

## ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 31 DE MARZO 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. Ricardo IBAÑEZ MARTINEZ**  
(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad (Desarrollo Rural))

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

**D. Francisco GIMENEZ MORA**  
(Servicio Provincial de Educación, Cultura y Deporte) (Planificación de equipamientos educativos)

**D. Javier SANCHEZ MUÑOZ**  
(Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad Infraestructuras del ciclo de agua)

**D. Antonio PORTOLES AZCON**  
Servicio Provincial de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda ( Movilidad)

**D. Constancio NAVARRO LOMBA**  
Dirección General de Ordenación del Territorio (Ordenación del Territorio)

**Dn<sup>a</sup>. Cristina MONTANER GIMENEZ**  
Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ( Vivienda)

**D. Joaquín SIMON BLASCO**  
Administración del Estado

**D. Luis ESCALERA LEON**  
Confederación de Empresarios de la Construcción de Aragón

**D. Luis F. LOPEZ BELENGUER**  
Servicio de Presidencia (Riesgos)

**D. Miguel Angel CLAVERO FORCEN**

En Teruel a 31 de Marzo de 2016, siendo las once horas y diez minutos se reúnen, previa convocatoria cursada al efecto y bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacin Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo, en la Sala de Videoconferencia de la planta 1ª de la Sede del Gobierno de Aragón en Teruel, sita en C/ San Francisco, nº 1, los miembros del Consejo al margen relacionados al objeto de celebrar sesión ordinaria con el quórum legalmente establecido y con el Orden del Día que se expresa a continuación.

Excusa su asistencia el representante de la Diputación Provincial de Teruel.

### **I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 23 DE FEBRERO DE 2016.**

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 23 de febrero de 2016, del Consejo Provincial de Teruel, que fue remitida a los miembros del Consejo junto con la convocatoria de la presente sesión y que resulta aprobada por unanimidad.

Servicio de Seguridad y Protección Civil  
(Protección Civil)

**D. Angel LAGUNAS MARQUES**

(Servicio Provincial de Industria y Innovación  
Planificación infraestructuras industriales)

**D. Angel GARCIA SANSIGRE**

Dpto. de Presidencia y Justicia

TÉCNICOS

**D<sup>a</sup> Ana RAMOS ALEGRE**

(Jefe de Coordinación Técnica)

SECRETARIA SUPLENTE

**D<sup>a</sup>.Cristina JIMÉNEZ GARCÍA**

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

**1.- UTRILLAS: APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA PARTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE QUEDÓ EN SUSPENSO en el Acuerdo del Consejo de fecha 3 de julio de 2014. ( C.P.U 2014/27)**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 3 de julio de 2014, adoptó el siguiente Acuerdo en relación con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Utrillas:

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

El suelo urbano consolidado en su totalidad, con la excepción de:

- Las tres manzanas situadas al sur de la calle Las Eras en el barrio del Arrabal de la Villa de Utrillas, en la que no es reconocible urbanización alguna y que por ello deberán categorizarse como suelo urbano no consolidado, salvo justificación en contra, delimitando los ámbitos de equidistribución correspondientes.
- Los terrenos situados en prolongación del ámbito del Plan Especial residencial del barrio de Santa Bárbara hacia el noreste, puesto que se trata de una zona que tiene unas características similares a las incluidas en el Plan Especial y por ello debe ser clasificada como suelo urbano no consolidado, o en su caso proceder a la desclasificación vista la escasa dinámica del barrio.
- Los tres ámbitos de suelo urbano englobados en suelo no urbanizable situados al norte del núcleo de Las Parras de Martín, puesto que no se pueden considerar integrados en malla urbana consolidada.
- La manzana a menor cota de las dos situadas en la margen derecha del río Sargal junto al camino pavimentado que conduce a Cervera del Rincón, en el núcleo de Las Parras de Martín, ya que se trata de unas ruinas apenas perceptibles y situadas encima del cauce, por lo que deberá acreditarse expresamente su condición urbana y en caso contrario proceder a su desclasificación.
- El fragmento de manzana en el que se encuentra situado el Hotel Villa de Utrillas, que actualmente se encuentra regulada por la ordenanza *Residencial Extensiva A*, ya que se trata de edificios de uso residencial que podrían quedar fuera de ordenación con la aprobación de la ordenanza *Equipamiento* cuya aplicación se pretende. En consecuencia deberá justificarse que la nueva regulación normativa compatibiliza el uso Residencia con el de Equipamiento.

El suelo urbanizable, de uso característico industrial, en su totalidad.

El suelo no urbanizable, en sus dos categorías, con los reparos establecidos en este acuerdo relativos a la concreción de los usos permitidos en sus dos categorías.

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

En el suelo urbano consolidado:

- Las tres manzanas situadas al sur de la calle Las Eras en el barrio del Arrabal de la Villa de Utrillas, en las que no es reconocible urbanización alguna y que por ello deberán categorizarse como suelo urbano no consolidado, salvo justificación en contra, delimitando los ámbitos de equidistribución correspondientes.
- Los terrenos situados en prolongación del ámbito del Plan Especial residencial del barrio de Santa Bárbara hacia el noreste, puesto que se trata de una zona que tiene unas características similares a las incluidas en el Plan Especial y por ello debe ser clasificada como suelo urbano no consolidado, o en su caso proceder a la desclasificación vista la escasa dinámica del barrio.
- Los tres ámbitos de suelo urbano englobados en suelo no urbanizable situados al norte del núcleo de Las Parras de Martín, puesto que no se pueden considerar integrados en malla urbana consolidada.
- La manzana a menor cota de las dos situadas en la margen derecha del río Sargal junto al camino pavimentado que conduce a Cervera del Rincón, en el núcleo de Las Parras de Martín, ya que se trata de unas ruinas apenas perceptibles, camufladas entre la vegetación de ribera y situadas encima del cauce, por lo que deberá acreditarse expresamente su condición urbana y en caso contrario proceder a su desclasificación.
- El fragmento de manzana en el que se encuentra situado el Hotel Villa de Utrillas, que actualmente se encuentra regulada por la ordenanza *Residencial Extensiva A*, ya que se trata de edificios de uso residencial que podrían quedar fuera de ordenación con la aprobación de la ordenanza *Equipamiento* cuya aplicación se pretende. En consecuencia deberá justificarse que la nueva regulación normativa compatibiliza el uso Residencia con el de Equipamiento.

El suelo urbano no consolidado, en su totalidad puesto que:

- En los ámbitos en los que el planificador pretende actuar mediante unidades de ejecución, deberá justificarse la previsión de la reserva de vivienda protegida en las magnitudes mínimas establecidas en el artículo 5.1.b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, todo ello sin perjuicio, de la posible exención total o parcial de la dotación de vivienda protegida, bien por acuerdo del Gobierno de Aragón a solicitud municipal, en los términos que establece el artículo 5.3 de la precitada Ley 24/2003, o bien derivada del posible desarrollo que el Gobierno de Aragón pudiera realizar de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- En los ámbitos pendientes de Planeamiento Especial para que se completen las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidos en el artículo 42 de la Ley 3/2009."

**SEGUNDO.-** Por el Ayuntamiento de Utrillas se presenta escrito con registro de entrada de 16 de marzo de 2016 haciendo alusión a que se había solicitado a la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, la exención parcial de la dotación de vivienda protegida en los términos que establece el artículo 5.3 de la Ley 24/2003, de 26

de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida. Además a este escrito se adjuntó un nuevo ejemplar técnico completo, en papel y en formato digital, fechado en octubre de 2014 y suscrito por la Ingeniera de Caminos María Dolores Jiménez Carbó, subsanando los reparos impuestos en el acuerdo del Consejo de fecha 3 de julio de 2014.

Con fecha de 29 de febrero de 2016 tiene entrada en esta subdirección el certificado del Consejo del Gobierno de Aragón que, en su reunión de 23 de febrero de 2016, acuerda aprobar la exención parcial de la reserva para vivienda protegida en los sectores de Suelo Urbano No Consolidado de uso residencial del Plan General de Ordenación Urbana de Utrillas.

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

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación
- Catálogo.
- Normas Urbanísticas.
- Estudio Económico.

Se aporta también el Informe de Sostenibilidad Ambiental.

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

Además del certificado del Acuerdo de Consejo de Gobierno mencionado, ya obraban en el expediente los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- Ministerio de Fomento, en fechas 17-11-2011 y 21-02-2012, en su calidad de titular de la carretera N-420, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. El primero de ellos establece una serie de condiciones y el segundo es favorable sin más pronunciamientos.
- Confederación Hidrográfica del Ebro, en aplicación de lo establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido en fecha 31-07-2012 en sentido favorable, en lo referente a la protección del dominio público y el régimen de corrientes como respecto a las nuevas demandas hídricas planteadas.

- Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Emitido en fecha 10-11-2011 sin pronunciamiento expreso con una serie de consideraciones.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, según lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, se trata de un informe territorial sobre el Plan General emitido en fecha 24-04-2012 sin pronunciamiento expreso, con una serie de recomendaciones y condicionantes relativos a la población, a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, equipamientos y usos del suelo.

Consta la solicitud de informe a la Dirección General de Interior, en fecha 3-11-2011, según lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón, dictamen que no ha sido emitido y que puede ser considerado favorable por silencio según el preceptado texto legal

Además de estos informes preceptivos, constan en el expediente los siguientes dictámenes:

- Diputación Provincial de Teruel. Consta dictamen de 15-11-2011 en el que se señala que no ve inconveniente en informar favorablemente el expediente.
- Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón. Dirección General de Carreteras. Consta dictamen de 17-11-2011, en el que señala que no existen carreteras de su competencia en el ámbito territorial en cuestión.
- Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón, emitido al Informe de Sostenibilidad Ambiental en fecha 21-12-2011, realizando unas recomendaciones relativas a los vientos dominantes, abastecimiento y depuración del polígono industrial *Los Llanos*.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consta dictamen de 6-02-2012, dirigido al Ayuntamiento de Utrillas, pero que hace referencia al Plan General de Ordenación Urbana de Celadas.

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

Visto el régimen transitorio del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, 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 tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Utrillas, 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 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 28 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

**TERCERO.-** El objeto de este informe es el levantamiento de la suspensión de la parte no aprobada definitivamente del Plan General de Ordenación Urbana, en concreto, en parte de la categoría de Suelo Urbano Consolidado, en la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado que quedó pendiente en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de fecha 3 de julio de 2014. También se procede a la subsanación de los reparos establecidos en el referido acuerdo en la parte Aprobada Definitivamente tanto para los terrenos clasificados como Suelo Urbano como para los clasificados como Suelo No Urbanizable.

Antes de la redacción de este Plan General, el instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Utrillas eran unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se elaboraron al amparo del Real Decreto Legislativo 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 que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesiones celebradas en fechas el 09-04-1992 y 10-12-1992.

En el Plan General de Ordenación Urbana ahora en tramitación se señaló como principal motivación para la revisión del planeamiento vigente, la necesidad de introducir varias modificaciones en la clasificación del suelo actual, el establecimiento de unas reservas de suelo que permitan el futuro desarrollo de la localidad, la elaboración de una normativa urbanística capaz de gestionar de forma eficaz todo el término municipal, y las profundas modificaciones de la legislación urbanística y medioambiental, que originan la necesidad de adaptar el planeamiento urbanístico de primer orden a ese nuevo marco normativo.

Como dato previo, señalar que el Censo de viviendas de 2001 refleja, para el municipio de Utrillas, un total de 1.606 viviendas, de las que 1.098 eran principales. Los primeros datos del Censo de viviendas de 2011, publicados por el Instituto Nacional de Estadística señalan 1.735 viviendas.

Estos datos suponen 129 nuevas viviendas en un periodo de 10 años, una ratio de casi 13 viviendas adicionales cada año. En relación a los datos demográficos, señalar que el Padrón municipal de 2013, refleja una población de 3.268 habitantes. En el último censo publicado, en 2001, la población censada era de 3.178 habitantes frente a un máximo de 4.556 en el censo de 1981.

Realiza una proyección demográfica para dimensionar la propuesta de clasificación de suelo, y concluye que para el año horizonte del Plan, 2029, la población censada sería de 3.269 habitantes con una población estacional que alcanzaría los 4.082 habitantes. Con ello estima necesarias 2.041 viviendas en el año horizonte, algo más de 400 sobre las existentes en 2001.

Frente a estos datos, la propuesta de clasificación de suelo prevé un máximo de 3.308 viviendas considerando la posibilidad de colmatación de espacios con viviendas plurifamiliares, tipología prácticamente inexistente en los núcleos menores y en parte del casco urbano de la Villa de Utrillas, por lo que estima un valor medio de la capacidad residencial de 2.099 viviendas.

En lo relativo a suelos industriales, mantiene los polígonos industriales de Santa Bárbara y Los Llanos y suprime la previsión para el denominado polígono Minas Sur.

**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 instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el municipio son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de las que se han tramitado ante los sucesivos órganos autonómicos provinciales competentes en materia de urbanismo trece modificaciones puntuales, habiendo sido todas ellas aprobadas definitivamente, la última en fecha 11-06-2012.

En lo referente a planeamiento parcial, y para uso residencial, en fecha 28-10-1999 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector *La Vega* del suelo apto para urbanizar.

Asimismo, y respecto a usos industriales, se han aprobado definitivamente tres instrumentos, el Plan Parcial del Polígono Industrial *Los Llanos*, en fecha 11-04-1996, del que se aprobó una modificación puntual en fecha 02-08-2004; el Plan Parcial de la Ampliación del Polígono Industrial *Los Llanos* en fecha 14-04-2005 y por último el Plan Parcial de la Ampliación 2 del Polígono Industrial *Los Llanos* en fecha 09-11-2009.

**SEXTO.-** Análisis de la nueva documentación y Valoración, en concreto a las partes que quedaron en suspenso del Suelo Urbano Consolidado y de la totalidad del No Consolidado, así como a la comprobación de si la nueva documentación aportada resuelve los reparos interpuestos por el Consejo.

En relación al **Suelo Urbano No Consolidado**, su suspensión se basó fundamentalmente en la reserva del porcentaje de vivienda exigida por la Ley en materia de vivienda protegida, en este sentido debemos tener en cuenta que la aprobación inicial del Plan General se realizó por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 2011 y en ese momento la legislación en materia de vivienda protegida exigía:

*En los ámbitos en los que el planificador pretende actuar mediante unidades de ejecución deberá justificarse la previsión de la reserva de vivienda protegida en las magnitudes mínimas establecidas en el artículo 5.1.b) de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de vivienda protegida, todo ello sin perjuicio, de la posible exención de la dotación de vivienda protegida, bien por acuerdo del Gobierno de Aragón a solicitud municipal, en los términos que establece el artículo 5.3 de la precitada Ley 24/2003, o bien derivada del posible desarrollo que el Gobierno de Aragón pudiera realizar de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.*

Actualmente la legislación básica del Estado en la materia, es el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, que en su artículo 20 señala que la reserva de suelo destinado a vivienda sujeta a un régimen de protección pública será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística que garantizará una distribución respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá como

mínimo los terrenos necesarios para realizar el 30% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10% en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. La ley contempla asimismo la posibilidad de que dicha legislación permita una reserva inferior o eximirla en determinados municipios o actuaciones siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución respetuosa con el principio de cohesión social.

En Aragón la legislación de aplicación es la *ley 24/2003, de Medidas urgentes de política de Vivienda Protegida* que contiene los criterios y reglas sobre reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en el planeamiento, las condiciones para su exención (total o parcial) y/o compensación, y las condiciones para la suspensión de la aplicación de la reserva.

Desde la aprobación inicial del PGOU de Utrillas de fecha 26 de octubre de 2011 esta ley ha experimentado significativas modificaciones. En su redacción actual el artículo 5.1 dispone que los Planes Generales de Ordenación Urbana deberán establecer en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado (5.1.a). A esta disposición general añade que en los municipios con población de derecho no superior a 3.000 habitantes, no existirá obligación de reserva de suelo con dicha finalidad (5.1.c) y que en los municipios con población de derecho superior a 3.000 habitantes y que no sean capitales de provincia, mediante acuerdo del Gobierno de Aragón podrá establecerse una reserva mínima inferior a la establecida en la legislación básica del Estado, por encima, en todo caso, del 10%, cuando se justifique por razones de satisfacción de la demanda de vivienda protegida (5.1.b).

El Plan General de Ordenación Urbana de Utrillas propone seis Unidades de Ejecución de uso residencial cuyas Fichas de las Normas Urbanísticas contienen la superficie edificable destinada a vivienda protegida. Se indican el número de viviendas libres y protegidas previstas en cada una de las Unidades de Ejecución.

	Superficie m2	Edificabilidad m2		Viviendas nº		Viviendas nº	
		Total	Viv. Protegidas	Total	Viv. Protegidas		
UE-1	8.658	13.339,20	2.637,60	19,77%	133	26	19,54%
UE-2	6.243	8.977,50	1.096,20	12,21%	89	11	12,36%
UE-3	3.670	4.863,60	0	0%	49	0	0%
UE-4	7.291	10.943,10	1.726,20	15,77%	109	17	15,59%
UE-5	1.896	776	0	0%	1	0	0%

UE-6	2.812	4.370,10	0	0%	44	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>30.570</b>	<b>43.269,50</b>	<b>5.460,00</b>	<b>12,61%</b>	<b>425</b>	<b>54</b>	<b>12,70%</b>

El número de habitantes de Utrillas según el Padrón municipal de enero de 2010 era de 3.309. A fecha diciembre de 2015 su población desciende a 3.194 habitantes por lo que de acuerdo con el art. 5.1.b de la ley 24/2003, siéndole exigible la reserva de terreno para la construcción de viviendas protegidas, ésta puede reducirse siempre que esté por encima del 10% si se justifica por razones de satisfacción de la demanda.

Se presenta junto con la documentación el acuerdo del Gobierno de Aragón por el que se exige a Utrillas de reservar el 30 % de la edificabilidad del Suelo Urbano No Consolidado, basado en la satisfacción actual de la demanda, y permitiéndole reservar un 10%.

