Superficie a urbanizar La totalidad de la zona	
Superficie 18.820,08 m ² (a)		Tipología edificatoria Viv. unifamiliar aislada o agrupada, . a definir por el plan parcial.	Uso global RESIDENCIAL
Superficie del sector 21.807,03 m ² (a)			
USOS FORMENORI ZADOS	CARACTERÍSTICOS		Vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera
	COMPATIBLES		Comercio (TCE y TCB), espacios libres privados, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos
	PROHIBIDOS		El resto
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad bruta	0,60 m ² /m ² s	-	Se aplicará sobre todo el Sector excluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
Edificabilidad Residencial	0,55 m ² /m ² s		
Edificabilidad Terciario	0,05 m ² /m ² s		
Aprovechamiento medio del Sector	0,54 m ² /m ² s	-	Se aplicará sobre todo el Sector.
Densidad	38 viv/hectárea	-	Se aplicará sobre todo el Sector incluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-		* A definir por el Plan Parcial en función de su Tipología Edificatoria
H. Máxima	-	7 m	
Otros parámetros	-	-	Según Plan Parcial
CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS			
a) De los 18.820,08 m ² Además, este Sector tiene adscritos 2.210m ² del Sistema General de Espacios Verdes y 777m ² del Sistema General de Comunicaciones en el entorno de protección de la Iglesia y el Castillo, lo que supone una superficie total del sector de 21.807,03.			
b) El Plan Parcial determinará los Sistemas Locales según la legislación vigente, respetando los ya ubicados como referencia en planos.			
OTRAS CONDICIONES			
a) El Plan Parcial deberá justificar, mediante los estudios de inmutabilidad que se precise, avalados por la firma de técnico competente, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Artículo 164.2.b de estas Normas Urbanísticas.			
b) El Plan Parcial deberá ser sometido a informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.			
c) El Plan Parcial deberá ser sometido a informe de la Comisión Provincial de Patrimonio.			
OBSERVACIONES			
a) Este sector se encuentra incluido en el Entorno de Protección del Conjunto Histórico.			
b) Se recuerda la observancia en la urbanización de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación.			
c) Se establece un coeficiente de zona de 1.08 para minorar la edificabilidad bruta respecto del aprovechamiento medio intersectorial. Mediante este coeficiente se reflejan globalmente las diferencias existentes entre este Sector y otros, determinadas por su situación privilegiada			

CUADRO RESUMEN SR-8	
Superficie del Sector	21.807,03 m ²
Sistema General de Comunicaciones (adsoritos)	777,00 m ²
Sistema General de Espacios Verdes (adsoritos)	2.210,00 m ²

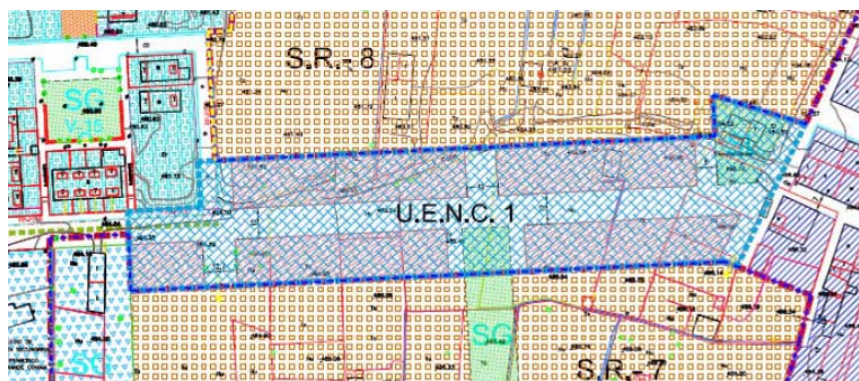
Estado Modificado Sector de SUD SR.8



SUELO	SUPERFICIE PLANEAMIENTO ACTUAL (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES PLANEAMIENTO ACTUAL	SUPERFICIE TRAS MODIFICACIÓN (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES TRAS MODIFICACIÓN
SR-8	21.807,03 m ²	2.987,00 m ²	17.043,13 m ²	2.334,46 m ²

SR-8	ESP. VERDES (S.G.INCLUIDOS)	ESP. VERDES (S.G.ADSCRITOS)	EQUIP. (S.G.INCLUIDOS)	EQUIP. (S.G.ADSCRITOS)	COMUNIC. (S.G.INCLUIDOS)	COMUNIC. (S.G. ADSCRITOS)
PLANEAMIENTO ACTUAL	---	2.210,00 m ²	---	---	---	777,00 m ²
TRAS MODIFICACIÓN	---	1.557,46 m ²	---	---	---	777,00 m ²

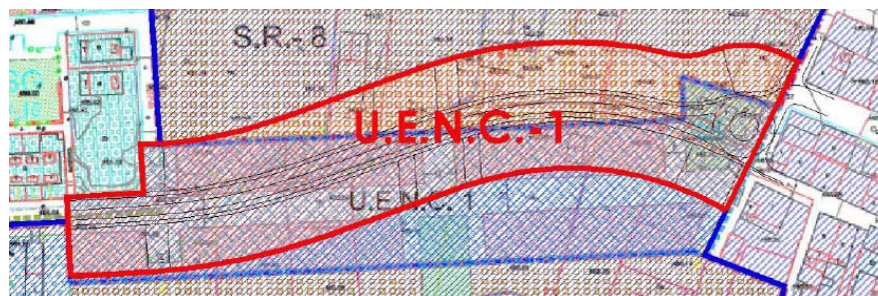
Estado Actual Unidad de Ejecución nº 1



UNIDAD DE EJECUCIÓN (AREA DE REPARTO 1)		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ORDENACIÓN DIRECTA,
Situación actual y descripción Constituye la conexión entre la principal zona dotacional pública (educativo, deportivo...) y el suelo urbano consolidado. Terrenos calificados como edificación Abierta 2.		
Superficie 11.974,86m ²	Destino previsto en el planeamiento Viario, espacios libres públicos y residencial	
Sistema de ejecución Compensación	Plazo de ejecución 4 años	Aprovechamiento susceptible de apropiación 90 % del aprovechamiento medio de la UE
Cesión de suelo para viario (SL y SG) y espacios libres y equipamientos de carácter local Viario público y espacio libre público contemplados en planos de ordenación.		Cesión de suelo para Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos. Ninguna
Aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución 1.10 m ² /m ² s		Aprovechamiento medio del area de reparto 1.10 m ² /m ² s
Observaciones Si una medición topográfica arroja superficies distintas a las señaladas en esta ficha, el aprovechamiento de la UE será el correspondiente a dicha medición topográfica, manteniendo la edificabilidad neta señalada en Planos de Ordenación.		