Queda comprobado que la reserva de terrenos para la construcción de vivienda protegida contemplada en el Plan General de Ordenación Urbana de Utrillas está por encima del 10% de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística y también que el número de viviendas protegidas es superior al 10% de las viviendas previstas en el conjunto del municipio por lo que no se observan impedimentos para la aprobación definitiva de esta clase de suelo.

En el anexo nº 2 de la memoria justificativa se desarrolla la justificación de la demanda de vivienda protegida en la localidad de Utrillas y se llega a la conclusión de que en el planeamiento se prevé reservar un total de 54 viviendas de protección oficial. La reserva de suelo destinado a viviendas protegidas representa el 10,50 % del aprovechamiento objetivo, superior al 10% de las viviendas previstas en el conjunto del municipio, por lo que no se observan impedimentos para la aprobación definitiva de esta clase de suelo.

Además de la suspensión general por la reserva de vivienda protegida se señalaron otros reparos:

- *El Plan preveía la apertura de un nuevo vial entre las unidades de ejecución números 1 y 4 que, salvo justificación en contra, debía ser incluido en alguna de ellas para su obtención y urbanización gratuita.*

La nueva documentación procede a incorporar, en este texto de aprobación definitiva, el vial existente entre las unidades de ejecución nº1 y nº 4, a la delimitación de la UE-1. De esta manera, resulta que la superficie total de la UE-1 es igual a 8.658 m<sup>2</sup>, manteniendo la misma superficie edificable y por lo tanto el mismo aprovechamiento objetivo. Se reduce el aprovechamiento medio del sector resultando un valor de 1,494982 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En el documento anterior a la UE-1 se le atribuía un aprovechamiento medio de 1.551242, que era el más alto atribuido en las unidades de ejecución, y ya con ese aprovechamiento medio superior, se cumplía una diferencia máxima entra aprovechamientos medios del 14,98

%, que ahora aun será inferior, por lo que cabe considerar que se da cumplimiento a los deberes de equitativa distribución de beneficios y cargas establecidos en la Ley.

- *Parece adecuada la inclusión de determinadas zonas del barrio de Santa Bárbara clasificadas por las Normas vigentes como suelo urbano consolidado de uso residencial, en la categoría de no consolidado, ya que se trata de unas áreas de infraedificación en las que no parece que esté completa la urbanización. Sin embargo, la situación fáctica del ámbito lleva a afirmar que las áreas en las que se prolonga el suelo urbano hacia el noreste del Plan Especial delimitado, tienen unas características semejantes a éste y por ello deben categorizarse de la misma forma (.....) No obstante lo expuesto y vista la escasa dinámica urbanística del barrio, podría plantearse la desclasificación de parte de esos terrenos y reducir las magnitudes del suelo urbano en el mismo.*

El nuevo documento de Aprobación Definitiva considera oportuno proceder a la desclasificación de parte del suelo urbano clasificado en el Barrio de Santa Bárbara. En concreto, gran parte de los terrenos incluidos en el Suelo Urbano no Consolidado a desarrollar mediante Plan Especial de Reforma Interior, al entender que se trata de una zona carente de urbanización con presencia de vacíos edificatorios hasta el punto de no tener, en algunos puntos, características reconocibles de Suelo Urbano y también, se procede a desclasificar, la parte superior de los terrenos localizados en la prolongación noreste del PERI, por no contar con las características de suelo urbano.

Esta desclasificación supone que el Suelo Urbano incluido en el Barrio de Santa Bárbara represente una superficie de 100.248 m<sup>2</sup>, muy inferior a los 128.284 m<sup>2</sup> que se clasificaban en el documento anterior.

Se entiende la desclasificación de estos terrenos, pero debe ampliarse la justificación basándola en un error inicial puesto que el suelo urbano tiene carácter reglado y está basado en requisitos materiales. Por lo tanto, la desclasificación únicamente puede justificarse en un error en la clasificación inicial que precisa acreditar la conformidad de todos los titulares de derechos afectados y su renuncia a la reclamación a la responsabilidad patrimonial.

- *En cuanto al ámbito de planeamiento especial de uso industrial (.....) la ordenación pormenorizada de este ámbito deberá completarse con todo el contenido del precitado artículo 42.2. Según se establece en el artículo 42 apartado 2 de la Ley 3/2009, cuando el plan establezca sectores precisados de planeamiento de desarrollo, se establecerá como ordenación pormenorizada las siguientes determinaciones:*
  - *Fijación de la cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales que habrá de prever el planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.*

En la subsección cuarta, capítulo tercero del título segundo, se realiza la justificación por la cual no se considera oportuno llevar a cabo una reserva mínima de suelo para dotaciones, al ser las dotaciones previstas en el resto del S.U suficientes para la evolución poblacional prevista; adicionalmente, decir que las ampliaciones llevadas a cabo en el límite del S.U no son de tal magnitud que conlleven un gran incremento de población y viviendas. En la documentación gráfica, en la serie de planos PO-3 se determina la conexión del área con los sistemas generales. Se justifica este término en que en este Plan General se ha reservado una superficie de 122.399 m<sup>2</sup> en el núcleo de Utrillas y 298.480 m<sup>2</sup> en total destinados a Zona Verde, lo que representa el 16,61 % de la superficie total del Suelo Urbano para el núcleo de Utrillas, y el 21,91 % en relación con la totalidad del suelo urbano clasificado. Según se puede comprobar en el apartado de esta memoria donde se justifica la capacidad residencial de Plan, el número de habitantes medio asciende a 4.088, obteniéndose un ratio de 29,94 m<sup>2</sup>/hab, considerando las zonas verdes del núcleo principal, por lo que se considera que no son necesarias reservas adicionales destinadas a espacios libres y zonas verdes en el Suelo Urbano no Consolidado

- *Concreción de los terrenos en los que haya de localizarse la reserva de terrenos para la construcción de viviendas protegidas.*

El sector que nos ocupa es un sector de uso principal industrial, no obstante, ya se ha justificado al inicio de la valoración que Utrillas cuenta con exención parcial de reserva de vivienda protegida.

- *Bases orientativas para la ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano.*
- *Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.*

Estas consideraciones ya quedan definidas en las diferentes fichas que definen el ámbito.

En relación a los reparos del Acuerdo del Consejo de fecha 3 de julio de 2014, en el **Suelo Urbano Consolidado**:

- *En el núcleo de Utrillas existen tres manzanas situadas al sur de la calle Arrabal y Las Eras en las que no es reconocible urbanización alguna y por ello y salvo mejor justificación, deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado, delimitando los ámbitos de equidistribución que sean necesarios.*

En la nueva documentación se ha considerado oportuno proceder a la definición de una nueva unidad de ejecución que englobe parte de estos terrenos donde no es reconocible urbanización alguna. Se considera oportuno mantener parte de las manzanas como suelo urbano consolidado, concretamente aquella parte de las manzanas que

recaen al vial inferior, el cual cuenta con todos los servicios urbanísticos, por lo que la delimitación de la unidad propuesta se considera correcta.

La nueva unidad de ejecución nº 6 queda definida en los diferentes capítulos del texto. A continuación se procede a enumerar las principales características de la misma, la superficie total es igual a 2.812 m<sup>2</sup>, la superficie edificable asciende a 2.081 m<sup>2</sup>, siendo de aplicación las ordenanzas correspondientes a la zonificación Residencial Extensiva zona B. El aprovechamiento medio de la unidad de ejecución asciende a 1,554089 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- *En el núcleo de las Parras de Martín*, se propone la clasificación como suelo urbano consolidado de tres bolsas de terreno englobadas en el suelo no urbanizable que corresponden con varias edificaciones situadas en la zona norte del casco (.....) en todo caso no parece justificada su integración en malla urbana consolidada y por ello deberán excluirse del suelo urbano.

El Ayuntamiento ha considerado oportuno proceder a la desclasificación de estas edificaciones que no se encuentran integradas en la malla urbana consolidada, por lo que se mantiene su clasificación como suelo no urbanizable genérico.

- *También en la margen derecha del río Sargal, junto al camino pavimentado que conduce a Cervera del Rincón, se han delimitado dos manzanas que ya estaban consideradas como suelo urbano en las vigentes normas (.....) sin embargo la segunda manzana se corresponde con unas ruinas tan apenas perceptibles, camufladas entre la vegetación de ribera y situada encima del cauce, por lo que deberá acreditarse expresamente su condición urbano y en caso contrario proceder a su desclasificación.*

Igualmente el Ayuntamiento considera oportuno proceder a la desclasificación de esta manzana la cual corresponde con unas ruinas apenas perceptibles.

Esta modificación del límite junto con la desclasificación indicada en el párrafo anterior supone que la superficie de suelo Urbano clasificado en el núcleo de Las Parras de Martín sea igual a 22.272 m<sup>2</sup>. reduciéndose en 1197 m<sup>2</sup> el suelo urbano en este núcleo de población.

Existe una diferencia entre la superficie de la justificación del cumplimiento de prescripciones del Consejo y el cuadro modificado en la memoria justificativa.

		Plan vigente		Plan Propuesto		diferencia
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
NÚCLEO LAS PARRAS	Casco Antiguo	13.794	61,49%	14.394	61,33%	600
	Equipamiento	674	3,00%	674	2,87%	0
	Zonas Verdes	0	0,00%	249	1,06%	249
	Viarío	7.964	35,50%	8.152	34,74%	188
	TOTAL LAS PARRAS	22.432	100,00%	23.469	100,00%	1.037

Si el error se da en el anexo de cumplimiento de las prescripciones de nuestro acuerdo, no tiene la mayor importancia, pero si el error está en el cuadro de superficies, este deberá corregirse.

- Respecto a los **cambios de ordenanza reguladora**, también se interpuso un reparo, en general las nuevas ordenanzas del PGOU responden básicamente a la adaptación normativa a la situación fáctica existente y se consideraron admisibles con la excepción de las edificaciones recayentes a la calle San Vicente de Paúl en las que no parece justificado el cambio de una regulación por una ordenanza de uso residencial a otra de equipamiento, ya que los edificios actuales cuentan con negocios y viviendas particulares.

Se observa el error y se procede a su modificación en la nueva documentación. Este cambio, supone una reducción de la superficie destinada a equipamiento en 755 m<sup>2</sup>, por el contrario se aumenta en igual dimensión la superficie de la zonificación residencial extensiva zona A.

En cuanto al **suelo urbanizable** recayó un único reparo en el Sector "Ampliación los Llanos"

- Sector "Ampliación los Llanos": Este sector de Suelo Urbanizable Delimitado cuenta con una superficie de 95.441 m<sup>2</sup> (.....) existe una discrepancia de superficie estos terrenos sin desarrollar procedentes del antiguo Sector 3 de las Normas, que figura en el último Plan Parcial aprobado con un tamaño de 96.933 m<sup>2</sup>. Dado que este plan parcial se aprobó ya en el año 2009 y con herramientas digitales, deberá revisarse la superficie del Sector "Ampliación los Llanos" por si ha habido un error en su medición.*

Se observa que en la delimitación establecida por el plan parcial aprobado en el año 2009, parte de la delimitación quedaba superpuesta con el suelo urbano desarrollado, produciéndose una doble clasificación de determinados ámbitos. Esta superposición es casi imperceptible, por efecto de escala de los documentos, en la documentación en soporte papel, sin embargo, en la documentación editable se puede comprobar esta diferencia.

Considerando que esta pequeña superposición se producía en gran parte del límite del sector, supone la variación de superficie presentada entre documentos.

Pasamos ahora a valorar la corrección de los reparos en **Suelo No Urbanizable**:

- *En las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable Especial no quedan muy claros los usos permitidos. Parece que lo que el redactor pretende es permitir todos los usos que la ley de urbanismo permite en los artículos 30 y 31 (.....) en la documentación de aprobación definitiva del Plan General deberá quedar aclarado este aspecto, cumplimentándose con las determinaciones que se establecen en la Memoria Ambiental adoptada mediante Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 24/10/2012.*

En el artículo 260 de las normas urbanísticas de la nueva documentación, donde queda regulado el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable Especial, se establece que "en esta clase de suelo, se permiten los mismos usos, con las mismas condiciones que en el Suelo no Urbanizable Genérico, siempre y cuando no se limiten en el artículo correspondiente de cada clase de suelo, de forma que no se lesione el valor específico que se quiera proteger, ni contradigan la legislación urbanística vigente, y previo informe favorable del Departamento competente en función de la protección que se trate", por lo que en esta clase de suelo se permiten todos los usos que la ley de urbanismo permite en los artículos 30 y 31 tal y como queda definido en el artículo 260.

Referente a las determinaciones establecidas por la memoria ambiental decir que en el Título VII de la documentación ambiental se establece contestación pormenorizada a las determinaciones efectuadas en la memoria ambiental.

- *En cuanto al uso permitido en el SNUG Vertedero, cabe señalar que este uso no está contemplado en el régimen urbanístico que fija el PGOU de Utrillas para esta clase de suelo ya que en su artículo 276 sólo incluye el uso de interés público. Para una correcta regulación sería suficiente con que el artículo 276 incluya tanto los usos de utilidad pública como los de interés social, haciendo extensivo todos los usos que permite la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.*

Se ha procedido a modificar la redacción del texto de manera que el mencionado artículo incluye tanto los usos de utilidad pública como los de interés social.

- *Deberá de contemplarse la regulación de núcleo de población del 254 porque la redacción no resultaría ajustada a lo dispuesto en el art. 30.3 de dicho texto legal.*

Se procede a modificar el contenido del artículo 254 (artículo 257 según la redacción dada por el documento de aprobación definitiva) para incluir la regulación de núcleo de población dada por el artículo 30.3 de Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. No obstante, se advierte que la circunstancia que establece en la letra f sobre que no podrán existir más de 3 edificaciones en un radio de 150 m con centro en la vivienda a autorizar, con la modificación de la ley anteriormente citada por la Ley 4/2013, se hizo más restrictiva permitiendo únicamente 2 viviendas en un radio máximo de 150m.

En relación a los reparos establecidos por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 3 de julio de 2014 relativos a la documentación técnica:

- **Memoria descriptiva. Artículo 51 del Decreto 52/2002.**
  - *Contrasta la afirmación de que el polígono de las Barriadas está colmatado cuando el planeamiento prevé un Plan Especial para su desarrollo y la realidad observada de que existen parcelas que aun son terrenos de labor o yermo. Deberán realizarse las correcciones oportunas.*

Se ha procedido a modificar la redacción del texto de manera que el mencionado párrafo se ajuste a la realidad edificatoria.

- *En lo relativo a las viviendas ilegales, no se realiza ningún diagnóstico en profundidad, si realmente existe esa problemática, ni se aportan soluciones a la misma.*

Ahora en la memoria descriptiva se hace un análisis sobre la situación existente en el núcleo sobre las viviendas ilegales. Los casos documentados y conocidos son viviendas limítrofes al suelo urbano clasificado por las NN.SS municipales, cuentan con todos los servicios urbanísticos por lo que se han incluido en el interior del nuevo límite del Suelo Urbano. Tal y como se indica en la memoria justificativa, uno de los objetivos del plan es incorporar las viviendas limítrofes.

- **Memoria Justificativa. Artículo 52 del Decreto 52/2002.**
  - *En las conclusiones al diagnóstico de la situación urbanística, página 24 del documento, debe eliminar la referencia a Plan General vigente.*

Se ha observado el error y en el nuevo documento se procede a su modificación.

- *En la sección 2ª del capítulo 4, relativo al proceso de evaluación ambiental en los planes y programas y en el último párrafo de la página 26, hay una referencia fuera de contexto al municipio de Griegos.*

Se ha observado el error y en el nuevo documento se procede a su modificación.

- *Debe corregirse la rúbrica de la Subsección 3ª del capítulo 3ª del Título II ya que el artículo 286.3) de la Ley 3/2009 es relativo a los pequeños municipios, régimen al que no puede acogerse la localidad (.....)*

En la actualidad y tras la entrada en vigor del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón podría aplicarse el régimen de la zona de borde en los núcleos de Las Parras de Martín y en el barrio de Santa Bárbara, por tanto no existe impedimento a que el PGOU contenga la aplicación de este régimen, aun cuando en la regulación dada por la ley 3/2009 no se permitiera la aplicación para los municipios que no se pudieran acoger al régimen simplificado.

- *En el tercer párrafo de la página 98 de la Memoria hay una referencia al apartado 10 de la misma que no es correcta.*

Se observa el error y se procede a su modificación, se remite al correspondiente anexo al que se debe de hacer referencia.

- *En el capítulo 1ª del anexo síntesis, último párrafo de la página 103, hay una referencia fuera de contexto al Plan General de Alfambra, que debe corregirse.*

Se observa el error y se procede a su modificación

- *Debe uniformizar el dato de la capacidad residencial media para el año horizonte, ya que se llegan a dar hasta tres datos distinto, 4.082; 4.088; 4.372.*

Se procede a revisar el correspondiente anexo donde se refleja la capacidad media para el año horizonte, uniformizándose los datos correspondientes a la población del mencionado año, considerándose para todos los apartados del documento un valor de 4.082 habitantes.

- *El aprovechamiento medio atribuido a la unidad UE-5 del anexo AX-5 no corresponde con el que figura en la correspondiente ficha de la unidad de ejecución.*

Se observa el error y se procede a su modificación

- Planos de Información. Artículo 54 del Decreto 52/2002.

- *En el plano PI-1 Estructura territorial aparecen varias referencias al extinto término municipal de Las Parras de Martín que deberían de eliminarse. Ese mismo comentario puede reiterarse para las hojas de la serie de planos PI-2.*

Se elimina de la cartografía base las referencias al extinto término municipal de Las Parras de Martín. Una vez se ha eliminado de la cartografía base, esta referencia se elimina de todos los planos en los que es empleada.

- *El título de la hoja PI-2.3 Uso cinegético no parece el más adecuado, ya que la información más sobresaliente que se refleja son las cuadrículas mineras. No aparece sobre plano los usos eólicos pese a que se grafían en la leyenda.*

En el plano PI-2.3 se siguen representando los usos cinegéticos, los cotos de caza existentes en el término municipal de Utrillas, junto con las cuadrículas mineras vinculadas a un uso minero, y los usos eólicos existentes en el término. Hubiera sido más adecuado que se representasen en dos planos distintos a haber denominado al plano con otro título, como por ejemplo usos vinculados a los recursos naturales.