CUADRO RESUMEN U.E.N.C.1	
Superficie del Sector	11.974,86 m ²
No hay Sistemas Generales incluidos ni adscritos	00,00 m ²

Estado Modificado Unidad de Ejecución nº 1



SUELO	SUPERFICIE PLANEAMIENTO ACTUAL (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES PLANEAMIENTO ACTUAL	SUPERFICIE TRAS MODIFICACIÓN (CON S.G.)	SISTEMAS GENERALES TRAS MODIFICACIÓN
UENC 1	11.974,86 m ²	---	11.974,86 m ²	---

CUADRO RESUMEN DE ORDENACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN TRAS MODIFICACIÓN	
USO	SUPERFICIE
SISTEMAS LOCALES ESPACIOS VERDES LIBRES	986,90 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTO	4.143,00 m ²
PARCELAS USO RESIDENCIAL	6.844,96 m ²
TOTAL	11.974,86 m ²

Como se observa de todos los datos aportados, la Unidad de Ejecución nº1 conserva su superficie edificable, modificando únicamente sus límites para adaptarse al cambio de alineación de la calle Lope de Vega. Tampoco se ve modificada la Unidad de Ejecución en cuanto a su superficie destinada a sistemas locales de espacios libres. En la Unidad de Ejecución 1 también se modifica el sistema de actuación pasando de ser aplicable el Sistema de Compensación a ser aplicable el de Cooperación. Además también se reinterpreta la tipología edificatoria asignada a estos terrenos, "Edificación abierta 2", ya que en ella se dan parámetros que no se corresponden con la unidad objeto de estudio.

Sin embargo, en cuanto a los sectores de Suelo Urbanizable Delimitado, conjuntamente mantienen su superficie y sus reservas de Sistemas Generales, pero concretamente el sector de SURzD S:R 7 aumenta su superficie en 4.763,95 m², que es exactamente la superficie en que se reduce el sector de SURzD SR.8. Dada la diferencia en las superficies de estos sectores la modificación propone un nuevo reparto de cargas proporcional a los cambios efectuados en las superficies.

OCTAVO.- En vista de la propuesta presentada procede realizar la siguiente Valoración:

1.-Tramitación:

La tramitación del expediente ha seguido 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 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.

Sin embargo, el punto 4 de la memoria "PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN Y TRÁMITE", aunque hace referencia al Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido, transcribe la tramitación de las modificaciones de la legislación anterior, cuando era el Ayuntamiento quien la aprobaba con informe preceptivo y vinculante, cuando era desfavorable, del Consejo Provincial de Urbanismo. Por tanto, deberá corregirse el apartado 4 de la memoria haciendo referencia a lo establecido en el artículo 85.2 del Texto refundido.

2.- Contenido:

- En cuanto al cambio de alineaciones:

La calle Lope de Vega en el trazado del planeamiento actual mantiene una alineación recta, este oeste, de 12 metros de anchura, sin embargo, tras visita realizada, se comprueba que este vial se apoya, o se debería apoyar, en el trazado de un camino ya existente, y asfaltado, al que ahora la modificación nº 2 del PGOU sí se adapta. El cambio de

alineación planteado también supone la creación de una rotonda al este de la calle Lope de Vega para facilitar el tráfico rodado, por lo tanto no existe ningún inconveniente en este cambio de alineación ya que se adapta a los elementos existentes y que además viene a facilitar la edificación y la urbanización de los terrenos dada la diferencias de rasante que nos encontramos entre la parte norte y la parte sur del vial.

.-En cuanto a la Unidad de Ejecución nº1:

Esta Unidad de Ejecución se delimitó en el PGOU de Valderrobres para gestionar los terrenos adyacentes a la calle Lope de Vega. Para crear la unidad se delimitó una banda edificable uniforme a ambos lados del sistema viario, con excepción del extremo este y oeste que se adaptaba a los sistemas de zona verde y equipamiento respectivamente. Dado que el Ayuntamiento quiere conservar el trazado existente del camino, el límite de la Unidad de Ejecución se modifica pero conservando el mismo ancho de parcelas edificables a cada lado, y es más, conservando la misma superficie de sistema local de espacios libres de dominio y uso público. Lo que sí se modifica es la superficie destinada al sistema de comunicación, pasando de 4.350 m² a 4.143 m², y dado que la superficie total del ámbito sí se mantiene se habrá visto aumentada en la misma proporción, 207 m², la superficie destinada a parcelas edificables. Nada se dice expresamente en la memoria sobre el aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución, pero parece que se sigue manteniendo, por lo que se aumenta la edificabilidad residencial algo más de 227 m².

También se modifica de la Unidad de Ejecución el sistema de gestión, pasando del sistema indirecto por compensación al sistema directo por Cooperación, ya que el Ayuntamiento justifica la urgencia de su gestión y urbanización en el peligro que supone que el camino, actualmente asfaltado y que es muy utilizado por los jóvenes para acceder al Instituto, piscinas y polideportivo de la población, no reúna las condiciones de seguridad adecuadas por los abruptos taludes entre el camino y los huertos existentes al norte.

El planificador ha distribuido los sistemas locales de espacios libres de la unidad adaptándolos a su nueva localización y manteniéndose la calidad de estos espacios por lo que la modificación de los límites de la Unidad de Ejecución nº1 se valora positivamente, así como también el cambio en el sistema de gestión.

No obstante, se echa en falta en el documento una nueva ficha de la unidad que refleje el nuevo sistema de gestión así como también las diferentes superficies destinadas a viales, zonas verdes, sistema viario y parcelas edificables. También se deberá clarificar si se pretende reajustar el aprovechamiento medio para que no se produzca aumento de edificabilidad o si por el contrario se mantiene se deberá estar a lo establecido en el artículo 86 del Texto Refundido. Por el momento, la información aportada en el documento no permite pronunciarse al respecto de esta submodificación.

También a este respecto encontramos un error en la memoria del documento que deberá ser corregido: en la página 17 de la memoria se expresa que la reparcelación se entenderá iniciada en el momento de aprobación definitiva de la modificación de planeamiento, pero siguiendo con la legislación vigente, los proyectos de reparcelación seguirán el trámite establecido para los Estudios de Detalle y se entenderá iniciada la reparcelación en el momento de la aprobación inicial del proyecto de Reparcelación, Aspecto que deberá eliminarse del documento.

En cuanto a la interpretación de la regulación de la “Edificación Abierta 2”:

Se justifica que la regulación de esta ficha no se ajusta a los terrenos de la Unidad de Ejecución nº1, en cuanto a la localización, la rasante desde donde se mide la altura y el número de plantas, ya que la ficha hace referencia erróneamente a la calle Cortes de Aragón. Esto se trataría más que de una interpretación, de una corrección de errores, no obstante, dada su inclusión en esta modificación, el error quedaría subsanado. Además, también se pretende tratar como una corrección de errores la aplicación de los retranqueos de 2,5 m a linderos, pero en este caso no nos encontramos ante una corrección de errores ni una interpretación si no de una modificación, por lo que deberá justificarse este extremo y fijarse en una nueva ficha 6. “Edificación Abierta” otros retranqueos. La redacción actual no se pronuncia sobre si los retranqueos se reducen o si se pretenden eliminar, ya que no se expresa específicamente ni en una nueva ficha ni en la memoria.

6. EDIFICACION ABIERTA 2			
Tipología edificatoria y sistema de ordenación Se localiza en la margen derecha de la Calle Cortes de Aragón en su salida hacia Alcañiz, peculiar en cuanto a la tipología edificatoria que se produce derivada de la diferencia de cotas entre las dos calles paralelas. Se definen en planos alineaciones. Resto de condiciones en ficha.			Uso global RESIDENCIAL
USOS FORMENORIZADOS	CARACTERÍSTICOS	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar	
	COMPATIBLES	Vivienda comunitaria, talleres artesanos, servicios de reparaciones y tratamiento de productos de consumo doméstico, terciario, equipamiento (excepto protección y seguridad, cementerios, mataderos), espacios libres, garajes, instalaciones asociadas a los servicios urbanos.	
	PROHIBIDOS	EL RESTO	
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Mod. vivienda de referencia	-	120 m²	
PARÁMETROS EDIFICATORIOS			
Parcela	-	140 m²	
Longitud de fachada	-	8,00 m	
Ocupación	60 %	-	
H. Máxima	6,50 m	-	Medida sobre la rasante de la Calle Cortes de Aragón
H. Total	3 m por encima de H _{max}	-	
Nº Plantas	B+1+Bc	-	Computadas sobre la rasante de la Calle Cortes de Aragón
Retranqueo a fachada	-	-	Se permiten siempre que no generen tramos de medianiles descubiertos.
Retranqueo a linderos	-	-	Cada edificio o conjunto de edificios que constituya una promoción se retranqueará un mínimo de 2,5 metros de sus linderos, salvo ejecución simultánea con el colindante.
ORDENANZAS ESPECÍFICAS:			
1) Coincidirán las alineaciones señaladas con la línea de edificación o cerramiento de parcela. Si la actuación afecta a un tramo entero de manzana podrá retranquearse pasando a ser vial público o espacio libre privado debidamente vallado y ajardinado. En este caso será preceptiva la redacción de Estudio de Detalle.			
2) En parcelas de más de 300 m² o promociones de viviendas unifamiliares en hileras de más de cuatro unidades, se construirá una plaza de garaje por vivienda.			
3) Se permiten los patios abiertos a fachada			
OBSERVACIONES:			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

-En cuanto a la nueva delimitación de los sectores de SURbD SR-7 y SR-8:

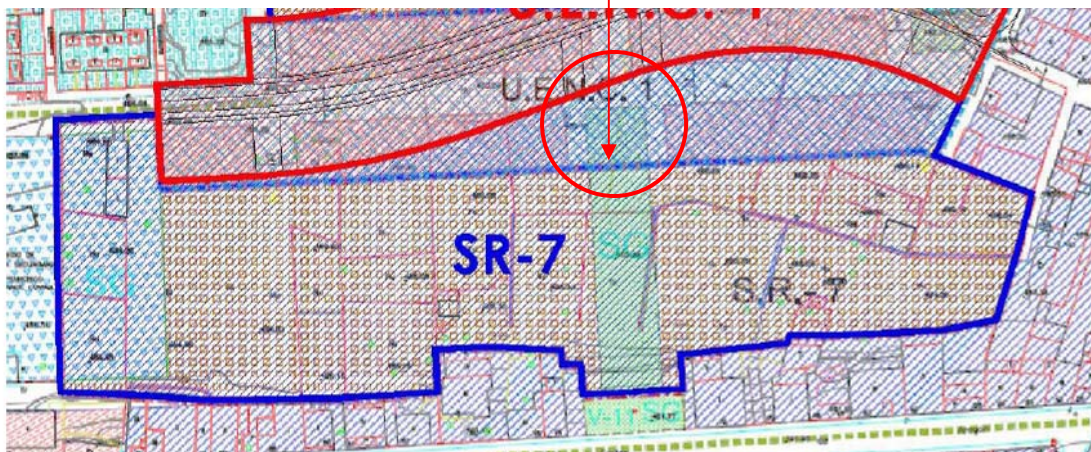
Como ya se ha expuesto los sectores SR.7 y SR.8 cambian de superficie, y varía también el reparto de los Sistemas Generales adscritos.