- *En la serie de planos PI-3 debe incluirse un plano que contemple la clasificación del suelo vigente a nivel de término municipal, ubicando el polígono industrial Minas Sur.*

Se crea un nuevo plano PI-3.0 que contempla la clasificación de suelo vigente a nivel de término municipal, incluyendo en este nuevo plano la ubicación del polígono industrial Minas Sur.

- *En la leyenda de las hojas PI-4.1.1 y PI-4.1.2 correspondiente a la red de distribución de agua potable, se hace referencia a hidrantes y bocas de riego cuando su ubicación aparentemente no figura entre la información suministrada. En esa misma serie de planos la información sobre la pavimentación de los viales no se puede considerar completa puesto que no se refleja todos los viales del suelo urbano consolidado.*

Se modifica la leyenda de la serie de planos, reflejando las infraestructuras realmente existentes. Esto supone eliminar de la leyenda, de las hojas referentes a la Villa de Utrillas, la referencia que se hacía a hidrantes y bocas de riego. En las hojas donde se refleja la infraestructura existente en el polígono industrial Los Llanos se mantiene la leyenda completa al estar grafados tanto los hidrantes como las bocas de riego.

De igual manera se completa la información sobre la pavimentación de los viales al detectarse que en algunos ámbitos se había omitido esta información.

- No se considera correcto el título de la serie de plano PI-8 que, por su contenido, debe hacer referencia las explotaciones ganaderas.

Se modifica el título de la serie de planos PI-8, pasándose a llamar ubicación explotaciones ganaderas al hacer referencia al emplazamiento de éstas.

- En el plano PI-9, y en lo relativo al planeamiento de primer orden vigente en los municipios colindantes, debe hacerse mención tan solo del instrumento no de las modificaciones aprobadas, ya que es un dato no actualizado.

Se procede a modificar el contenido del plano, haciendo mención al planeamiento de primer orden de los municipios colindantes, eliminando las referencias a las modificaciones.

**- Planos de Ordenación. Artículo 55 del Decreto 52/2002.**

- *Con carácter general deben eliminarse las referencias al término municipal de Las Parras de Martín en los planos a escala territorial.*

Tal y como se ha comentado en puntos anteriores, se elimina de la cartografía base las referencias al extinto término municipal de Las Parras de Martín. Una vez se ha eliminado de la cartografía base, esta referencia se elimina de todos los planos en los que es empleada.

- *De acuerdo con lo que establece la Norma Técnica de Planeamiento se echa en falta la serie de planos relativa al Catálogo, con los contenidos que establece el texto normativo.*

Se crea una nueva serie de planos, con la denominación PO-4, donde se incluye la información referente al catálogo conforme a las determinaciones de la Norma Técnica de Planeamiento.

- *Vistas las circunstancias de alguna zona verde prevista, en especial el espacio situado frente al Ayuntamiento, debería modificarse la leyenda sustituyendo el término zona verde por el más adecuado de espacio libre de dominio y uso público.*

Se procede a modificar la leyenda de manera que se sustituye el término de zona verde por la de *Espacio libre de domino y uso público*.

- *Los planos de clasificación del suelo PO-1.1.1 y PO-1.1.2 deberían de estar incluido en el bloque correspondiente a Clasificación de Suelo y no en los de Estructura General, según señala la Norma Técnica de Planeamiento.*

Los planos de clasificación de suelo de la serie PO-1 incluyen las determinaciones establecidas por la Norma Técnica de Planeamiento. Para llevar a cabo la serie de planos PO-2 de clasificación de suelo se emplea como cartografía base la topográfica y la catastral, incluyendo tan bien como referencia los contenidos de la serie de planos PO-1.

- *Las hojas PO-1.4.1 y PO-1.4.2 correspondiente a los Sistemas Generales no reflejan tales sistemas si no que se limitan a grafian el suelo no urbanizable especial, por lo que deberán de completarse con los contenidos oportunos, para dar contenido íntegro a lo que establece el artículo 55.a).22 del Decreto 52/2002. El plano PO-1.4.3 que es efectivamente un plano de sistemas generales, tiene una escala 1:20.000, que no es adecuada según la Norma Técnica de Planeamiento.*

Se procede a modificar el contenido de los planos PO-1.4 de manera que se reflejen los sistemas generales del término municipal. Se elimina de la leyenda cualquier referencia a la clasificación del suelo. De igual manera se modifica la escala de los planos para ajustarse a lo establecido por la Norma Técnica de Planeamiento.

- *No parece estar georreferenciado el límite del término municipal en los planos de estructura general*

El redactor explica que se puede comprobar en la documentación editable la ubicación del término se encuentra georreferenciada, no obstante, y al no ser comprobable en la documentación en soporte papel se procede a indicar la cuadrícula UTM de manera que se facilita la georreferenciación.

- *Los planos de clasificación correspondientes a término municipal deben estar grafiados a escala mínima 1:10.000. En los planos de clasificación correspondientes a los núcleos urbanos, en concreto en la hoja PO-2.1 deben grafiarse las áreas de reforma interior.*

Se modifica la escala de los planos de manera que se ajusten a la escala mínima. En los planos de clasificación correspondientes a los núcleos urbanos se grafía el área de reforma interior, en este caso únicamente la de uso característico industrial, al haberse procedido a la desclasificación del Peri de uso Residencial del núcleo de Santa Bárbara.

- *Tal y como establece la Norma Técnica de Planeamiento, la escala mínima de los planos correspondiente a la ordenación detallada del suelo urbano y del suelo urbanizable delimitado es de 1:1.000, por lo que deberán realizarse los ajustes necesarios en las hojas PO-3.1.6, PO-3.3.1 y PO-3.3.2.*

Se modifica la escala de los planos de manera que se ajusten a la escala mínima.

- *Ya que la regulación de los terrenos incluidos en las distintas fases del polígono industrial Los Llanos ya desarrolladas y en el polígono residencial de La Vega se remite a los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados, deberán contemplarse en la documentación gráfica como áreas de planeamiento recogido.*

Se incluye en la leyenda, de la serie de planos correspondiente, la indicación de que los terrenos incluidos en las distintas fases del polígono industrial Los Llanos y del polígono residencial de La Vega provienen de planeamiento de desarrollo aprobado. Con el fin de facilitar la lectura y evitar exceso de información en la documentación gráfica, se hace constar que la zonificación que regula estos ámbitos proviene de un área de planeamiento remitido

- *En los planos de infraestructuras debe completar las tramas de a red viaria proyectada en los distinto núcleos.*

Se completa el contenido de los planos con la red viaria proyectada.

- **Catálogo. Artículo 56 del Decreto 52/2002.**

- *Debe completarse el catálogo arquitectónico con las edificaciones de interés ambiental y con la relación de bienes inmuebles a la que hace referencia.*

El redactor justifica que no existe catalogadas edificaciones de interés ambiental por lo que se procede a eliminar cualquier referencia normativa a esta clase de protección, regulando únicamente las dos clases de protección existentes, protección monumental y arquitectónica

- **Normas Urbanísticas. Artículo 57 del Decreto 52/2002.**

- *Cabe considerar que la referencia final del artículo 8 Normas complementarias lo es a la Directriz Especial de Urbanismo que contempla el Capítulo I del Título III de la Ley, debe corregirse la redacción en tal sentido.*

Se ha modificado la redacción del artículo 8 de manera que se haga referencia la Directriz Especial de Urbanismo.

- *El artículo 9 Clasificación del Suelo contiene una referencia a la desclasificación automática de suelos urbanizables que contemplaba la ley 3/2009 en su redacción previa a la entrada en vigor de la ley 4/2013 para los suelos urbanizables no delimitados, clase y categoría que no contempla el Plan General, por ello deberá eliminarse la referencia.*

Se modifica la redacción del artículo 9 de manera que se elimina cualquier referencia a la desclasificación automática del suelo urbanizable no delimitado, categoría que no se ha definido en el plan general.

- *Las Tipologías de ordenación de la edificación que establece en el artículo 11 deben adaptarse a las reguladas en la Norma Técnica de Planeamiento.*

En la nueva documentación se adaptan las tipología de ordenación de la edificación a las reguladas por la Norma Técnica de Planeamiento.

- *En el Título I Disposiciones Generales, en su capítulo 3º, que dedica a la regulación de las Licencias, debe tenerse en cuenta la adaptación que el artículo 71 bis de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ha realizado de la Directiva 2006/123 CE relativo a lo supuesto de Actos sujetos a la Declaración Responsable y Comunicación Previa.*

Se ha modificado la redacción del capítulo referente a las licencias de manera que se tiene en cuenta la adaptación que el art. 71 bis de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común ha realizado de la Directiva 2006/123 CE, relativo al supuesto de Actos sujetos a la Declaración Responsable y Comunicación Previa

- *En el artículo 34 Revisión y Anulación de licencias, en su apartado segundo, debe actualizarse la denominación del Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de urbanismo.*

Se modifica la redacción del artículo 34 de manera que se haga referencia a la denominación del Departamento del Gobierno de Aragón competente en materia de Urbanismo.

- *Por coherencia con la Norma Técnica de Planeamiento debería corregirse la rúbrica del Título II Normas de régimen urbanístico que debería denominarse Condiciones Generales de los usos.*

Queda corregido el error en la nueva documentación.

- *En el artículo 118 Basureros y estercoleros atribuye la competencia para la determinación de su ubicación a la Consejo Provincial de Urbanismo, lo que no tiene amparo legal y deberá de corregirse.*

Queda modificada la redacción del artículo en la nueva documentación, de manera que se exige al Consejo Provincial de Urbanismo de la competencia para la ubicación de los vertederos y estercoleros. Se añade la condición de que su emplazamiento deberá llevarse a cabo siguiendo la normativa de aplicación y contando con los informes sectoriales necesarios.

- *En los artículos 190 y 191 relativos a los parámetros de parcela mínima y edificabilidad de la ordenanza Vivienda unifamiliar aislada, debería de plantarse la posibilidad de eximir expresamente a las viviendas construidas legalmente con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General para evitar dejar edificaciones relativamente recientes fuera de ordenación.*

Se ha modificado la redacción de estos artículos de manera que, para las viviendas legalmente construidas con anterioridad a la entrada en vigor de este PGOU, se flexibilice el régimen, para que en el caso de no cumplir con los parámetros establecidos, no resulten fuera de ordenación.

- *En el Título VI Condiciones particulares en suelo urbanizable no parece necesario regular las condiciones específicas para el suelo urbanizable no delimitado, cuando el Plan General no contempla ámbitos incluidos en esta clase y categoría de suelo, por lo que deberá eliminarse el artículo 250 del texto normativo.*

Se ha eliminado el artículo 250 al no contemplar el Plan General ámbitos de esta clase y categoría.

- *La caracterización de núcleo de población en suelo no urbanizable que realiza en el artículo 254 no es completa visto el tenor literal del artículo 30.3 de la Ley 3/2009 que establece la necesidad de que el Plan General debe incluir como mínimo una serie de circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población y que no se recogen en el Plan General.*

Como ya se ha visto en los reparos del Suelo no Urbanizable, se ha procedido a modificar el contenido del artículo 254 (artículo 257 según la redacción dada por el documento de aprobación definitiva) para incluir la regulación de núcleo de población dada por el artículo 30.3 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

- *Se echan en falta los valores de densidad de edificación en las unidades de ejecución delimitadas según lo establecido en el artículo 40.1.c) de la Ley 3/2009.*

Se incluye los valores de densidad en las fichas de las unidades de ejecución.

- **Estudio Económico. Artículo 58 del Decreto 52/2002.**

- *Se reiteran las observaciones sobre el número de habitantes previstos para el año horizonte realizadas en documentos anteriores.*

Se ha revisado el correspondiente anexo donde se refleja la capacidad media para el año horizonte, se adopta un valor para los habitantes previstos igual a 4.082 habitantes. Se modifica la redacción del documento, realizando los cálculos con esta población.

- **Cumplimiento del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA)**

- *La documentación en formato no editable debe dividirse en las carpetas correspondientes.*

Se ha proporcionado la documentación en formato no editable conforme establece la Norma técnica de planeamiento.

Examinada la nueva documentación aportada, puede concluirse que se han corregido todos los reparos que hacían referencia a los suelos urbanizables, al suelo urbano consolidado, al suelo no urbanizable e incluso también a los referidos a la documentación técnica presentada, en cuanto a su ajuste a la NOTEPA, Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón y al Decreto 52/2002, de Reglamento parcial de la ley Urbanística de Aragón 5/1999 en sus artículos vigentes.

También podemos concluir, examinado el expediente, que se puede levantar la suspensión de la totalidad del suelo urbano no consolidado, pudiéndose aprobar definitivamente, por entenderse cumplidos todos los requisitos materiales y documentales exigidos por la legislación. Como también las suspensiones referentes al suelo urbano

consolidado que en algunos casos se aprobará definitivamente con la clasificación del suelo urbano no consolidado, en otros casos, como consolidado, y en otros, como suelo no urbanizable genérico.

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

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

En el **suelo urbano consolidado** del núcleo de la Villa de Utrillas:

- La parte de las tres manzanas situadas al sur de la calle Arrabal y la calle las Eras en el barrio del Arrabal que recaen al vial inferior, el cual cuenta con todos los servicios urbanísticos.
- El fragmento de manzana en el que se encuentra situado el Hotel Villa de Utrillas, ya que vuelve a regularse con la ordenanza *Residencial Extensiva A*, y ya no le es de aplicación la ordenanza *Equipamiento*.
- *La ampliación de suelo urbano consolidado propuesta en la zona Este del barrio de Santa Bárbara.*

En el **suelo urbano no consolidado**, las Unidades de Ejecución nº 1, 2, 3, 4 y 5 que resultaron suspendidas en el Acuerdo anterior del Consejo, así como también la nueva U.E-6 delimitada en el núcleo de Utrillas entre las calles Arrabal y Eras. También se aprueba definitivamente la clasificación como suelo urbano no consolidado de los terrenos de uso industrial incluidos en el PERI del Barrio de Santa Bárbara.

En el **suelo no urbanizable** en el núcleo de las Parras de San Martín :

- Los tres ámbitos que en la anterior documentación se englobaban como nuevo suelo urbano y que ahora se siguen manteniendo en la categoría de no urbanizable por no quedar justificado que se encuentren integrados en malla urbana consolidada.
- La manzana a menor cota de las dos situadas en la margen derecha del río Sargal junto al camino pavimentado que conduce a Cervera del Rincón, en el núcleo de Las Parras de Martín, ya que se trata de unas ruinas apenas apreciables. La totalidad del suelo urbano no consolidado que resultó suspendido en el

Acuerdo anterior del Consejo , así como también la nueva U.E-6 delimitada en el núcleo de Utrillas entre las calles Arrabal y Eras, y los nuevos terrenos del Barrio Santa Bárbara incluidos en el PERI de este barrio.

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

- El suelo no urbanizable del Barrio de Santa Bárbara que proviene de la desclasificación de los terrenos incluidos en el ámbito del Plan especial de Reforma Interior.
- La desclasificación de la ampliación de suelo urbano consolidado que se planteaba en la primera propuesta de Plan General en el barrio de Santa Bárbara, al noreste del ámbito del Plan Especial de reforma Interior.

En ambos casos deberá ampliarse la justificación de las desclasificaciones propuestas, basándola en el incumplimiento de los requisitos del art. 12 de la Ley 3/2009, acreditando además la conformidad de todos los titulares de derechos afectados y su renuncia expresa a la reclamación por responsabilidad patrimonial.

**TERCERO.-** Considerar cumplidos los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 3 de julio de 2014.

**CUARTO.-** 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 de la Ley 3/2009.

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

**2.- SARRIÓN.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE QUEDÓ EN SUSPENSO EN EL ACUERDO DEL CONSEJO DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2015.- (CPU-2015 /81).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 30 de junio de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente acuerdo en relación con la modificación aislada nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sarrión:

*“Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo 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 SARRIÓN** de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para la clasificación de los terrenos como urbanos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 86, relativo a los requisitos especiales aplicables a las modificaciones. Así mismo, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo relativos a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado en el Plan General.

*También deberá tenerse en cuenta que la ampliación prevista afecta a una vía pecuaria; en consecuencia cualquier inclusión de la vía pecuaria en la ampliación del suelo industrial requiere la modificación del trazado de la misma de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón”.*

**SEGUNDO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones 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 instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sarrión es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante la Homologación de las Normas Subsidiarias Municipales que fueron aprobadas definitivamente el 12 de marzo de 1996. Dicha homologación fue acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 8 de julio de 1999. Posteriormente se han aprobado definitivamente cinco modificaciones aisladas del Plan General.

La modificación nº 1 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Sarrión el 24 de abril de 2002, consistió en la ampliación del suelo urbano de uso residencial e industrial en diversos ámbitos, el cambio de calificación del suelo urbano situado junto al Cuartel de la Benemérita, y la modificación de varios artículos de las normas urbanísticas, relativos a condiciones de la zona industrial, chaflanes y condiciones estéticas de las edificaciones.

La modificación nº 2 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de agosto de 2003, consistió en la creación de un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial y la reclasificación como suelo urbano consolidado de unos 1.500 m<sup>2</sup> que se incluían en el suelo urbanizable delimitado.

La modificación nº 3 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 24 de junio de 2004, consistió en la clasificación de unos terrenos del suelo no urbanizable genérico como suelo urbano consolidado de uso industrial, situados junto a la carretera A-228, por albergar las instalaciones de una empresa de fertilizantes ya implantada. Es el precedente de la modificación nº 7 que ahora se tramita ante el Consejo provincial de Urbanismo.

La modificación nº 4 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2008, consistió en la reordenación de los espacios edificables entre las calles Horno, Estudio y Las Parras.

La modificación nº 5 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2010, consistió en la ampliación del sector de suelo urbanizable de uso industrial situado junto a la N-234 y la Autovía Mudéjar A-23.

La modificación nº 6 del Plan General fue aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 26 de abril de 2013. Proponía la reclasificación de 33.108 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado de uso industrial, así como la ordenación pormenorizada del ámbito y la reclasificación como suelo urbano del sector S.UBL. I1 de suelo urbanizable como suelo urbano industrial, al haberse producido la urbanización de los terrenos.

Por otra parte, también se han aprobado definitivamente en este periodo de tiempo los planes parciales del sector residencial Javalambre y del sector industria I1.

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

El expediente había sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local (por delegación del Ayuntamiento Pleno) en la sesión celebrada el 18 de marzo de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de abril de 2015. El Secretario del Ayuntamiento emitió certificado el 7 de mayo de 2015, en el que se acreditó la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública.

Al tratarse de una modificación que afecta al Suelo No Urbanizable, resultó preceptiva la consulta al órgano ambiental para que se pronunciara sobre la procedencia de someter la Modificación a Evaluación Ambiental, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Solicitado el informe previo al instituto Aragonés de Gestión Ambiental, este organismo emitió con fecha 6 de marzo de 2015 el siguiente informe:

- FAVORABLE sin condicionado. La ampliación del suelo industrial responde a una demanda concreta de suelo, para la ampliación de la actividad que actualmente se encuentra en funcionamiento. Los terrenos que pretenden ser ocupados con la reclasificación no presentan valores naturales reseñables en lo que a especies de flora y fauna catalogada se refiere.
- No se prevén afecciones sobre el plan de recuperación del cangrejo de río común derivadas de la reclasificación de los suelos.

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

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en Aragón, de fecha 27 de marzo de 2015, en el que se manifiesta que la modificación nº 7 del Plan General de Sarrión no afecta a las zonas de protección de las diferentes carreteras estatales que existen en el municipio.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, emitido en sentido favorable el 24 de abril de 2015, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo. La actuación objeto de informe no supone incremento de demanda de recursos

hídricos. Y el ámbito de la actuación se ubica fuera de la zona de flujo preferente del río Albentosa y fuera de la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno, por lo que no existe incidencia en el régimen de corrientes.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón emitido el 20 de abril de 2015 en sentido favorable, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:
  - o En cuanto a las carreteras de titularidad autonómica que se ven afectadas por la modificación, 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 206/2003 por el que se aprueba el reglamento general de la ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
  - o La modificación nº 7 del PGOU se hace con objeto de favorecer el desarrollo de una empresa instalada en el ámbito, lo cual supone modificación de alineaciones, nueva ubicación de alineaciones, nueva ubicación de equipamientos, cambios puntuales de clasificación del suelo, alteraciones de usos o intensidades previstas, y modificaciones de zonificación, en el suelo urbano industrial situado en La Escaleruela.
  - o Ninguna de estas modificaciones suponen una afección a las zonas de protección y defensa de la carretera A-228 que sirve al ámbito, aunque no se indica en los planos la situación de estas zonas, ni tampoco la ubicación de la línea de edificación a la distancia de 18 metros prevista para carreteras de la red básica.
  - o También se propone un nuevo acceso, que se informa favorablemente desde el punto de vista urbanístico en el presente informe, pero que deberá ser sometido a procedimiento autorizador, previo al inicio de las obras, en la Subdirección de Carreteras de Teruel con la presentación de un proyecto completo del acceso.

**TERCERO.-** Con posterioridad al acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo y con el fin de levantar la suspensión de la referida resolución, con fecha 2 de marzo de 2016, ha tenido entrada en el Registro General de la Delegación Territorial del Gobierno de Aragón en Teruel, una nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Sarrión, que consta de los siguientes documentos:

1. Certificado del Acuerdo del Pleno Ordinario celebrado el 25 de febrero de 2016, en el que se adoptó el acuerdo de remitir la nueva documentación al Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva.

2. Un ejemplar en soporte papel e informático de la documentación técnica de la Modificación nº 7 del Plan General de Sarrión, redactada por la Ingeniero de Caminos María Dolores Jiménez Carbó (TURIVING, S.A.). Dicha documentación se estructura en los siguientes documentos:

- Memoria, que incluye los siguientes apartados:

1. Antecedentes y situación actual.
2. Objeto de la modificación.
3. Justificación legal de la modificación.
4. Promotor.
5. Equipo redactor.
6. Tramitación.
7. Entrada en vigor y obligatoriedad.
8. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
9. Síntesis numérica de la modificación.
10. Justificación del cumplimiento del artículo 86.1 del TRLUA.
11. Justificación del cumplimiento del artículo 86.4 del TRLUA.
12. Justificación del cumplimiento del artículo 87 del TRLUA.
13. Afección de la modificación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.
14. Estudio de los efectos de la modificación sobre el territorio.
15. Justificación del cumplimiento del artículo 86.5 del TRLUA.
16. Documentos que integran esta modificación.
17. Conclusión.

Anexos:

- o Nº 1: Comparativos. Estado actual y modificado.
- o Nº 2: Acceso al Polígono Industrial La Escaleruela.
- o Nº 3: Conformidad del INAGA con respecto a la modificación del trazado de la vía pecuaria de 15 de noviembre de 2011 (INAGA 440101.55/2011/9580).
- o Nº 4: Acuerdo de C.P.U. de 30 de junio de 2015.
- o Nº 5: Cumplimiento de reparos según Acuerdo de C.P.U. de 30 de junio de 2015.

- Normas actualmente vigentes a modificar.
- Normas con las modificaciones introducidas.
- Planos de estado actual.

- Planos de estado modificado.
- 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 establecen en el art. 85. 2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que dispone 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 previo los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

**QUINTO.-** El objeto del presente expediente plantea la ampliación del suelo urbano industrial situado en las proximidades de La Escaleruela, y ocupado por una empresa de fertilizantes, al pie de la carretera A-228. Se reclasifican dos ámbitos discontinuos de suelo no urbanizable genérico, de 34.113 m<sup>2</sup> y 12.839 m<sup>2</sup> respectivamente, y se desclasifican 1.473 m<sup>2</sup> del actual suelo urbano, que pasan a suelo no urbanizable genérico. No se varía ni la edificabilidad total disponible ni la superficie de máxima ocupación, lo que hace disminuir los coeficientes de edificabilidad bruta y porcentaje máximo de ocupación, al incrementarse la superficie del ámbito.

Por otra parte, se suprime la ubicación prevista para las edificaciones, de modo que en todo el ámbito destinado a uso industrial se permita la edificación, siempre que no suponga un incremento del aprovechamiento lucrativo, sino que permita la optimización de los procesos productivos al elegir el emplazamiento más adecuado para cada edificio en función de su vinculación con las instalaciones ya existentes.

Así pues, la modificación afecta al suelo urbano industrial y al suelo no urbanizable genérico, variando tanto el perímetro del suelo urbano como la zonificación, así como la redacción de algunos artículos de las normas urbanísticas que regulan esta zona.

**SEXTO.-** Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 18 de marzo 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 Sarrión al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el informe previo acerca de si se producen o no efectos significativos sobre el medio ambiente con la modificación.

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

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

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

#### **SÉPTIMO.- Modificaciones introducidas para el levantamiento de la suspensión.**

#### **Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del TRLUA.**

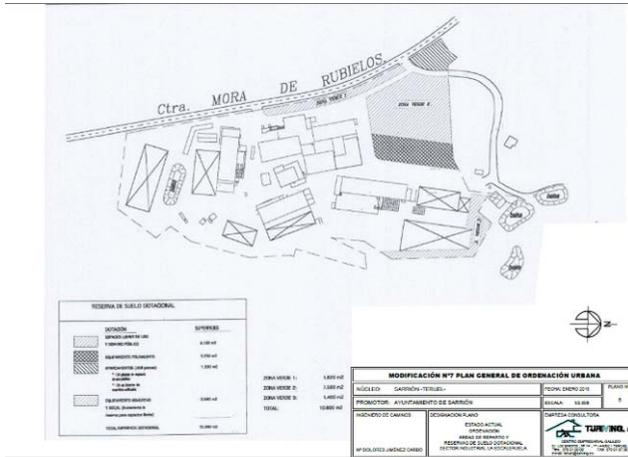
En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de junio de 2015 se indicó que en la documentación técnica no se había acreditado el carácter urbano de los terrenos cuya clasificación se proponía cambiar de no urbanizable genérico a urbano consolidado, y cuya superficie era de 45.479 m<sup>2</sup>. En consecuencia, debía justificarse la existencia de servicios urbanísticos y red viaria, así como la suficiencia del suministro de energía eléctrica.

En la nueva documentación presentada se manifiesta que la ampliación de suelo urbano prevista está compuesta por dos bolsas de suelo discontinuas. La de mayor tamaño se destina a la ampliación del uso industrial existente, previendo un nuevo acceso por el sur a las instalaciones desde la carretera A-228. La otra zona de menor extensión se ubica al otro lado de la vía pecuaria, y alberga las cesiones de zonas verdes y equipamiento, situadas fuera del ámbito industrial, con el fin de separar los usos productivos claramente de los dotacionales o de esparcimiento, evitando riesgos para la seguridad de los usuarios de estos últimos. En cuanto a la existencia de servicios urbanísticos se indica que se dispone de los siguientes:

- Acceso rodado desde la carretera A-228. Se elimina el acceso situado más al norte, por problemas de visibilidad, y se propone un nuevo acceso con carril de aceleración. El hecho de tratarse de una zona industrial con una única actividad hace innecesario la definición de una distribución viaria interior, como se produce en el planeamiento aprobado. La factoría se encuentra vallada por cumplimiento de la legislación en materia de prevención de riesgos laborales.
- El abastecimiento de agua se produce desde la red municipal de La Escaleruela para todo el ámbito, mediante dos tuberías de PE diámetro 50 y 110 mm.
- El suministro eléctrico se realiza mediante una acometida de M.T. de 20 KV, un centro de transformación con trafo de 1.000 KVA más otro de 630 KVA, así como una red de distribución de baja tensión.
- La actividad industrial cuenta con un sistema de recuperación de aguas residuales en el proceso de fabricación de fertilizantes. Las aguas pluviales se conducen en superficie hacia unas balsas, y las residuales se recogen en una fosa séptica y se transportan a la balsa de "Gehumar". Tiene reconocido el vertido cero por la Confederación hidrográfica del Júcar.

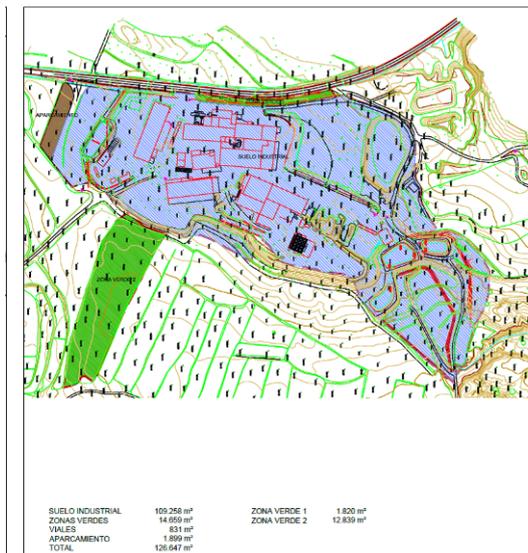
La zona de uso industrial conforma una única manzana destinada a gran industria. Se modifica el artículo 6.5.2 con el fin de evitar futuras segregaciones de la parcela industrial. Los metros cuadrados edificables y la superficie máxima de techo edificable no varía con respecto al planeamiento vigente. La superficie ampliada se destina a la construcción de balsas y a reubicar los espacios libres y equipamientos públicos, de modo que no interfieran en el funcionamiento de la industria y puedan ser disfrutados por el conjunto de los ciudadanos, cumpliendo así el mandato de su carácter público.

#### Valoración.-

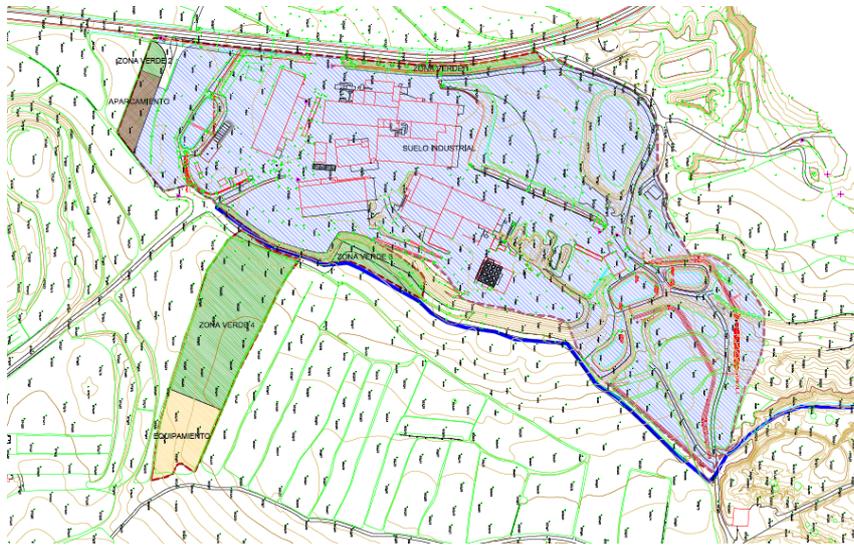


RESERVA DE SUELO DOTACIONAL	
<b>DOTACION</b>	<b>SUPERFICIES</b>
ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	8.120 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO POLIVALENTE	3.250 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTOS (265 plazas): * 134 plazas en espacio de uso público * 131 en interior de superficie edificable	1.330 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y SOCIAL (incrementa la reserva para espacios libres)	2.680 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE DOTACIONAL</b>	<b>15.380 m<sup>2</sup></b>

### Planeamiento vigente en el ámbito



### Propuesta anterior de ordenación



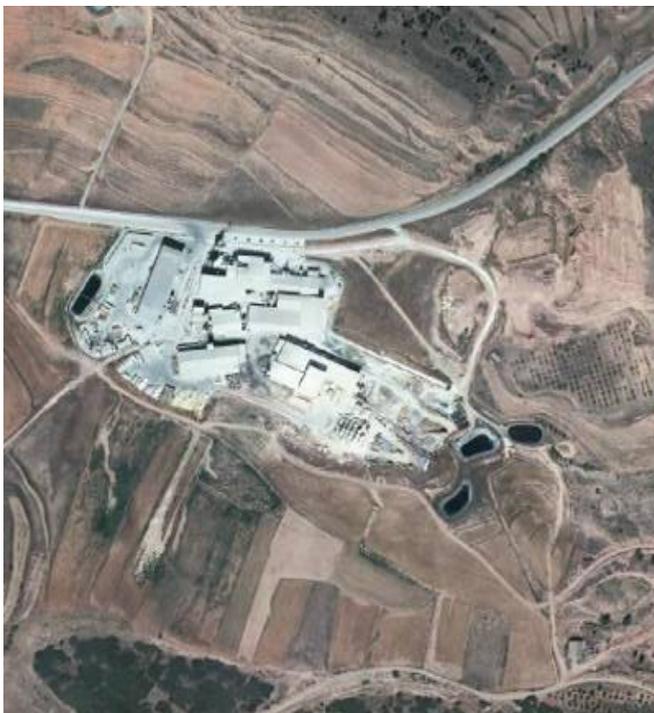
SUELO INDUSTRIAL	106.288 m <sup>2</sup>
ZONAS VERDES	14.886 m <sup>2</sup>
VIALES	823 m <sup>2</sup>
APARCAMIENTO EQUIPAMIENTO	1.388 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>126.647 m<sup>2</sup></b>

ZONA VERDE 1	1.820 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE 2	510 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE 3	2.979 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE 4	9.577 m <sup>2</sup>

APARCAMIENTO EQUIPAMIENTO	1.388 m <sup>2</sup>
	3.262 m <sup>2</sup>



TRAZADO VIA PECUARIA MODIFICADA CON CONFORMIDAD INAGA DE 15 DE NOVIEMBRE DEL 2011



La nueva documentación justifica el carácter urbano de los terrenos actuales y los reclasificados, ya que los servicios urbanísticos existentes son adecuados y suficientes para satisfacer las nuevas demandas, que por otra parte, al no preverse un incremento de la edificabilidad, no supondrán nuevas demandas adicionales a las actualmente previstas,

salvo las derivadas del riego de los nuevos espacios libres y equipamientos, por lo que se pueden considerar cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 12 del TRLUA. Por otra parte, con la ordenación propuesta se solucionan los problemas de funcionamiento de la actividad industrial que conlleva la ordenación viaria actual, ya que las circulaciones propias de la actividad industrial se independizan de los accesos a los espacios libres y dotaciones de dominio y uso público, evitando así los riesgos derivados de las interferencias que se producirían entre los usuarios de dichas dotaciones y los operarios de la industria.

#### **Justificación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 86 del TRLUA.**

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de junio de 2015 se manifestó que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.1 del TRLUA, relativo a los requisitos especiales de las modificaciones de los planes, *"cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan, conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general"*. En consecuencia, debía mantenerse la superficie de cesiones dotacionales establecida en la ordenación vigente del ámbito, y sobre los terrenos reclasificados establecer las reservas legalmente exigibles según lo dispuesto en el artículo 54 del TRLUA.

En la nueva documentación presentada se indica que en la ordenación propuesta se reservan 14.886 m<sup>2</sup> a zonas verdes, 3.262 m<sup>2</sup> a equipamientos y 1.388 m<sup>2</sup> a aparcamientos. Como en la ordenación vigente se prevé la cesión de 10.800 m<sup>2</sup> destinados a zonas verdes, 3.250 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento polivalente y 1.330 m<sup>2</sup> para aparcamiento, se produce un incremento de las reservas dotacionales de 4.086 m<sup>2</sup> para zonas verdes, 12 m<sup>2</sup> para equipamiento y 58 m<sup>2</sup> para aparcamiento de uso público. El incremento total de cesiones es de 4.156 m<sup>2</sup>, que supera el 8% de la superficie reclasificada como suelo urbano ( $0,08 \cdot 45.479 = 3.638,32$  m<sup>2</sup>).