Concretamente el sector SR-8 con una superficie de 18.820,08 m² y 2.210 m² y 777 m² de Sistema General adscritos de Espacios Verdes y de Comunicaciones, respectivamente, ve reducida su superficie en 4763,95 m².

El Sector SR-7 aumenta su superficie exactamente en 4.763,95, la misma superficie en la que se ve reducido el SR-8. Del total de estos metros, 652,24 m² se aumentan al adscribirle al sector SR-7 la parte proporcional del Sistema General adscrito de Espacios Verdes junto a la Iglesia que le correspondía ceder, según el planeamiento vigente, al sector SR.8. El resto, 4.111,71 m², se aumentan al norte de la actual delimitación del SR-7 y según la memoria todos estos metros se amplían como edificables. Sin embargo, llama la atención, dado que en la memoria se expresa hasta dos veces que la redistribución de las cesiones de Sistemas Generales se realiza entre ambos sectores de manera proporcional, que

no se hayan adscrito al SR-7 la parte proporcional del Sistema General de Comunicaciones que sigue adscrito, en su totalidad, al sector SR.8.

Hay que señalar que en el documento de la modificación se producen dos omisiones de calado que no permiten pronunciarse sobre el sentido del informe. Por un lado, de los 4.111,71 m², comprobando los gráficos presentados, una parte se destinan a aumentar el Sistema General inscrito de Zonas Verdes, por lo que no todos son edificables, y por otro y aún más importante, no se menciona, como ocurría con la Unidad de Ejecución nº 1, que se produce un aumento de edificabilidad en esta modificación. Si observamos los aprovechamientos medios de ambos sectores, son distintos; 0.54 para el SR-8; 0.59 para el SR-7; y por tanto al aumentar la superficie del sector SR-7 con un aprovechamiento medio mayor aumenta la edificabilidad. No obstante, dado que no se presentan nuevas fichas de los sectores una vez modificados no sabemos si el planificador se plantea recalcular el aprovechamiento medio. En caso contrario deberá cumplirse con el artículo 86 del Texto Refundido.



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

PRIMERO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA puesto que carece de los elementos de juicio necesarios para un correcto pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo, una vez realizado el análisis de la documentación técnica aportada, conforme a las determinaciones del art. 42.5 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común y lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, en lo relativo a:

- La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución nº1 y de los sectores SR-7 y SR-8.
- La modificación de los retranqueos de la ordenanza "Edificación Abierta 2".

SEGUNDO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA en lo relativo al cambio de alineación de la calle Lope de Vega, por cumplir con los requisitos establecidos en el ordenamiento jurídico y MOSTRAR CONFORMIDAD con la subsanación del error de la ficha "Edificación Abierta 2"

TERCERO.- Suspender la publicación del texto de las normas urbanísticas hasta que se procede a realizar las rectificaciones oportunas en la Modificación de acuerdo con lo dispuesto en el art.18 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

CUARTO. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VALDEROBRES, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

6.- VILLAFRANCA DEL CAMPO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /133).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 27 de Octubre de 2015 el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el siguiente acuerdo:

" PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAFRANCA DEL CAMPO por considerar que se cumplen los requisitos procedimentales, documentales y materiales, una vez sean subsanados los reparos expuestos, de las siguientes submodificaciones:

- 1.- Creación de la unidad de ejecución UE-1 en suelo urbano no consolidado, con la advertencia indicada acerca de los terrenos de la TE-V-9024 incluidos en su ámbito.*
- 2.- Recalificación de suelo destinado a viario para ampliar el almacén municipal, aunque se deberá calificar, tanto la superficie del almacén existente como la de la futura ampliación como equipamiento municipal.*
- 3.- Modificación de alineaciones en la Ermita de la Virgen de los Dolores, salvo en lo relativo a la calificación como Zona Extensión de Casco de la parcela que actualmente está destinada a viario, como consecuencia del informe de la Confederación hidrográfica del Ebro.*

4.- Modificación de la ordenanza que regula la zona residencial unifamiliar, salvo en lo relativo a la eliminación potestativa del retranqueo a linderos para las edificaciones auxiliares, por no estar justificada suficientemente. Así mismo, deberá eliminarse del artículo 2.3.4.bis la necesidad de respetar un retranqueo mínimo a linderos igual a la altura de la edificación para las viviendas en hilera, por ser contraria a la propia definición de esta tipología edificatoria.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAFRANCA DEL CAMPO al carecer de los elementos procedimentales y documentales para un correcto pronunciamiento por los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo, de las siguientes submodificaciones:

En la submodificación nº 3, la calificación como suelo edificable de la parcela que actualmente está destinada a viario, en tanto no se emita el preceptivo informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro, por situarse en zona de flujo preferente del río Jiloca.

En la submodificación nº 4, la eliminación potestativa del retranqueo mínimo de tres metros a linderos para las edificaciones auxiliares de la vivienda, en tanto no se justifique adecuadamente o se establezca la obligatoriedad de acreditar por escrito el acuerdo entre los propietarios colindantes sobre tal circunstancia.

TERCERO.- Suspender la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación y del contenido normativo de la misma hasta que se cumplan todos los reparos advertidos en este acuerdo y se presente un texto refundido de la documentación aprobada definitivamente, 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."

SEGUNDO.-- Con fecha 30 de Diciembre de 2015 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Villafranca del Campo con la finalidad de que se apruebe definitivamente en su totalidad la Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana. Junto al oficio de remisión municipal se acompaña Certificado de la Secretaria del Ayuntamiento relativo a que la Modificación había sido aprobada inicialmente por Resolución de Alcaldía de fecha 13/03/2015 dándose cuenta al pleno en sesión de 18/03/2015.

Posteriormente con fecha 7 de Enero de 2016, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Villafranca del Campo aportándose copia del anuncio en el Boletín Oficial de la Provincial de Teruel nº 245 de 28 de Diciembre de 2015, en el

que se publica la corrección del error advertido durante la tramitación de la modificación haciendo referencia a que la fecha de la Resolución de Alcaldía es la del 13/03/2015.

La nueva documentación técnica presentada consta de tres ejemplares del documento técnico fechado en noviembre de 2015, suscrito por el arquitecto Javier Badesa Maestro acompañados de las correspondientes copias digitales. Los documentos han sido diligenciados por la Secretaria del Ayuntamiento como aprobados inicialmente. La documentación técnica está integrada por una Memoria justificativa en la que se detalla el contenido de todas las submodificaciones propuestas y dos planos relativos a la Delimitación y zonificación del suelo y a las alineaciones y rasantes del sistema viario.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón 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 de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos 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

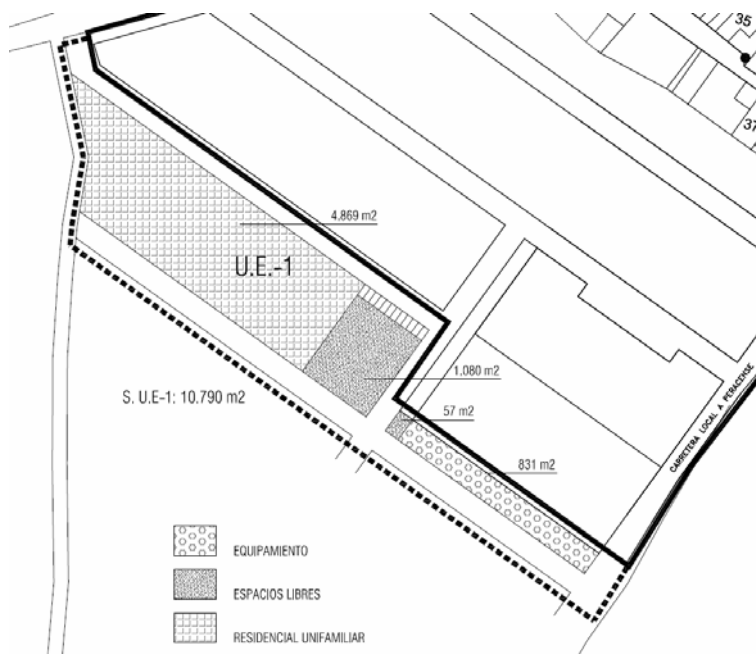
PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio , del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

SEGUNDO.- .Análisis de la nueva documentación y Valoración de la misma.

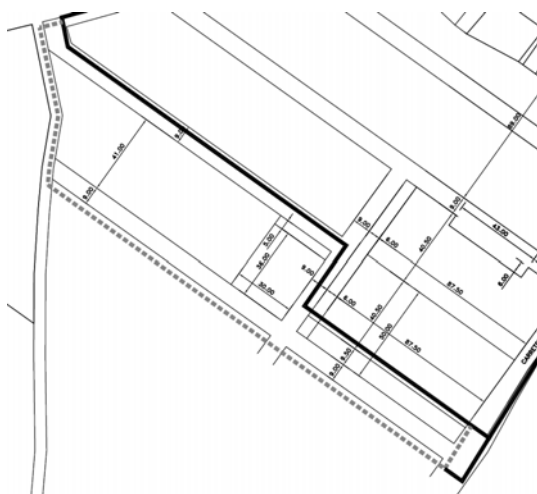
.- Submodificación nº1 relativa a la Creación de la Unidad de Ejecución UE 1 en Suelo Urbano no Consolidado

Esta Submodificación fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 27/10/2015 con la advertencia de que se habían incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución terrenos correspondientes a la carretera TE-V-9024, que de no excluirse del mismo generarían aprovechamiento lucrativo para su Administración titular.

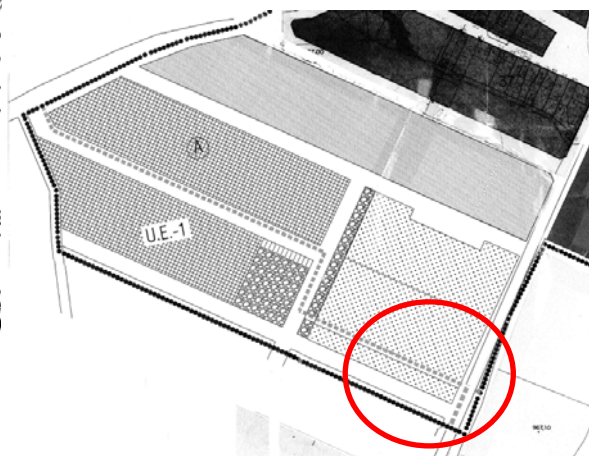
En los Planos de Delimitación y Zonificación del Suelo y de Alineaciones y Rasantes que ahora se presentan, se elimina del ámbito de la Unidad de Ejecución los terrenos correspondientes a la carretera TE-V-9024, aunque en la Memoria no se cita su supresión.



Propuesta anterior



propuesta

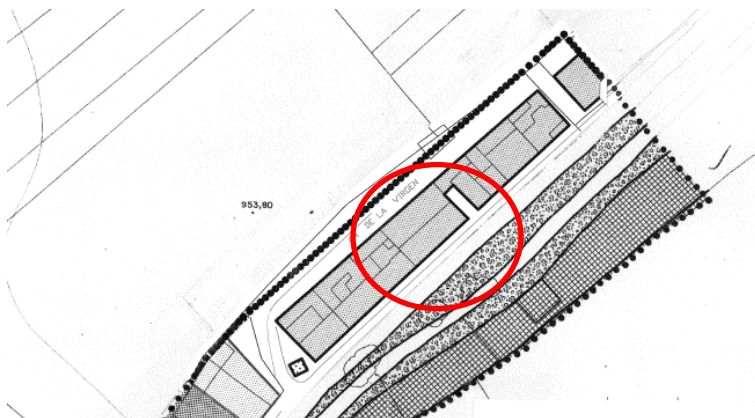


Nueva

.- Submodificación nº 2 relativa a la Recalificación de suelo destinado a Viario para Ampliar el Almacén Municipal.