#### Valoración.-

Con las nuevas previsiones de suelos destinados a espacios libres y dotaciones públicas se da cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 86.1 del TRLUA, ya que a los incrementos de suelo urbano planteados se les aplican los módulos de reserva para suelos industriales establecidos en el artículo 54 de dicho texto. Por otra parte, se consideran cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 86.4, relativo al mantenimiento de la calidad de dichos espacios en caso de su reubicación. Al preverse su traslado a terrenos situados fuera del recinto industrial, se considera cumplido este requisito.

Finalmente, al no preverse un incremento del techo edificable, se considera correcto no prever mayores superficies destinadas a equipamiento y aparcamiento, y destinar el incremento de cesiones a espacios libres y zonas verdes.

### **Reubicación del equipamiento polivalente previsto.**

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de junio de 2015 se formuló la posibilidad de modificar el destino del equipamiento polivalente, siempre para establecer otros equipamientos, de conformidad con lo previsto en el artículo 87 del TRLUA, relativo a las modificaciones dotacionales.

En la nueva documentación se indica que se prevé mantener la superficie destinada a equipamiento junto a la nueva zona arbolada de propiedad municipal.

#### Valoración.-

Dado que la superficie actualmente prevista para equipamiento pasa a destinarse a uso industrial, y no a otros equipamientos, no procede la aplicación del procedimiento establecido en el artículo 87 del TRLUA para las modificaciones dotacionales. En consecuencia, se considera correcta la tramitación realizada en este expediente.

### **Desclasificación de 1.473 m2 de suelo urbano.**

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de junio de 2015 se indicó que, para la desclasificación de esta superficie de suelo urbano, debía justificarse detalladamente, bien la ausencia de servicios urbanísticos, bien la existencia de riesgos que impidan la transformación urbanística de los terrenos.

En la nueva documentación se indica que los terrenos que se proponen desclasificar carecen de servicios urbanísticos y no se encuentran destinados a uso industrial, sino a una actividad extractiva de áridos, propia del suelo no urbanizable y no relacionada con la actividad de producción de fertilizantes; por ello la clasificación que corresponde a los terrenos es, necesariamente, la de suelo no urbanizable.

#### Valoración.-

Las actividades extractivas deben emplazarse en suelo no urbanizable en todo caso, por lo que se considera justificada la exclusión de estos terrenos del suelo urbano industrial, teniendo en cuenta, además, que los áridos no son empleados en el proceso productivo de la industria.

### **Reparos sobre la ordenación pormenorizada.**

En el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se expuso que, con respecto a la ordenación pormenorizada del ámbito, debería darse cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 41 del TYRLUA, en cuanto que no se justificaba la eliminación de las parcelas destinadas a viario, espacios libres, equipamientos, aparcamientos y usos

industriales, y dejar libertad para la ocupación de los terrenos del ámbito en función de las necesidades de la industria en funcionamiento. Se planteaba así mismo la posibilidad de crear una ordenanza urbanística específica para este ámbito, que regulara sus parámetros edificatorios. Tampoco se justificaba la separación física prevista entre los ámbitos delimitados de suelo urbano de uso industrial y de espacios libres, situados a uno y otro lado de un camino.

En la nueva documentación se manifiesta que la modificación tiene por objeto distribuir las superficies edificables de manera que se obtenga una gran parcela de uso industrial, que permita el mejor funcionamiento del conjunto industrial existente, y al mismo tiempo una correcta compatibilidad con las cesiones de zonas verdes y aparcamientos previstos. La ordenación vigente propone tres zonas verdes, situadas, una junto a la carretera, y las otras dos en las zonas norte y noroeste del ámbito, junto a un camino existente y a unas balsas. La zona de equipamiento se plantea junto a la zona verde 2, y los aparcamientos se ubican junto al acceso norte. El acceso situado al norte tiene muy mala visibilidad, por lo que se propone reemplazarlo por otro situado al sur del ámbito, que permitirá incrementar la distancia de visibilidad y construir un carril de aceleración de salida hacia Mora de Rubielos.

Por otra parte, los terrenos destinados actualmente a zonas verdes y equipamientos se encuentran en el espacio necesario para la ampliación de las instalaciones industriales, lo que dificultaría la optimización de la actividad industrial de la planta. Por ello, se crea una única parcela de uso industrial indivisible, con acceso restringido al personal autorizado, y se trasladan los equipamientos y espacios libres de dominio y uso público a otro ámbito que permita su disfrute por la totalidad de los ciudadanos, y especialmente por los vecinos de La Escaleruela. Los aparcamientos se sitúan junto al nuevo acceso al suelo industrial, con el fin de que sirvan para estacionar los vehículos cerca de las zonas verdes y equipamientos. Las nuevas zonas verdes se sitúan en espacios de uso público cercanos a la carretera y a caminos y veredas, lo que posibilitará su destino como lugar de recreo tras un paseo desde el barrio de La Escaleruela.

En cuanto a la separación física entre las dos áreas urbanas previstas, se justifica ésta en la presencia de la vía pecuaria que discurre por el camino que separa ambas zonas, y que debe mantener su clasificación como suelo no urbanizable especial por imperativo legal. Por este motivo se prevé el estacionamiento junto al acceso desde la carretera y el trayecto peatonal hasta la zona de espacios libres y equipamientos.

#### Valoración.-

Examinadas las justificaciones realizadas se consideran suficientes, ya que resultaba incongruente la ordenación pormenorizada establecida en la modificación nº 3 del Plan general, al destinar a viario público y espacios dotacionales parte de los terrenos incluidos en el complejo industrial, lo que encorsetaba el crecimiento futuro de las instalaciones industriales. Por ello, la ordenación ahora propuesta resulta más racional, concentrando en un recinto vallado las

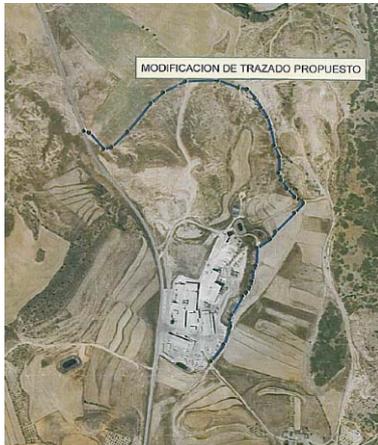
actividades industriales, y destinando al uso público otros espacios accesibles para el conjunto de los ciudadanos. Con respecto a la parcela elegida para emplazar dichas dotaciones, queda justificada su separación física por la barrera que supone la vía pecuaria existente, que no se verá afectada por las actuaciones y mantendrá su trazado y condiciones actuales, así como su clasificación como suelo no urbanizable especial.

En cuanto a la determinación legal establecida en el artículo 54 del TRLUA, en la que se establece que las cesiones en sectores industriales se destinarán a espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a usos de carácter residencial, se sitúan de este modo perimetral tres de las cuatro zonas verdes previstas en la nueva ordenación propuesta, y la cuarta, que ocupa una mayor extensión, se prevé en parcela independiente para facilitar su utilización como espacio recreativo de tipo merendero, que sirva de destino de paseos peatonales desde el barrio de La Escaleruela. La disposición de las construcciones e instalaciones industriales no posibilita, por otra parte, la ejecución de una franja perimetral verde. A este respecto, y considerando correcta la ubicación de las zonas verdes y dotaciones, se considera necesario, para aminorar el impacto visual de las instalaciones industriales, que se ejecute una plantación de arbolado o seto perimetral en la parcela industrial, cuya obligatoriedad deberá recogerse en el artículo correspondiente de las normas urbanísticas de este ámbito.

### Informes sectoriales.

En la nueva documentación presentada no se incorporan nuevos informes sectoriales, aunque se aporta en el Anexo nº 3 el escrito del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental fechado el 22 de noviembre de 2011, por el que se da conformidad a la modificación del trazado de la vía pecuaria existente en el entorno de la factoría de Fertinagro, la cual pasa a discurrir por el camino perimetral que rodea por el este la instalación industrial.

No obstante, cualquier uso no considerado compatible que se prevea en la superficie de vía pecuaria afectada por la actuación urbanística propuesta, deberá ser autorizado por el Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de Vías Pecuarias de Aragón.

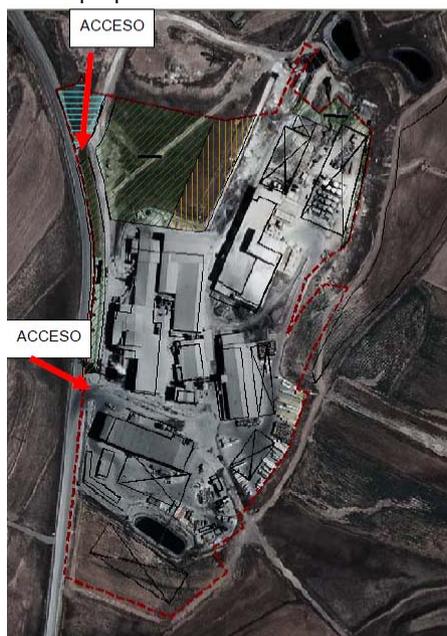


En el anterior Acuerdo del Consejo de 30 de junio de 2015 ya se incorporaron los informes sectoriales emitidos por:

- INAGA, el 6 de marzo de 2015, favorable sin condicionado.
- Confederación Hidrográfica del Júcar, el 24 de abril de 2015, favorable al estar el ámbito fuera de la afección del régimen de ninguna corriente.
- Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, urbanismo, Vivienda y Transportes, favorable al nuevo acceso a la zona industrial, debiendo autorizarse las obras por el Servicio Provincial de vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda.

### Consideraciones acerca de la nueva documentación.

A continuación se resumen las características de la modificación aislada, con los parámetros establecidos en la nueva propuesta.



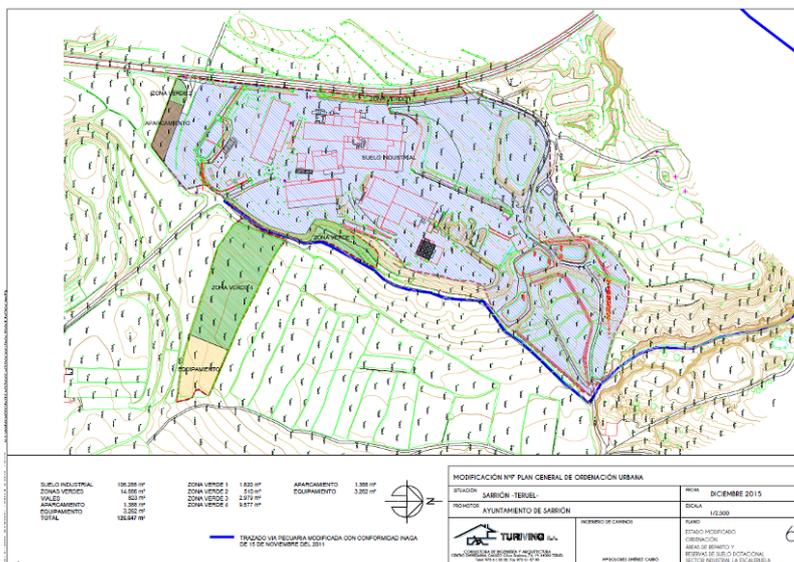
El ámbito actual del suelo urbano consolidado de uso industrial de La Escaleruela comprende una superficie total de 81.168 m2 y se sitúa en el km 1,8 de la A-228 hacia Mora de Rubielos. La distribución de superficies según el planeamiento en vigor sería la siguiente:

- Suelo Industrial: 64.745 m2.
  - Zonas Verdes: 10.800 m2
  - Equipamiento polivalente: 3.250 m2.
  - Aparcamiento: 1.330 m2.
  - Viario: 1.043 m2
- Total: 81.168 m2.

Los aprovechamientos lucrativos se distribuyen en función de los siguientes parámetros:

- Coeficiente de ocupación: 30%
- Coeficiente de edificabilidad bruta: 0,33 m2/m2.
- Aprovechamiento objetivo:  $81.160 * 0,33 = 26.785 \text{ m}^2$ .
- Máxima ocupación:  $81.160 * 0,30 = 24.350 \text{ m}^2$
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,10 m2/m2

Ante el desarrollo experimentado en los últimos años, la empresa Fertinagro Nutrientes, S.L. prevé la ampliación de la planta de fabricación de abonos y compuestos nitrogenados fertilizantes, para lo cual propone la ampliación del suelo urbano industrial en este ámbito. La nueva zona industrial alcanza una superficie total de 126.647 m2, distribuidos en dos ámbitos. La zonificación sería la siguiente:



• Suelo Industrial:	106.288 m2.
• Zonas Verdes:	14.886 m2
• Equipamiento polivalente:	3.262 m2.
• Aparcamiento:	1.388 m2.
• Viario:	823 m2
<u>Total:</u>	<u>126.647 m2.</u>

Se propone mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito, por lo que se disminuye el coeficiente de edificabilidad bruta, que pasa a ser de 0,2115 m2/m2. Así mismo, se mantiene la máxima superficie de ocupación, por lo que el coeficiente pasa a ser de del 19,23%. No varía el coeficiente de edificabilidad neta.

La superficie final se obtiene de realizar dos ampliaciones de suelo urbano, de 34.113 m2 y 12.839 m2 respectivamente, y una desclasificación de 1.473 m2, que se propone para marcar como límite del ámbito al norte el camino privado que surge de las circulaciones internas vinculadas a la actividad industrial. Así, se propone excluir del suelo urbano la parte situada en la margen exterior del citado camino, ya que se trata de un ámbito destinado a extracción de áridos, no vinculado a la actividad industrial.

La ampliación de mayor superficie se realiza para permitir la ampliación de las instalaciones de la planta industrial hacia el norte y noreste del ámbito. Se prevé la construcción de una nueva balsa de almacenamiento de aguas pluviales de 6.000 m3 de capacidad, para disponer de esas aguas mientras se sustituyen las láminas impermeabilizantes de las tres balsas existentes, cuya capacidad conjunta es de 5.647 m3, aunque se mantendrá en el futuro la nueva balsa como reserva para garantizar el autoabastecimiento de agua y el vertido cero reconocido por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La otra ampliación de suelo urbano, de 12.839 m2 de superficie, se realiza para albergar la mayor parte de la cesión de zonas verdes y situarlas fuera de las instalaciones, de forma que pueda tener un uso particular y actuar como pantalla visual de la industria desde el núcleo urbano de La Escaleruela. Este traslado de zonas verdes permitirá la implantación de nuevos edificios en la planta industrial y el uso público de espacios libres y equipamientos en el exterior de las instalaciones. La zona verde nº 1 actual se mantiene como zona verde junto a la carretera.

Finalmente, se propone modificar el acceso actual al ámbito desde la carretera A-228, trasladando la intersección hacia el sur y dotando a la misma de un carril de aceleración en sentido Mora de Rubielos. Junto al nuevo

acceso se dispone una zona de aparcamiento superior a la actual, para prever un mayor número de vehículos, y dimensiones adecuadas para los pesados.

En cuanto a las normas urbanísticas, se modifica el artículo 6.5.2 con el fin de imposibilitar la segregación de la parcela destinada a uso industrial.

Por otra parte, se modifican los artículos 6.5.3 y 6.5.5 de las Normas Urbanísticas, que regulan las condiciones particulares del sector industrial La Escaleruela, con el fin de que no varíen ni la superficie de techo edificable máxima ni la ocupación máxima de suelo por las edificaciones, a pesar del incremento de superficie del sector. En el artículo 6.5.3, el coeficiente de ocupación máximo pasa del 30% actual al 19,23% propuesto. Así mismo, en el artículo 6.5.5 se disminuye el coeficiente de edificabilidad bruta, que pasa de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,2115 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Valoración.-

De acuerdo con lo previsto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por tratarse de una modificación que altera los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. A fin de completar el expediente que obra en el Consejo Provincial de Urbanismo, deberá remitirse una copia de dicho listado por el Ayuntamiento de Sarrión.

Debería eliminarse el coeficiente de edificabilidad neta establecido en la primera documentación que se remitió al Consejo para informe, ya que ahora carece de sentido en relación con la nueva ordenación pormenorizada propuesta, que delimita una única parcela destinada a uso industrial y engloba tanto las superficies edificables como la distribución viaria interna.

Examinada la nueva documentación técnica, se considera que cumple las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que se presentan en su estado actual y modificado los planos de estructura de la propiedad del suelo, planta general, ordenación del término municipal, estructura urbana, clasificación del suelo urbano de La Escaleruela y el plano de zonificación y reservas de suelos dotacionales del ámbito de uso industrial ampliado.

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

**ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SARRIÓN** por considerar que se cumplen los requisitos documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico, condicionado al cumplimiento de los reparos establecidos en la siguiente propuesta, que consisten

en la introducción en el articulado de las normas urbanísticas de la obligación de disponer de plantación vegetal perimetral en la parcela industrial así como la eliminación del coeficiente de edificabilidad neta.

Además deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de esta Modificación y de su contenido normativo, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto legislativo 1/2014, 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 **SARRIÓN**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**3.- VALDEROBRES.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU-2016 /16).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 9 de marzo de 2016, admitiéndose a trámite en fecha 10 de marzo de 2016.

**SEGUNDO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

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 la localidad 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 nº 2 del PGOU de Valderrobres, referente a un cambio de los límites del Suelo Urbanizable Delimitado de los sectores SR-7 y SR-8 y de 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, fue aprobada definitivamente de forma parcial mediante acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 26 de enero de 2016.

**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.**- El expediente fue aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 13 de enero de 2016. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 13 de 21 de enero de 2016. La Secretaria del Ayuntamiento emite certificado el 24 de febrero de 2016, en el que se acredita que no se han formulado alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública. Finalmente, se aporta otro acuerdo plenario de 4 de marzo de 2016, mediante el que se resuelve remitir el expediente al Consejo provincial de Urbanismo, solicitando que emita acuerdo relativo a su aprobación definitiva.

Al tratarse de una modificación que afecta al Suelo Urbanizable Delimitado, no resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental para que se pronuncie sobre la procedencia de someter la Modificación a Evaluación Ambiental, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, no consta ninguno en el expediente administrativo.

La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Valderrobres consta de un ejemplar de la modificación firmado por los Arquitectos Vanessa Murria Casares y José Fernando Murria Cebrián en octubre de 2013, sin

visar por su colegio profesional y diligenciado como documento aprobado inicialmente por la Secretaria del Ayuntamiento con fecha 19 de diciembre de 2013. se presenta en soporte papel y digital.

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

- Memoria, que incluye los siguientes apartados:
  - 18. Antecedentes.
  - 19. Situación, Delimitación y Superficie de la modificación.
  - 20. Información y planeamiento vigente.
  - 21. Procedencia de su formulación y trámite.
  - 22. Contenido:
    - Justificación.
    - Conclusión.
  - 23. Solución.
  - 24. Anexo. Ficha de datos urbanísticos.

Con fecha 17 de marzo de 2016 se recibe una documentación complementaria en formato digital, que consta de los siguientes documentos:

- Memoria, que incluye los siguientes apartados:
  - o Antecedentes.
  - o Situación, Delimitación y Superficie de la modificación.
  - o Información y planeamiento vigente.
  - o Procedencia de su formulación y trámite.
  - o Contenido:
    - o Justificación.
    - o Conclusión.
  - o Solución.

Esta nueva documentación corrige la anteriormente remitida por el Ayuntamiento, y será la documentación sobre la que se redacta el presente informe.

**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 tiene por objeto crear una nueva tipología edificatoria, denominada “Edificación Abierta 4” que será de aplicación al sector SR-5 del suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres.

La finalidad de esta modificación es incrementar el porcentaje de ocupación máxima de las parcelas edificables, que actualmente se fija en el 60% para la tipología “Edificación Abierta 2”, y asignar al sector la nueva tipología, que permite una ocupación máxima de parcela del 80%, debido a que la tipología actualmente asignada impediría la materialización de la totalidad del aprovechamiento objetivo asignado al sector, con las condiciones de altura máxima y número de plantas establecidas.

**SEXTO.-** Justificación legal del expediente de modificación.

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 13 de enero de 2016, 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.

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 el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

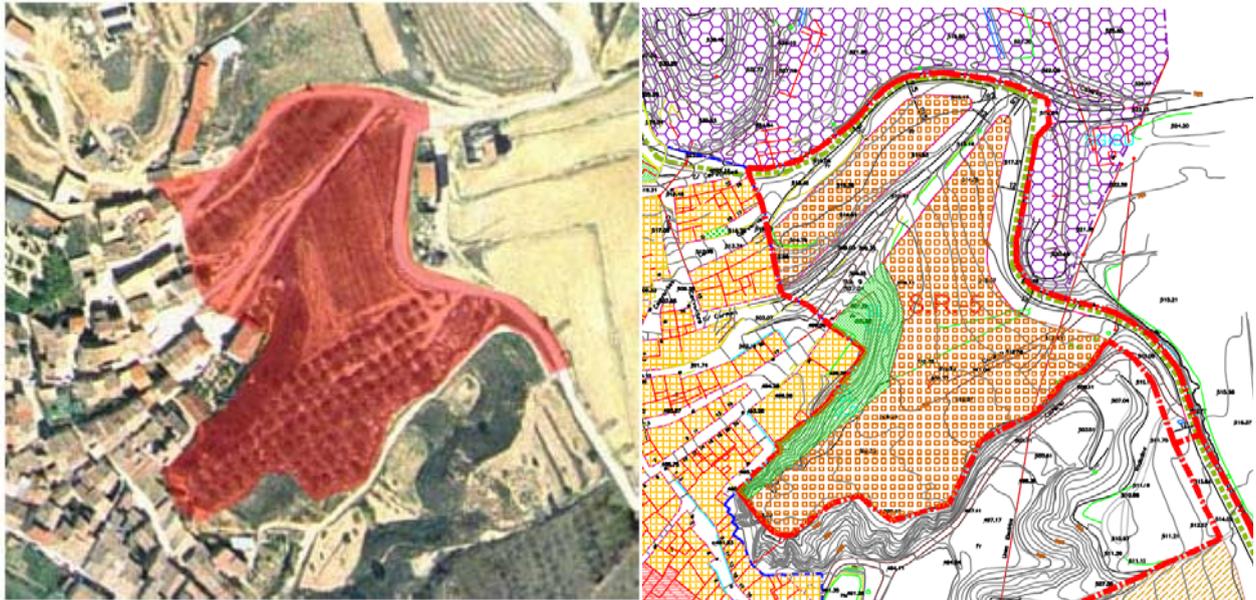
*b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*  
*o a los de ordenación”.*

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 Sector SR-5 se encuentra situado al noreste del núcleo urbano de Valderrobres, colindante con el casco antiguo. Es un sector que se concibe en el Plan General como prolongación del casco histórico de Valderrobres, y no comparte similitudes con el resto de sectores definidos en las zonas de ensanche de la localidad., que además se sitúan en una topografía más llana, frente a la ubicación en ladera de este sector.

La ficha urbanística actual del sector es la siguiente:

SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SR -5		
Situación Al Norte del 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 18.881.9 m <sup>2</sup> (a)	Tipología edificatoria Edificación abierta 2 y baja Intensidad	Uso global RESIDENCIAL
USOS PROHIBIDOS	CARACTERÍSTICOS	Vviena unifamiliar y plurifamiliar, unifamiliar aislada o pareada
	COMPATIBLES	A concretar en el Plan Parcial
	PROHIBIDOS	Industrias (II)

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad bruta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		Se aplicará sobre todo el Sector excluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
Edificabilidad Residencial	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	
Edificabilidad Terciario	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento medio del Sector	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Se aplicará sobre todo el Sector más la superficie de los Sistemas Generales adscritos.
Densidad	27 viv/hectárea	-	Se aplicará sobre todo el Sector incluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Parcela			A definir por el Plan Parcial en función de su Tipología Edificatoria
H. Máxima	-	6,5 m	
Otros parámetros	-	-	Según Plan Parcial
<b>CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>			
a) De los 18.881,9 m <sup>2</sup> , 2.932,58 m <sup>2</sup> corresponden al Sistema General de Comunicaciones. 1.659,01 m <sup>2</sup> al Sistema General de Espacios Verdes en la franja paralela al Casco Antiguo. b) El Plan Parcial determinará el resto de Sistemas Locales según la legislación vigente.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
a) Previo a la urbanización y edificación del sector S.R.-5, se realizará un estudio geotécnico que valore los efectos de los movimientos de tierras, paso de maquinaria pesada, etc. en las laderas existentes, durante las fases de construcción. Así mismo, se deberán realizar estudios geotécnicos que determinen los riesgos de deslizamientos de laderas, la capacidad portante de posibles rellenos y la estabilidad de taludes de nueva generación, si los hubiere. b) Se tendrán en cuenta las alineaciones básicas de referencia señaladas. El Plan Parcial podrá ampliar los viales señalados pero no suprimirlos o reducirlos y deberá completar la trama urbana en función de las necesidades de acceso de las zonas edificables. c) En general se diseñará el Plan Parcial creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos. d) Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de cuatro, así como las repeticiones seriadas de volúmenes. Las edificaciones podrán constar de un volumen o varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 26 metros. Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
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 1,12 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.			

En resumen, se defina una superficie de 18.881,90 m<sup>2</sup> para el sector, de los que 2.932,58 m<sup>2</sup> corresponden a un sistema general de comunicaciones y 1.659,01 m<sup>2</sup> se asignan al Sistema General de Espacios Libres. El coeficiente de edificabilidad bruta se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y el aprovechamiento medio resultante es de 0,59.

Sin embargo, al estar definida la estructura viaria principal del sector, así como los sistemas generales de comunicaciones y zonas verdes, la superficie neta de parcelas edificables se reduce hasta los 7.015,82 m<sup>2</sup>. Y en esta superficie deberían materializarse los 11.140,32 m<sup>2</sup> de techo edificable máximo que asigna el Plan General al Sector.

Pero al aplicar las condiciones establecidas para las tipologías edificatorias admitidas en el sector, "Edificación Abierta 2" y "Baja intensidad" nos encontramos que en la primera se admite una ocupación máxima de parcela del 60% y en la segunda del 40%. En consecuencia, para poder materializar el aprovechamiento objetivo en el 60% de la superficie de suelo edificable, haría falta levantar 2,65 plantas. Y en el caso de la tipología baja intensidad, se necesitarían 3,97 plantas. Ambas cifras exceden del número de alturas permitido en ambas tipologías, que es actualmente de Baja+1+ Bajo Cubierta para la tipología "Edificación Abierta 2", y de Baja +1 para la tipología "Baja Intensidad".

Por este motivo se propone crear la tipología edificatoria "Edificación Abierta 4", cuya diferencia con la tipología "Edificación Abierta 2" es que permite una ocupación máxima de parcela edificable del 80%. Con este nuevo coeficiente se podría materializar la edificabilidad asignada al sector en las parcelas edificables resultantes, ya que los 11.140,32 m2 de techo edificable podrían edificarse en los 5.612,65 m2 de suelo edificable levantando 1,98 plantas, lo que quedaría por debajo del número de plantas admisible.

A continuación se incorporan las nuevas fichas propuestas para el sector SR-5 y para la tipología edificatoria "Edificación Abierta 4".

<b>SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SR -5</b>		
<b>Situación</b> Al Norte del núcleo urbano		
<b>Instrumentos de desarrollo</b> Plan Parcial y Proyecto de Urbanización		<b>Gestión</b> Determinación del sistema de actuación con la delimitación de las Unidades de Ejecución en PP
<b>Plazo para aprobación del Plan Parcial</b> Desde la aprobación del PGOU 8 años		<b>Superficie a urbanizar</b> La totalidad de la zona
<b>Superficie</b> 18.881.9 m <sup>2</sup> (a)	<b>Tipología edificatoria</b> Edificación abierta 4 y baja Intensidad	<b>Uso global</b> RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	<b>CARACTERÍSTICOS</b>	Vivienda unifamiliar y plurifamiliar, unifamiliar aislada o pareada
	<b>COMPATIBLES</b>	A concretar en el Plan Parcial
	<b>PROHIBIDOS</b>	Industrias (II)

<b>CONDICIONES DE EDIFICACION</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad bruta	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Se aplicará sobre todo el Sector excluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
Edificabilidad Residencial	0,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
Edificabilidad Terciario	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s		
Aprovechamiento medio del Sector	0,59 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	-	Se aplicará sobre todo el Sector más la superficie de los Sistemas Generales adscritos.
Densidad	27 viv/hectárea	-	Se aplicará sobre todo el Sector incluyendo la superficie de los Sistemas Generales.
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Parcela			A definir por el Plan Parcial en función de su Tipología Edificatoria
H. Máxima	-	6,5 m	
Otros parámetros	-	-	Según Plan Parcial
<b>CESIONES DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS</b>			
a) De los 18.881,9 m <sup>2</sup> , 2.932,58 m <sup>2</sup> corresponden al Sistema General de Comunicaciones. 1.659,01 m <sup>2</sup> al Sistema General de Espacios Verdes en la franja paralela al Casco Antiguo. b) El Plan Parcial determinará el resto de Sistemas Locales según la legislación vigente.			
<b>OTRAS CONDICIONES</b>			
a) Previo a la urbanización y edificación del sector S.R.-5, se realizará un estudio geotécnico que valore los efectos de los movimientos de tierras, paso de maquinaria pesada, etc. en las laderas existentes, durante las fases de construcción. Así mismo, se deberán realizar estudios geotécnicos que determinen los riesgos de deslizamientos de laderas, la capacidad portante de posibles rellenos y la estabilidad de taludes de nueva generación, si los hubiere. b) Se tendrán en cuenta las alineaciones básicas de referencia señaladas. El Plan Parcial podrá ampliar los viales señalados pero no suprimirlos o reducirlos y deberá completar la trama urbana en función de las necesidades de acceso de las zonas edificables. c) En general se diseñará el Plan Parcial creando una trama urbana definida que deberá mantener la variación de diseño, en una justa proporción entre la homogeneidad de los conjuntos y la complejidad de los elementos. d) Se prohíbe la repetición de diseños de edificios en actuaciones que impliquen la construcción de más de cuatro, así como las repeticiones seriadas de volúmenes. Las edificaciones podrán constar de un volumen o varios volúmenes adosados siempre que no sumen una longitud de fachada superior a 26 metros. Las nuevas edificaciones que se proyecten deberán tener un tratamiento arquitectónico que fraccione su volumen total en varios volúmenes formalmente independientes, provocando rupturas o variaciones en la composición, sin provocar en ningún caso alternancias o reiteraciones simétricas que produzcan la impresión de una promoción unitaria de mayor tamaño.			
<b>OBSERVACIONES</b>			
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 1.12 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.			

<b>6. EDIFICACIÓN ABIERTA 4</b>			
<b>Tipología edificatoria y sistema de ordenación</b> 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.			<b>Uso global</b> RESIDENCIAL
<b>USOS PORMENORIZADOS</b>	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	
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>			
Parámetro	Máximo	Mínimo	Observaciones
<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS</b>			
Edificabilidad	-	-	En función del resto de parámetros
Mód. vivienda de referencia	-	120 m <sup>2</sup>	
<b>PARÁMETROS EDIFICATORIOS</b>			
Parcela	-	140 m <sup>2</sup>	
Longitud de fachada	-	8,00 m	
Ocupación	80 %	-	
H. Máxima	6,50 m	-	Medida sobre la rasante de la Calle Cortes de Aragón
H. Total	3 m por encima de H máx.	-	
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.
<b>ORDENANZAS ESPECÍFICAS:</b>			
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 m <sup>2</sup> 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			
<b>OBSERVACIONES:</b>			
a) Ver definiciones de los parámetros y forma de medición en Normativa			

OCTAVO.- Consultado el contenido de la Propuesta procede realizar la siguiente Valoración:

Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Por tratarse de una modificación que no afecta al suelo no

urbanizable ni al urbanizable no delimitado, no resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

#### Sobre la documentación y los informes sectoriales.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b, se puede considerar en líneas generales que el contenido de la modificación se ha definido con un grado de precisión similar al del Plan General vigente, ya que se presentan en su estado actual y modificado las fichas urbanísticas del sector SR-5 y de las tipologías aplicables en la actualidad, así como la nueva tipología propuesta. No obstante, y de conformidad con la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011 de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento, deberán aportarse las fichas de datos urbanísticos en formato excel, además de en formato pdf.

No obstante, deberá presentarse un texto refundido de la modificación aislada que integre la documentación complementaria recibida más recientemente, con diligencia de aprobación inicial el 13 de enero de 2016.

Finalmente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, al no tratarse de una modificación que altera los usos del suelo, la edificabilidad ni la densidad, no resulta exigible hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas.

#### Sobre el contenido.

La modificación planteada únicamente tiene por objeto permitir que en el Sector SR-5 se pueda materializar el aprovechamiento objetivo asignado por el Plan General a dicho Sector, y que con las tipologías admitidas actualmente en dicho sector resulta imposible. No se modifica la edificabilidad bruta asignada, ni el aprovechamiento medio. Tampoco se modifica el número de alturas permitido, por lo que el impacto visual de la modificación será inapreciable. En cuanto al mayor porcentaje de ocupación asignado al terreno edificable con la nueva tipología definida, se considera que resulta razonable en este ámbito, teniendo en cuenta su colindancia con el casco histórico de Valderrobres, en el que predominan las edificaciones en manzana cerrada, y al que servirá en el futuro de remate urbano por el noreste, por lo que no afectará negativamente a su integración armónica con las edificaciones del casco.

En consecuencia, no se encuentra inconveniente en la aprobación definitiva de la modificación.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA,** la creación de la nueva tipología edificatoria "Edificación Abierta 4" y su aplicación al Sector SR-5 del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana.

No obstante, deberá presentarse un texto definitivo que incorpore la documentación complementaria de la modificación aislada, diligenciada de aprobación inicial con fecha 13 de enero de 2016.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de la Aprobación definitiva de la totalidad de la Modificación nº 1 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 **VALDERROBRES**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

**4.- TERUEL.- CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN INCOADO POR LA SOCIEDAD COOPERATIVA LOS ARCOS DE TERUEL, PARA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5 "AMPLIACIÓN FUENFRESCA" EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL (CPU-2016 /14).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 4 de Marzo de 2016 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón a instancia del Ayuntamiento de Teruel el expediente que obra en el encabezamiento a los efectos de la emisión de informe preceptivo previo a aprobación definitiva del Convenio por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

La documentación presentada por el Ayuntamiento de Teruel consta de la solicitud de informe formulada por la Técnico de la Unidad de Planeamiento y gestión del Ayuntamiento de Teruel, y un borrador del proyecto de Convenio Urbanístico, en formato papel.

**SEGUNDO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Visto lo dispuesto en el art. 101 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 los Convenios de Planeamiento; 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 Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Teruel fue elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24-01-1985.

Este instrumento de planeamiento de primer orden estableció diversos sectores de suelo urbanizable programado, entre los que se creó el Sector 5, denominado "Ampliación Fuenfresca", con uso característico residencial. El Plan Parcial que desarrolló este sector fue promovido por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón, y aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Teruel el 21 de diciembre de 1989. Posteriormente se han tramitado en este ámbito dos modificaciones de plan general y siete de plan parcial en diferentes subpolígonos y parcelas de este ámbito, así como un estudio de detalle.

**SEGUNDO.-** Este expediente, que ha tenido entrada en el Gobierno de Aragón el 4 de marzo de 2016, se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel, que en aplicación de lo establecido en el artículo 101.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado Órgano autonómico el informe preceptivo previo a la aprobación definitiva del Convenio de planeamiento por el Ayuntamiento Pleno.

Con fecha 9 de marzo de 2016 ha sido publicado el anuncio del convenio en el Diario de Teruel y con fecha 18 de Marzo de 2016 en el Boletín Oficial de la provincia de Teruel nº 54 se publica el texto íntegro del mismo.

**TERCERO.-** El expediente tiene por objeto la aprobación del proyecto de Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión, a celebrar entre el Ayuntamiento de Teruel y la Sociedad Cooperativa Los Arcos de Teruel, cuyo fin es recalificar la parcela 3C-1.3-E, situada en el Sector 5 "Ampliación Fuenfresca" del suelo urbanizable programado previsto en el Plan General de Ordenación Urbana. La parcela está destinada al uso de equipamiento comercial en el Plan Parcial, y se propone cambiar su uso a espacio libre de dominio y uso público como área de juegos, mediante la cesión de su propiedad al municipio de forma voluntaria y gratuita.