Esta Submodificación fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 27/10/2015 pero condicionada a la calificación de los terrenos del actual almacén municipal y su ampliación como equipamiento municipal.

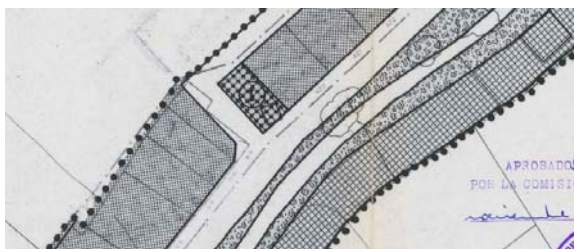
En el nuevo plano de Delimitación y Zonificación del suelo, el almacén y su ampliación no aparecen con la trama de equipamiento municipal, aspecto que deberá subsanarse.



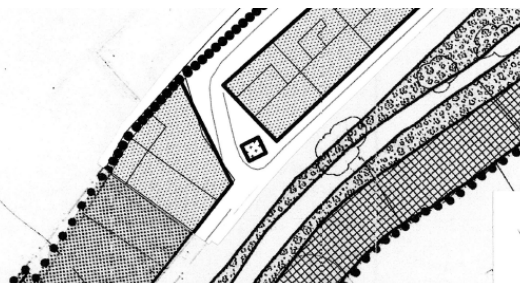
.- Submodificación nº3.- Relativa a la Modificación de Alineaciones en La Ermita de la Virgen de los Dolores.

En esta submodificación por el Consejo Provincial de Urbanismo se aprobó definitivamente únicamente la parte relativa a la Modificación de alineaciones en la Ermita de la Virgen de los Dolores suspendiéndose lo relativo a la calificación como Zona Extensión de Casco de la parcela que actualmente está destinada a viario, como consecuencia del informe de la Confederación hidrográfica del Ebro que no contemplaba como válido el uso residencial dentro de la parcela recalificada, debido a encontrarse esta parcela dentro de la zona de flujo preferente del río Jiloca, en la que “no se permite realizar nuevas edificaciones, añadiendo que cualquier actuación que se quiera realizar en la parcela deberá contar con la correspondiente autorización expresa de este Organismo de cuenca”.

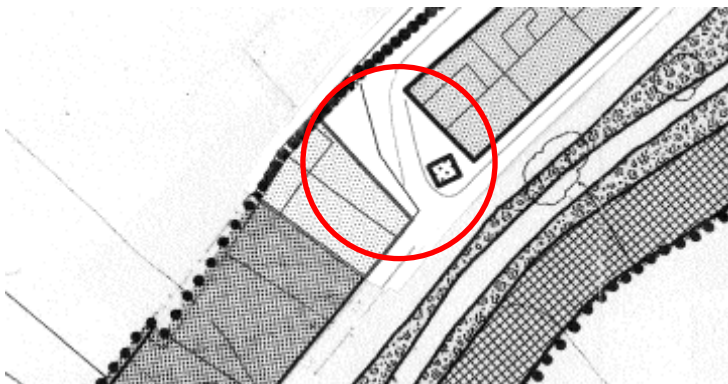
En la nueva documentación presentada y a la vista del informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro se elimina del ámbito de la modificación la reclasificación para uso residencial de la parcela que no pertenece a la ermita y que se encuentra destinada a viario, con su reflejo tanto en la Memoria justificativa como en los Planos de Delimitación y Zonificación como de Alineaciones y Rasantes del sistema viario.



Situación PDSU



Propuesta Anterior



Propuesta final

.-Submodificación nº4 relativa a la Modificación de la Ordenanza que regula la Zona Residencial Unifamiliar.

El Consejo Provincial aprobó definitivamente la ordenanza que regula la zona residencial unifamiliar, suspendiéndose lo relativo a la eliminación potestativa del retranqueo a linderos para las edificaciones auxiliares como garajes y almacenes, aunque estos se limitaran a una planta, puesto que se desvirtuaba en gran medida la finalidad del retranqueo. En este sentido, se planteaba la posibilidad del establecimiento al menos del previo acuerdo por escrito entre los propietarios colindantes para la eliminación del citado retranqueo de las edificaciones auxiliares.

Del mismo modo, en el acuerdo se establecía la necesidad de la eliminación en el artículo 2.3.4.bis de la necesidad de respetar un retranqueo mínimo a linderos igual a la altura de la edificación para las viviendas en hilera, por ser contraria a la propia definición de esta tipología edificatoria. No se ha corregido este reparo en la nueva documentación.

A tenor de lo establecido en el acuerdo del Consejo Provincial se modifica el artículo 2.3.4 justificándose en la Memoria de la nueva documentación presentada que la nueva regulación surge como consecuencia de la rígida exigencia de retranqueo cuando se trate de un uso auxiliar (no residencial). En consecuencia se incluye un párrafo nuevo en el art. 2.3.4 que establece:

“En el caso de que la edificación auxiliar se adose a un lindero se aportará compromiso notarial con el colindante reconociéndose recíprocamente la eliminación del retranqueo de 3,00 metros exigido con carácter general”

La inclusión de este párrafo resulta correcta y justifica el mantenimiento en la redacción del art. 2.3.4 bis que establece la exigencia de compromiso notarial con el colindante cuando se adosen linderos para formar dúplex.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LAS PARTES QUE ESTABAN EN SUSPENSO DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VILLAFRANCA DEL CAMPO en concreto la parte de la Submodificación nº 4 relativa a la inclusión en el art. 2.3.4 de la posibilidad de la eliminación del retranqueo de los 3, 00 metros a linderos con los requisitos que ahora se establecen.

Considerar subsanados los reparos advertidos por el Consejo en el Acuerdo de 27 de Octubre de 2015 excepto el relativo a que en el Plano de Delimitación y Zonificación del suelo y su ampliación (objeto de la Submodificación nº 2) no aparece reflejado el edificio municipal con la trama de equipamiento municipal y tampoco la eliminación del requisito de establecer retranqueos a linderos de parcela en el caso de edificaciones en hilera, como reza el artículo 2.3.4.bis.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación y de su contenido normativo 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 VILLAFRANCA DEL CAMPO, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

7.- SINGRA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (C.P.U. 2015 /122)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 1 de diciembre 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 10 de diciembre de 2015.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita a instancia del Ayuntamiento de Singra que en aplicación de lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se establece que “los

Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”.

El expediente fue *aprobado inicialmente* por el Ayuntamiento Pleno de Singra en la sesión celebrada el 13 de agosto de 2015. El acuerdo fue *publicado* en el Boletín Oficial de la Provincia nº 184 de 25 de septiembre de 2015. La Secretaria emite informe de fecha 24 de noviembre de 2015 que acredita la inexistencia de alegaciones en el trámite de información pública y la audiencia a las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Singra consta de 2 ejemplares de la modificación redactada por el arquitecto Javier Badesa en agosto de 2015 y sin diligenciar por la Secretaria del Ayuntamiento ni como documento aprobado inicial ni como documento aprobado provisionalmente.

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

- Memoria, que incluye el encargo municipal y el técnico, los datos generales y antecedentes del planeamiento urbanístico, régimen jurídico aplicable, el objeto de la modificación, la justificación legal de la propuesta y su motivación y descripción pormenorizada de la modificación.
- Documentación gráfica: presenta el Plano nº 6 “delimitación de suelo urbano” y nº 7 “alineaciones” que sustituirán a los planos con la misma numeración del actual PDSU.

No se presenta documentación técnica en formato digital no editable.

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

- Informe del departamento de Vías y Obras de la Diputación Provincial de Teruel relativo a la posible afección a la carretera TE-1003, de fecha 18 de septiembre de 2015 e informando que no se presenta inconveniente a esta modificación de PDSU.
- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emitido el 5 de noviembre de 2015 en sentido favorable, considerando que la referida modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y realizando una prescripción sobre la posible afección al nuevo trazado de la Vereda del Alba.
- Con posterioridad el 14 de agosto de 2015 el Ayuntamiento solicita informe sobre la posible afección a la vereda del Alba en el INAGA y no se tiene constancia de la emisión del mismo.

Para finalizar, en sesión plenaria de 24 de noviembre de 2015 se aprueba provisionalmente la Modificación.

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 6 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 de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos ; el Decreto 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 Singra es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado por los arquitectos M^a Lucia Barrera, Felipe Alonso Crespo y Antonio Sánchez Pastor, 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 14 de abril de 1986.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Singra que en aplicación de la Disposición Transitoria Segunda apartado 6 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 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Singra propone la ampliación de 3.442 m² de superficie que clasifica como nuevo suelo urbano, de los cuales 1.075 m² se destinan a viales y el resto, 2.367 m², a superficie edificable.

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 modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Singra propone la ampliación de 3.442 m² de superficie que afecta a 2 parcelas:

- La parcela 48 del polígono 507 de 1.756 m² de superficie que actualmente está libre de edificación.
- La parcela 47 del polígono 507 de 980 m², ocupada por una nave agrícola.

Ambas parcelas están clasificadas como Suelo No Urbanizable y se incluyen como Suelo Urbano en su totalidad. La ampliación de suelo urbano quedará regulada por la única ordenanza general que regula el Suelo Urbano de Singra.



SÉPTIMO.- A la vista de la propuesta de la Modificación procede realizar la siguiente Valoración;

1.- Tramitación.

Se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se establece que *“los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 del citado Texto Refundido, se ha producido la aprobación inicial y provisional de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento de Singra y el informe preceptivo favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, órgano competente en materia de medio ambiente. Se ha sometido el expediente al trámite de información pública, sin presentarse alegaciones.

Resulta correcta la tramitación del expediente, que se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad y, además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.2, por los siguientes motivos:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del 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.

2.-Documentación.

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

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

Se han presentado plano de alineaciones y rasantes a escala 1/ 1.000 de la delimitación del suelo urbano y la memoria justificativa parece suficiente.

No obstante, la línea límite del Suelo Urbano y la alineación no se ha hecho coincidir en el dibujo, se supone, que por razones de legibilidad, no obstante, deberá señalarse en la leyenda que ambas líneas son coincidentes para no albergar interpretaciones erróneas.

Además, la memoria de la modificación refleja que las parcelas afectadas en la modificación son las parcelas 47 y 48 del polígono 507, pero se obvia que la parcela 46 también se incluye en parte dentro de la ampliación de suelo, extremo que también deberá ser corregido.

3.- Contenido.

.-En cuanto a la clasificación como suelo urbano:

El artículo 71 del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece con carácter preceptivo que la Delimitación de Suelo Urbano debe incluir en dicha clase de suelo los terrenos ya transformados por contar los servicios urbanísticos descritos en el artículo

12, es decir, contar con red viaria que permita la conectividad con la trama básica municipal, servicio de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, contemplando la posibilidad de extender tal consideración a aquellas parcelas que contando con alguno de los servicios vayan a contar con el resto servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

En el caso que se nos presenta no queda justificada la suficiencia de los servicios urbanísticos y girada visita de inspección no se observa, en el camino que se pretende transformar en calle, ni saneamiento, ni abastecimiento de agua, ni ningún otro servicio que pueda justificar la inclusión de estos terrenos en Suelo Urbano, así como aparentemente, tampoco la nave almacén ya construida en los terrenos que se amplían cuenta con servicios.

No obstante, se ha comprobado que terrenos adyacentes a los que ahora se pretenden ampliar, sí que contarían con las condiciones para incluirse dentro de la Delimitación de Suelo Urbano, ya que dan frente a calles urbanizadas y se encuentran en muchos casos edificados. Nos referimos, concretamente a las edificaciones del margen oriental de la calle Lavadero.