**CUARTO.-** El artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón establece que *"La Administración de la Comunidad Autónoma, las comarcas y los municipios podrán suscribir, conjunta o separadamente, convenios con otras Administraciones Públicas y con particulares, al objeto de colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística."*

En el artículo 101.1 define los convenios de planeamiento como aquellos que tengan por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos referidos en el artículo 102, relativo a los convenios de gestión.

En el apartado 2 del artículo 101 se establece que la competencia para aprobar estos convenios por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un periodo de información pública e informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre el proyecto de convenio. El informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el artículo 49 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

En el artículo 49 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se establecen los siguientes motivos de alcance supralocal y de legalidad

*"3. Son motivos de alcance supralocal los siguientes:*

- a) La incorporación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural de los principios de desarrollo y movilidad sostenibles, equilibrio y cohesión territorial y correcta organización del desarrollo urbano.*
- b) El respeto y las reservas de espacios necesarios para las infraestructuras y restantes elementos supralocales que vertebran el territorio y las infraestructuras locales resultantes de la ordenación estructural.*
- c) La compatibilidad con los riesgos preexistentes, de conformidad con los mapas e indicadores de riesgos.*

- d) *La adecuación a los instrumentos de ordenación territorial y de protección ambiental vigentes.*
- e) *La coherencia del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural con las políticas de vivienda, medio ambiente, patrimonio cultural, sanitaria y educativa de la Comunidad Autónoma o con aquellas otras que, como consecuencia de los desarrollos previstos, exigiesen la programación de inversiones estatales o autonómicas de carácter extraordinario para la dotación de servicios a los ámbitos urbanizados en ejecución del planeamiento.*

4. *Son motivos de legalidad los siguientes:*

- a) *El cumplimiento de normas legales y reglamentarias de rango superior y de instrumentos de ordenación prevalentes o de rango superior.*
- b) *La tramitación del planeamiento urbanístico.*
- c) *La documentación del planeamiento urbanístico.*
- d) *La interdicción de la arbitrariedad.*

**SEXTO.-** Analizada la documentación remitida procede la realización de la siguiente valoración:

Propuesta:

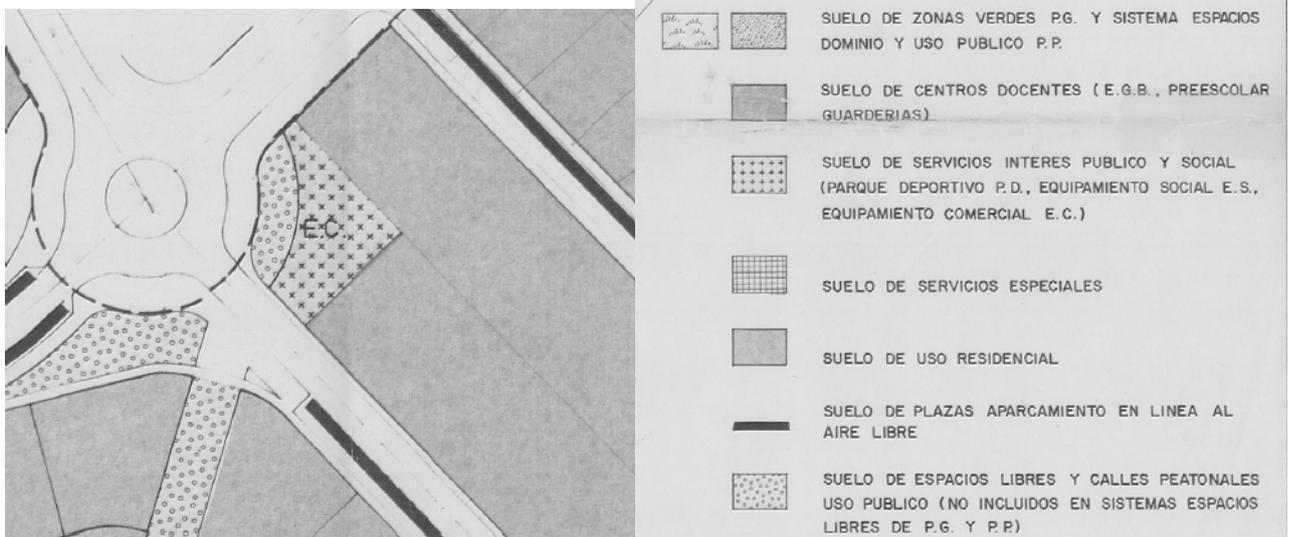
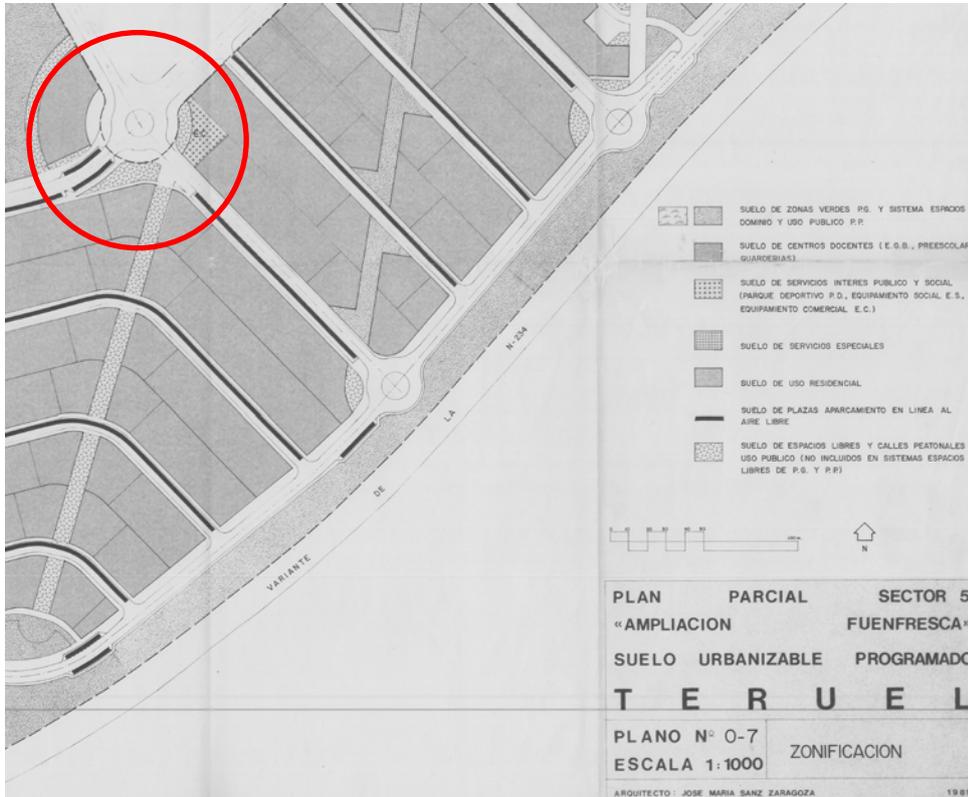
El proyecto de convenio afecta a la parcela de referencia catastral 2262201XK6626A, situada en el suelo urbano de La Fuenfresca de Teruel. Posee una superficie de 408 m<sup>2</sup>, y está destinada a uso comercial con vivienda (según el proyecto de convenio). Se indica que una pequeña porción de terreno tiene calificación urbanística como equipamiento comercial, pero actualmente se encuentra urbanizado con pavimento, alcorques, bancos y arenero.

La justificación del convenio se basa en lo siguiente.

- I. La Sociedad Cooperativa Los Arcos de Teruel está interesada en ofrecer la cesión gratuita y libre de cargas y gravámenes de la porción descrita, siempre que su destino final sea el dominio y uso público como espacio libre área de juegos.
- II. Para alcanzar este objetivo, la sociedad se compromete a redactar y costear una modificación de planeamiento urbanístico con la finalidad de cambiar la actual calificación urbanística a suelo dotacional público, como espacio libre destinado a área de juegos.
- III. Se manifiesta el derecho establecido en la legislación estatal y autonómica a ejercer la iniciativa privada y la participación de los particulares en la acción urbanística, lo que tiene su reflejo en el artículo 100 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón..

En cuanto a las estipulaciones del convenio, se establecen las siguientes:

1. Se establece un plazo de tres meses para la redacción de la modificación de planeamiento a cargo de la Sociedad Cooperativa.
2. El Ayuntamiento de Teruel se compromete a la tramitación del correspondiente expediente de modificación del planeamiento.
3. La Sociedad Cooperativa Los Arcos de Teruel se compromete a segregar y ceder gratuitamente y libre de cargas y gravámenes la porción de terreno con destino a suelo dotacional público espacio libre área de juegos, con expresa renuncia al aprovechamiento urbanístico al que tuviera derecho. La finca a ceder está inscrita en el registro de la Propiedad de Teruel con el número 27.373, Tomo 629, Libro 287, Folio 121, Alta 1. Linda al norte con calle peatonal, al sur con calle Los Olivos, al este con vivienda número 1 y al oeste con la calle Nicanor Villalta. La valoración de tasación del suelo y las instalaciones es de 49.735,28 €, según informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.
4. El Ayuntamiento de Teruel se compromete a mantener el uso de espacio libre área de juegos para disfrute colectivo de la Ciudad de Teruel, correspondiendo la conservación de dicho espacio al Ayuntamiento desde la fecha de cesión. La valoración del mantenimiento anual será de 500-600 €, según informe del ingeniero técnico municipal.
5. La competencia para aprobar estos convenios de planeamiento corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de periodo de información pública e informe por el órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes. El municipio conserva en plenitud su potestad de planeamiento, que no quedará condicionada en modo alguno por las estipulaciones del convenio. Si finalmente no se aprobara definitivamente la modificación del planeamiento, el convenio se entenderá automáticamente resuelto.
6. El convenio tendrá tres años de vigencia.
7. El Ayuntamiento de Teruel verificará el cumplimiento de este convenio, de carácter administrativo.
8. El Ayuntamiento de Teruel deberá dar la oportuna publicidad al presente convenio, conforme a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
9. Para cualquier controversia en la interpretación y aplicación del presente convenio, ambas partes se someten a las Juzgados y Tribunales del orden contencioso-administrativo con jurisdicción en la ciudad de Teruel.





### Valoración:

El convenio de planeamiento objeto de este informe, tiene como fin la modificación aislada del Plan Parcial del Sector 5, "Ampliación Fuenfresca", para cambiar la calificación urbanística de la parcela denominada 3.C-1.3-E en dicho Plan, que pasaría de uso equipamiento comercial a espacio libre área de juegos, de dominio y uso público, para lo que se cederá gratuitamente la propiedad del terreno por parte de su actual titular al Ayuntamiento.

El uso real de los terrenos ya es en la actualidad el que se pretende asignar mediante la futura modificación, como se aprecia en las fotografías anteriores.

En cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 100 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, hay que hacer constar que deberá someterse a información pública el contenido íntegro del texto del convenio en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel.

Examinada la documentación técnica, se observa que incluye un plazo máximo de vigencia de tres años, aunque deberán indicarse expresamente los efectos de su vencimiento sin su total cumplimiento. Así mismo, se incluye una valoración expresa de la tasación de los terrenos, así como de los costes estimados del mantenimiento anual del espacio libre destinado a área de juegos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 101, la eficacia del convenio queda condicionada por ministerio de Ley a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento por la Administración competente. En caso de no recaer dicha aprobación definitiva o emitirse informes determinantes del resultado final del procedimiento que a hagan inviable, los convenios de planeamiento no darán lugar a indemnización alguna entre las partes, ni a responsabilidad patrimonial de la Administración. Se recomienda incluir en el texto del convenio esta determinación legal.

Con respecto a los motivos de alcance supralocal establecidos en el artículo 49 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, se considera que el objeto del convenio no afecta al modelo de evolución urbana y ocupación del

territorio, ni será incompatible con riesgos preexistentes, por lo que no se encuentran motivos de alcance supralocal para su informe desfavorable.

Y en relación con los motivos de legalidad, tampoco se observan en el texto del proyecto de convenio estipulaciones contrarias al ordenamiento urbanístico. En consecuencia, procede informar favorablemente el presente proyecto de convenio.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE EL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 5 "AMPLIACIÓN FUENFRESCA" DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL EN LA PARCELA 3C-1.3E** al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento jurídico vigente.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **TERUEL**, y a la Sociedad Cooperativa Los Arcos de Teruel para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**5.- MOSCARDÓN.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA EDIFICIO MULTIUSOS, POLÍGONO 504, PARCELA 23 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO (C.P.U: 2016/ 13)

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 4 de marzo de 2016, admitiéndose a trámite en fecha 7 de marzo de 2016.

**SEGUNDO.-** Documentación aportada:

- Documentación técnica:
  - Memoria para autorización especial en suelo no urbanizable para "nave multiusos", fechada en febrero 2016.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial, con fecha 04/03/2016.

- Solicitud por parte del ayuntamiento, con fecha 23/02/2016, de autorización especial, en la que se indica que el Ayuntamiento es propietario de la finca rústica donde se pretende realizar la nave y *"...que debido a las características morfológicas del núcleo urbano de Moscardón no se dispone de una parcela con las dimensiones adecuadas para construirlo dentro del mismo..."*
- Informe de los servicios técnicos, con fecha 24/02/2016, en el que expone que *"... La documentación aportada justifica el interés social de la actividad y su necesidad de emplazamiento en el medio rural. Procede por tanto informa favorablemente..."*
- Anuncio del Ayuntamiento de que se está tramitando autorización especial para la construcción de nave multiusos, con fecha 23/02/2016.
- Solicitud de inserción de publicación de anuncios en el Boletín Oficial Provincial fechado el 01 de marzo de 2016.

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

La actuación propuesta se trata de la construcción de una nave multiusos municipal para llevar a cabo las actividades y usos que el ayuntamiento estime oportunas tales como verbenas, espacio de reunión o almacén de utensilios y vehículos municipales.

Se trata de una nave principal de planta baja de dimensiones 20,40 x15,80 m y altura de alero 5 m y un edificio anexo, destinado a aseos, también en planta baja de 5,00 x 5,40 m y altura de alero de 2,50 m. La cumbre de la nave principal es de 7,25 m. La superficie construida total es de 349,32 m<sup>2</sup>.

**Ubicación:** El edificio se encuentra situado en suelo no urbanizable genérico. La parcela tiene una superficie de 14.736 m<sup>2</sup>.

**Accesos:** Se habilita un camino de unos 30 metros de longitud que parte del camino hacia el masegar, según la documentación presentada.

#### **Servicios Urbanísticos:**

- El abastecimiento de agua se produce desde la tubería que conduce el agua desde el depósito municipal.
- Los vertidos de la red de saneamiento se depurarán mediante una fosa séptica y el efluente se verterá a cauce natural.
- El suministro eléctrico se materializará con la ejecución de una acometida eléctrica de 12 metros de longitud desde la línea que suministra energía eléctrica a la estación de bombeo.

**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:** La actuación se encuentra situada en el término municipal de Moscardón, emplazado en Suelo No Urbanizable Genérico. Moscardón cuenta con Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano que no pueda regular las condiciones urbanísticas en este clase de suelo, en consecuencia, resulta de directa aplicación lo dispuesto por las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial para esta clase de suelo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial permiten los usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural conforme a la norma 2.3.1.7., en concreto comprenden los usos de carácter cultural, recreativo y usos de servicios públicos.

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, 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:

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

*...a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de 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 127/2006, de 9 de Mayo, del Gobierno de Aragón por el que se establece un régimen de protección del Cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes* y se aprueba su plan de recuperación.**

La actuación propuesta deberá obtener pronunciamiento del INAGA por la posible afección en el ámbito.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.**

Si en la nave se llevaran actuaciones reguladas en el art. 71 de dicho texto legal deberá tramitarse la Licencia Ambiental de actividades clasificadas de acuerdo con lo regulado en dicha normativa.

**Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.**

Debe obtenerse informe del Gabinete técnico de Carreteras de la Diputación Provincial de Teruel por las posibles afecciones a la TE-V-9113.

**CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en el supuesto del artículo 35.1.a) 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 permiten 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 las condiciones generales de las parcelas, los retranqueos, alturas máximas y condiciones estéticas.

Por otro lado y según la documentación existente el acceso rodado se realizará mediante la ejecución de un camino, que transcurre por las parcelas 188 y 163 del polígono 20; sin embargo, en la documentación no aparece justificada

la titularidad de las parcelas por las que discurre el camino. Teniendo en cuenta que el camino se vincula a la actuación de interés público propuesto, en este caso a la construcción del edificio, el presente informe se condiciona a la necesidad de la obtención de la titularidad del camino de acceso.

No obstante, dada la proximidad del suelo urbano delimitado y de los servicios urbanísticos, podría incluirse la parcela en dicha delimitación mediante la modificación aislada del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE EL EDIFICIO MULTIUSOS, POLIGONO 504, PARCELA 23 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE MOSCARDON. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO,** condicionado a:

- El informe del Gabinete técnico de Carreteras de la Diputación Provincial de Teruel por las posibles afecciones las a la vía TE-V-9113.
- El pronunciamiento de INAGA por la posible afección en el ámbito de protección del *Austropotamobius pallipes*
- La obtención de licencia ambiental de actividades clasificada, si las actividades a realizar en el edificio se encontraran entre las reguladas en el artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- La Autorización del organismo de cuenca, respecto a los posibles vertidos de aguas residuales.

Del mismo modo, el presente informe se condiciona a la necesidad de la obtención de la titularidad del camino de acceso a la edificación objeto de informe.

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

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

**6.- CALAMOCHA.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA PLANTA DE TRATAMIENTO DE ÁRIDOS Y DE FABRICACIÓN DE AGLOMERADO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS, EN POLÍGONO 701, PARCELAS 100, 180, 183, 184, 185, 186, 197, 236, 237 Y 240 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL BARRIO DEL POYO DEL CID DEL MUNICIPIO DE CALAMOCHA. PROMOTOR: EMIPESA, S.A. (C.P.U: 2016/ 15)

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 3 de marzo de 2016, admitiéndose a trámite en fecha 8 de marzo de 2016.