- En cuanto a las alineaciones:

La nueva alineación marcada en el camino "calle San Antonio", consistente en eliminar parte de los terrenos del camino de parcelas edificables resulta un acierto, sin embargo; no se entiende la alineación propuesta paralela a la carretera que amplía 8 metros el margen de la carretera TE-1003, ya que incluye como calle terrenos a diferentes cotas de nivel. La alineación apropiada en el acceso del municipio sería la marcada por el tablero de la carretera de acceso.

Para finalizar la valoración, hay que señalar que, dado que se trata de una modificación de PDSU, esta modificación no debe someterse al régimen de requisitos especiales de las modificaciones de planeamiento que establece el artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano no tiene carácter de instrumento de planeamiento; y siguiendo esta misma línea argumental, tampoco sería de aplicación al expediente lo establecido en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), dado que los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano no tienen carácter de instrumento de planeamiento.

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

PRIMERO.- SUSPENDER la APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de SINGRA hasta que se justifique el carácter de Suelo Urbano de los terrenos que se pretenden ampliar de acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 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 se estudie la inclusión en Suelo Urbano de las edificaciones recayentes a la calle Lavadero.

Además, se recomienda al Ayuntamiento que se estudie el límite completo del Suelo Urbano del municipio para reflejar la realidad fáctica de los terrenos urbanizados y/o edificados.

SEGUNDO.- Se advierte al Ayuntamiento de la necesidad de subsanar este expediente de Modificación en el plazo de tres meses de lo contrario se producirá la caducidad del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

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

8.- TORRE DE ARCAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA FÁBRICA DE PELLETS EN EL POLÍGONO 8, PARCELA 2 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: BIOMASA MATARRAÑA, S.L. (C.P.U: 2015/ 163)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 22 de diciembre de 2015, admitiéndose a trámite en fecha 28 de diciembre de 2015.

SEGUNDO. - Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Oficio del Ayuntamiento, con fecha entrada DGA 22 de diciembre de 2015, por el que se remite la documentación solicitada.
- Publicación en el BOP de la provincia de Teruel, con fecha 12 de noviembre de 2015, del sometimiento a información pública.
- Certificado, con fecha 14 de diciembre de 2015, del Secretario-Interventor del Ayuntamiento por el que se indica que respecto del anuncio publicado en el boletín oficial de la provincia, de fecha 12-11-2015 no se han presentado alegación y/o reclamación alguna.
- Certificado, con fecha 14 de diciembre de 2015, del Secretario-Interventor del Ayuntamiento, según el cual, la Corporación municipal no tiene inconveniente para la autorización solicitada en caso del cumplimiento de la normativa medioambiental, igualmente la creación de cuatro puestos de trabajo, según la memoria, habilita para su consideración de interés público o social.

- Memoria que acompaña a la solicitud de autorización especial, redactada por Jorge Llombart Estopiñán, con fecha octubre de 2015.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación:

Se trata de realizar la construcción de una nave industrial. Se trata de construir una edificación cerrada con unas dimensiones de 30 m x 15 m y superficie construida de 450 m², además tendrá una zona abierta y cubierta tipo porche de 30 m x 15 m. La nave se realizará con estructura prefabricada y cerramientos prefabricados de hormigón con acabado liso, la cubierta del edificio será de chapa metálica con aislante.

Ubicación: La actuación propuesta se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico, en la parcela 2 del polígono 6 de Torre de Arcas. La superficie de la parcela según catastro es de 26.515 m². Debido al nuevo trazado de N-232 le han sido expropiados 2.899 m² del linde oeste de la parcela.

Accesos: Desde un nuevo camino que une el antiguo trazado de la N-232.

Servicios Urbanísticos:

- Para tener suministro de agua potable desde la red general se deberá realizar una zanja de 200 m.
- El saneamiento se realizará mediante una fosa estanca que se limpiará por gestor autorizado.
- El suministro eléctrico se realizará mediante una acometida subterránea de 20 m desde la línea de 30KV que cruza la parcela que así mismo tiene que ser modificada debido al nuevo trazado de la N-232.

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre

autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 36 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Torre de Arcas no dispone de ningún instrumento de planeamiento por tanto resultan de aplicación el régimen general para este tipo de suelo de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

La Norma 2.3.1.6 indica que entre los usos permitidos en suelo no urbanizable están los de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural, entre los que comprenden los usos de carácter industrial.

La Norma 2.3.1.5 establece las condiciones generales de parcela, indicando que para el caso de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20 por cien

La Norma 2.3.1.7 fija, las siguientes condiciones de la edificación que le resultan de aplicación:

- a) *Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10m a los linderos de la parcela, y a los caminos e infraestructuras existentes.*
- b) *La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,50 m.*
- d) *Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición y situación e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Se prohíbe de manera expresa el bloque de hormigón gris visto.*

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 interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

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

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

Si la solicitud se refiere a la construcción o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de

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.”

Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña. El artículo 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: De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en el supuesto del artículo 35 a) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro del uso de utilidad pública o interés social, así mismo las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel permite según el apartado 2.3.1.6 los usos de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable.

Condiciones Urbanísticas. Se cumplen las condiciones particulares establecidas en el apartado 2.3.1.7 y el apartado 2.3.1.5 de dichas Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, respecto a retranqueos, parcela mínima y alturas máximas.

Por otro lado la actuación propuesta debería obtener:

- Calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE UNA FÁBRICA DE PELLETS EN EL POLÍGONO 8, PARCELA 2 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: BIOMASA MATARRAÑA, S.L., condicionado a la obtención de Licencia Ambiental de Actividades clasificadas conforme a lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de Calificación adscrita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental a los efectos pertinentes.

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

DEVOLUCIONES DESDE SECRETARIA.

LLEDÓ. Vivienda Unifamiliar . PROMOTOR: WIM LAUNSPACH. (Precisa Evaluación Ambiental)

BRONCHALES.- Modificación Aislada PGOU.

RUEGOS Y PREGUNTAS.

No hubo.

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

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Fdo: Carmelo Bosque Palacin

Fdo: Ruth Cárdenas Carpi