**SEGUNDO.- Documentación aportada:**

- Documentación técnica:
  - “Proyecto de obra civil Instalación Industrial Planta de Aglomerado y Nave Almacén”.
  - “Proyecto de obra civil Instalación Industrial de Tratamiento de Áridos”.
  - Memoria descriptiva, adjunta a la declaración responsable de las obras a realizar para la implantación de las actividades clasificadas correspondientes a las instalaciones de tratamiento de áridos y de fabricación de aglomerado asfáltico a ubicar en el término municipal de Calamochoa.
  
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento, de solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo para el otorgamiento de la autorización especial de usos en suelo no urbanizable.
  - Solicitud inicio de obras mediante declaración responsable, de las actividades clasificadas correspondientes a una planta de tratamiento de áridos y de fabricación de aglomerado e instalaciones complementarias a ubicar en el T.M. de Calamochoa.
  - Declaración responsable solicitud Licencia Ambiental de Actividades Clasificadas de dichas instalaciones.
  - Certificado técnico adjunto a dicha declaración.
  - Informe favorable de la Sociedad de Fomento, Construcción y Promoción de Calamochoa S.L., a requerimiento del Ayuntamiento de Calamochoa en relación dicho expediente.
  - Informe favorable del técnico municipal de fecha 1 de marzo de 2016, para la Licencia de actividad.
  - Informe técnico - urbanístico municipal favorable, en el que se especifica que la actividad se encuentra dentro de la categoría 4 del uso industrial definido en el artículo 4.9 del P.G.O.U., considerado el uso proyectado de interés público (industrial).

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

Actualmente la empresa es titular y explotadora de la explotación de la sección A) denominada “EL POYO”. La superficie autorizada de dicha explotación está incluida dentro de las parcelas 106 y 192 del polígono 701 con una superficie de 38.900 m<sup>2</sup>. Asimismo la empresa es titular de una planta de tratamiento de áridos (trituration y clasificación), ubicada en la parcela 106 del polígono 701 y ubicada dentro de dicha explotación, que actualmente es insuficiente para poder abastecer la gama de productos prevista para las obras que se tienen previsto realizar.

El objeto de la instalación industrial propuesta ("EL POYO 2ª fase") es el aprovechamiento integral del material tipo cuarcitas mediante su tratamiento a través de diversas líneas de producción que trituran y clasifican produciendo áridos para aglomerados asfálticos y otros usos en obra pública y civil.

Se trata de realizar bases de apoyo de cada uno de los elementos a instalar, necesarios para la implantación de las máquinas propias de una planta de áridos (tolvas, cribas, molinos y cintas transportadoras), así como para una planta de fabricación de asfalto (tolvas, silo de filler, elevadores, calderas, tanques, etc...).

Para completar el funcionamiento de la planta, se proyecta la creación de una báscula de pesaje y una nave de 15 x 36 m a ejes de pilares, y 7 m de altura.

**Ubicación:** Las parcelas catastrales del polígono 701, sobre las que se ubicarán las instalaciones, serán 100, 180, 183, 184, 185, 186, 197, 236, 237 y 240, con una superficie total de 107.873 m<sup>2</sup>.

Está previsto que la planta de procesamiento de áridos ocupe las parcelas 237 y 184, y la planta de aglomerado, báscula y nave, ocuparán las parcelas 236 y 180 del mismo polígono 701.

La población más próxima es El Poyo del Cid, pedanía de Calamocha, que se encuentra a más de 500 m de distancia del emplazamiento.

**Accesos:** El acceso a la zona de la instalación, desde Teruel, se realiza por la carretera N-234 dirección Zaragoza. A la altura del punto kilométrico 187,7 se gira dirección El Poyo del Cid, por la carretera comarcal TE-V-4302, entrando en la zona de la instalación por camino existente.

**Servicios Urbanísticos:** La alimentación de toda la industria está prevista realizarla mediante la energía eléctrica generada en los grupos electrógenos ubicados en el área de instalación.

El agua necesaria para la humectación a los efectos de reducir la emisión de polvo se suministrará mediante cubas de agua a los dos depósitos reguladores de 24 m<sup>3</sup> de capacidad.

No existen aguas de proceso ni residuales ni de vertido al no ser necesario en el proceso productivo un tratamiento de agua.

La industria no genera ningún tipo de residuo sólido que se evacue al medio ambiente.

**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 Calamocha dispone de Plan General de Ordenación Urbana, que clasifica la zona de actuación como suelo no urbanizable genérico, permitiendo el uso de interés público (IP2) en este tipo de suelo conforme al **artículo 11.4.3.**

Igualmente, es de aplicación el **artículo 11.5.7 Otras instalaciones de interés público (IP2)**, que engloba, entre otros, el epígrafe **II. Industria y Gran Comercio**, donde se fijan las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 2 Has.
- Las parcelas quedará vinculadas a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. La inscripción registral de esta afectación de acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.
- Las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 11.7:

- Altura máxima permitida: 7 m (Baja +2).
- Retranqueo mínimo de la edificación a linderos de parcela: 10 m .
- Ocupación máxima: 20 %.
- Edificabilidad: 5.000 m2. construidos.
- Se tendrán en cuenta igualmente las condiciones particulares de los usos de Industrial y Comercio, recogidas en el Título 4. Dentro del uso industrial se establecen distintas categorías, estando las instalaciones objeto de informe dentro de la **Categoría 4ª**. Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.
- Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- La autorización de industrias en Suelo no Urbanizable requerirá la previa justificación de la concurrencia de algunas de estas dos circunstancias:
  - a) La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.
  - b) La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4ª del uso industrial, definida en el Título 4 de la presente Normativa.

Por otro lado, no resulta de aplicación las condiciones particulares establecidas en el apartado **4.10 Uso Actividades Extractivas** del Plan General, puesto que las instalaciones industriales propuestas, así como la zona de acopios necesarias e instalaciones complementarias, objeto de este informe, se ubicarán en otro emplazamiento distinto (aunque cercanas) al de la explotación "EL POYO" uno de los puntos de abastecimientos de la materia prima.

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

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

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

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

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

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

*Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada...*

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

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

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, artículo 71. Actividades sometidas a Licencia Ambiental.**

#### **CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 35.1.a) del Decreto-Legislativo 1/2014, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, ya que se trata de un uso industrial, clasificado en el Plan General dentro de la Categoría 4ª.  
*"Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que*

*genera, por las necesidades propias de la instalación o cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo”.*

Dicho uso de interés público (IP2) se permite en Suelo No Urbanizable Genérico, conforme al artículo 11.4.3 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha.

Las instalaciones industriales propuestas, así como la zona de acopios necesarias e instalaciones complementarias, objeto de este informe, se ubicarán en otro emplazamiento distinto (aunque cercanas) al de la explotación “EL POYO” uno de los puntos de abastecimientos de la materia prima.

**Condiciones Urbanísticas.** La actuación cumple con las condiciones fijadas en el artículo 11.7 del Plan General, en relación a la altura máxima permitida de 7 m (Baja +2), 10 m retranqueo mínimo de la edificación a linderos de parcela, 20 % de ocupación máxima y 5.000 m2. construidos.

Igualmente, las parcelas aportadas superan las 2 has fijadas en el art. 11.5.7, no obstante en este mismo artículo se establece que se deberá destinar a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

Por otro lado, la actividad propuesta deberá someterse al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE ARIDOS Y DE FABRICACIÓN DE AGLOMERADO E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS, EN POLIGONO 701, PARCELAS 100, 180, 183, 184, 185, 186, 197, 236, 237 Y 240 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CALAMOCHA. PROMOTOR: EMIPESA, S.A., condicionado a destinar a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno de acuerdo con lo dispuesto en el art. 11.5.7 del Plan General Municipal.**

Por otro lado, la actividad propuesta deberá someterse al régimen de licencia ambiental de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

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

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

**7.- GARGALLO.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA MEJORA DE RED DE BANDA ANCHA, EN POLÍGONO 1, FINCA 9007 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U. (C.P.U: 2016/ 17)

Visto el expediente enunciado, remitido por el Ayuntamiento de GARGALLO, en solicitud de informe para autorización especial en Suelo No Urbanizable, previo a la licencia municipal urbanística de obras, de conformidad 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, según documentación aportada, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 10 de marzo de 2016, admitiéndose a trámite en fecha 11 de marzo de 2016.

**SEGUNDO.- Documentación aportada:**

- Documentación técnica:

- Solicitud de permiso para instalación de Banda Ancha de Nueva generación, con exposición de los trabajos a realizar, con fecha 26 de noviembre de 2015 y redactado por la compañía Telefónica de España S.A.U dirigida al Ayuntamiento de Gargallo.
- Plano de situación, planos del Armario PIR, planos de basamento del armario, plano del cuadro de contadores, plano a escala 1/200 de la instalación, plano arqueta tipo D.

- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento de remisión de documentación, a fin de que se remita informe por el Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el art.36.1.b) del Decreto Legislativo 1/2014,

por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, con fecha de registro 10 de Marzo de 2016.

- Anexo sobre tasas y fianzas de carácter local y sobre el otorgamiento de licencias y permisos relativos a actuaciones para el desarrollo del proyecto de banda ancha de nueva generación de Aragón.
- Informe Jurídico municipal redactado por M<sup>a</sup> José Lahoz Rubio, en calidad de secretaria-interventora del Ayuntamiento de Gargallo acerca de la legislación aplicable.
- Primer Informe Técnico municipal con fecha 22 de diciembre de 2015, suscrito por los técnicos municipales Luis Catalán Dauden y Jesús Jubierre Cros, Arquitecto Técnico y Licenciado en derecho respectivamente, haciendo referencia a que la instalación discurre por Suelo No Urbanizable y el procedimiento aplicable conforme a la legislación urbanística vigente (Art. 36 TRLUA) con los siguientes condicionados:
  1. El Ayuntamiento deberá declarar de interés público o social el citado proyecto.
  2. El Ayuntamiento deberá informar en base a los anteriores informes técnicos y remitir el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo.
- Segundo Informe Técnico municipal con fecha 3 de marzo de 2016 con los mismos suscriptores que el primero, considerando correcta la documentación presentada con los siguientes condicionados:
  1. El Ayuntamiento deberá declarar de interés público o social en citado proyecto.
  2. El Ayuntamiento deberá informar en base a los anteriores informes técnicos y remitir el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo.
- Solicitud de inserción de publicación de anuncios en el boletín oficial provincial con fecha registro de entrada en la Diputación Provincial de Teruel 2 de marzo de 2016.
- Resolución de Alcaldía con fecha 3 de marzo de 2016.

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

La instalación propuesta tiene como finalidad la mejora de la red de banda.

Los trabajos a realizar consisten en:

- Construcción de pedestal para instalación de armario PIR.
- Construcción de pedestal para armario de suministro eléctrico.
- Construcción de arqueta tipo D in situ.
- Construcción de 2 metros de canalización de 4c diámetro 63 milímetros para unir la arqueta D con el armario PIR.
- Construcción de 12 metros de canalización de 2c diámetro 110 milímetros + tributo para unir la arqueta D con la arqueta existente.

La obra contemplada permitirá construir la infraestructura con el objetivo de dotar al municipio de los servicios de Banda Ancha de Nueva Generación de más de 30 Mbps.

El suelo donde se pretende construir la instalación no pertenece a ningún Espacio Natural Protegido.

El proyecto afecta al un área de suelo con clasificación NO URBANIZABLE GENÉRICO.

Se construirán los elementos antes descritos en la parcela 9007 con referencia catastral 44121A001000030000JL. Todas las infraestructuras se construirán de acuerdo con los planos adjuntos.

En la parte derecha del basamento del armario PIR se dejará una superficie de 1m x 0,55m para posibles ampliaciones.

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

**Accesos:** El acceso a las arquetas y a la estación base se realizará a través de un camino existente.

**Servicios Urbanísticos:** No precisa. El acceso rodado se producirá por un camino existente.

**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:**

Según el plano A de situación, la parcela objeto de la intervención, parcela 9007 del polígono 1, se encuentra en zona de suelo NO URBANIZABLE GENÉRICO.

El municipio de Gargallo únicamente cuenta con Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, en consecuencia para el suelo no urbanizable resulta de aplicación lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del TRLUA.

Según el punto 3.C.c del apartado 2.3.1.6 de la Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel, a efectos del establecimiento de limitaciones a los usos y a las edificaciones

vinculadas a ellos, se permitirán entre otros los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

En el apartado 2.3.1.7 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel se establecen las condiciones generales de la edificación. Ya que este proyecto no contiene ninguna edificación no resultarían de aplicación dichas particularidades previstas para esta zona.

Según el apartado 2.3.2.3 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel se deberá acompañar a la solicitud el análisis del impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural y natural con previsiones de solución al respecto que deberá presentarse ante el ayuntamiento incluyendo al mínimo los siguientes documentos:

- Fotografías de la zona de actuación
- Estudios de alzados en relación al entorno
- Memoria Justificativa de la afección al entorno,
- Perspectiva del conjunto con el edificio
- Justificación de cumplimiento de las condiciones urbanísticas.

Según el punto b del apartado 2.3.2.5 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel todas las construcciones e instalaciones que se desarrollen en suelo no urbanizable deberán integrarse en el paisaje, tanto desde el punto de vista de los materiales y composición como de la situación y perspectiva.

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

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

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

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

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

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

*Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada...*

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

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

**Decreto 181/2005 de 6 de septiembre por el que se regula el Catálogo de Especies amenazadas de Aragón.**

La instalación se encuentra en el ámbito de protección del *Austropotamobius pallipes*.

**CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 35.1.a) del Decreto-Legislativo 1/2014, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, ya que se trata de la instalación de una línea telefónica subterránea.

**Condiciones Urbanísticas.** Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Teruel permite el uso de utilidad pública o interés social, no resultando de aplicación las condiciones generales de la edificación.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MEJORA DE RED DE BANDA ANCHA, EN POLIGONO 1, FINCA 9007 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE GARGALLO. PROMOTOR: TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U.**

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

**8.- MOSQUERUELA.- DECLARACIÓN DE FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE POR CADUCIDAD SOBRE MODIFICACIÓN Nº 2 P.G.O.U. DE DICHO MUNICIPIO. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO (CPU-2014 /71).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 26 de mayo de 2014 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel expediente remitido por el Ayuntamiento de MOSQUERUELA relativo a la aprobación definitiva, a los efectos de la emisión de informe urbanístico.

**SEGUNDO.-** Consultada la documentación remitida para informe, se comprobó que resulta insuficiente para la emisión de informe por los Servicios Técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ya que debía aportarse:

- Acuerdo de la Aprobación Inicial de la Modificación así como el certificado de no presentación de alegaciones durante el tramite de información pública.
- El secretario deberá extender diligencia de aprobación inicial en el documento técnico.

Además se le recordaba que en relación a la documentación técnica y conforme a lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 3/2009 (legislación aplicable a este expediente), las modificaciones aisladas deberán 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.*

Y que estos requisitos no se encontraban justificados ni detallados en el documentos presentado para la Aprobación Definitiva. Además y conforme al Decreto 54/2011 por el que se aprueba la NOTEPA, debía presentarse la Modificación en formato digital y cumplimentar el Anexo V y ficha de datos generales de la misma.

**TERCERO.-** Con fecha 5 de junio de 2014 se practica un requerimiento de la documentación reseñada en el apartado anterior concediéndole un plazo de TRES MESES, contados a partir del recibo del citado requerimiento para su cumplimiento advirtiéndole además de la declaración de caducidad del expediente en los términos señalados en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** De acuerdo con lo dispuesto en el art. 8. 1 apartado o) del Decreto 129/2014 de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo resulta competencia de los Consejos Provinciales de Urbanismo:

“o) Declarar la caducidad de los expedientes, aceptar la renuncia en la tramitación o tener por desistido de la tramitación al promotor, en los supuestos contemplados en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y en el presente Reglamento.”

**SEGUNDO.-** Conforme a lo establecido en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común:

“1.- En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado cuando se produzca su paralización por causa imputable al mismo, la Administración le advertirá que, transcurridos tres meses, se producirá la caducidad del mismo. Consumido este plazo sin que el particular requerido realice las actividades necesarias para reanudar la tramitación, la Administración acordará el archivo de las actuaciones notificándose al interesado”.

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

**ACORDÓ:**

**PRIMERO.- DECLARAR FINALIZADO** el expediente de MODIFICACIÓN Nº 4 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MOSQUERUELA promovido por el Ayuntamiento de dicha localidad, por considerarlo desistido del procedimiento de aprobación definitiva, ordenando el archivo de las actuaciones, ya que no se ha cumplimentado el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de MOSQUERUELA con ofrecimiento de los recursos que se estimen procedentes.

#### DACIONES DE CUENTA

CONSULTA S/ AUTORIZACIONES DE PROYECTOS DE REHABILITACIÓN DE MASÍAS Y/O CONSTRUCCION DE CHALETS EN SNU DE LA COMARCA DEL MATARRAÑA.- EL JUSTICIA DE ARAGON.

INFORME SOBRE ADECUACIÓN LEGALIDAD VIGENTE SOBRE ORDENANZA MATERIA URBANISTICA EN MONROYO.

FIJACION CRITERIO INTERPRETATIVO EN RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANISTICO EN TERUEL.

APLICACIÓN DE LA LEY 8/2015 DE 25 DE MARZO DE TRANSPARENCIA DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA (5 CONSULTAS MES DE MARZO)

#### DEVOLUCIONES DESDE SECRETARIA.

TERUEL. Acopio de Materiales y almacenaje . PROMOTOR: Mª ISABEL CEBRIAN VILLALBA.

#### SUSPENSIONES DESDE SECRETARIA.

VALDELTORMO. Modificación nº 2 P.G.O.U. PROMOTOR: AYTO.

#### 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

Consta firma

Fdo: Carmelo Bosque Palacin

LA SECRETARIA SUPLENTE DEL CONSEJO,

Consta firma

Fdo: Cristina Jiménez García