

## **ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL CELEBRADA EL DÍA 28 DE MARZO DE 2017**

### **ASISTENTES**

#### **PRESIDENTE**

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

#### **VICEPRESIDENTE**

**D. Vicente Javier PEREZ BENEDICTO**  
(Subdirector de Urbanismo)

#### **VOCALES**

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

**D. Jose M<sup>a</sup> MANGAS JUDERÍAS**  
Administración del Estado

**D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Cruz GIMENEZ MONTEJO**  
(Servicio Provincial de Industria y Innovación  
Planificación infraestructuras industriales)

**D<sup>a</sup>. Clara VILLALBA MONTANER**  
(Servicio Provincial de Educación, Cultura y  
Deporte) (Prevención y protección de bienes  
culturales)

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

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

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

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

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

D. Luis Carlos **MARQUESÁN FORCÉN**

En Teruel a 28 de marzo de 2017, siendo las once horas y diez minutos se reúnen, previa convocatoria cursada al efecto y bajo la presidencia de D. Carmelo Bosque Palacín, Director General de Urbanismo, en la Sala de Videoconferencia de la Planta 1<sup>a</sup> 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.

Excuso su asistencia el representante de la C.H. del Ebro y el representante del Servicio de Presidencia.

### **I.- APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DE 28 DE FEBRERO DE 2017.**

Seguidamente se da cuenta del Acta de la sesión celebrada el día 28 de febrero de 2017, del Consejo Provincial de Teruel, que fue remitida a los miembros del Consejo junto con la convocatoria

(Diputación Provincial de Teruel)

**D. Alejo GALVE ALVAREZ**

(U.G.T.)

de la presente sesión y que resulta aprobada por  
unanimidad.

#### TÉCNICOS

**D. Diego CIVERA LAFUENTE**

(Arquitecto)

**D<sup>a</sup> Laura GARGALLO IZQUIERDO**

(Ingeniero de Caminos de la Dirección General de  
Urbanismo)

#### SECRETARIA

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

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

**1.- VALDEALGORFA: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA QUE QUEDÓ EN SUSPENSO en las sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de 29 de Septiembre de 2015 y 15 de Diciembre de 2015 (CPU 2014/146).**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha **29 de septiembre de 2015**, el Consejo Provincial de Urbanismo acordó:

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

**El suelo urbano consolidado excepto:**

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

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

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

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

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

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

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

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

**TERCERO.- DENEGAR DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA PEQUEÑO MUNICIPIO de VALDEALGORFA** de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley 3/2009, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, por falta de cumplimiento de los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, **para el suelo urbanizable delimitado de uso**

*industrial* denominado Sector 2, puesto que no justifica la existencia de una demanda que haga conveniente su clasificación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.1.a) de la ley 3/2009.

**CUARTO.-** *Proceder a la suspensión de la publicación del Texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por lo tanto la entrada en vigor del Plan General hasta que se presente un documento refundido con todas las rectificaciones advertidas todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo."*

Con fecha 26 de noviembre de 2015 en la Subdirección de Urbanismo de Teruel se recibió nueva documentación del Ayuntamiento de Valdealgofa, consistente en un nuevo texto del Plan General, con la finalidad de levantar la suspensión parcial de la aprobación definitiva de aquellos ámbitos que quedaron en suspenso en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en septiembre de 2015. A la vista de la nueva documentación presentada con fecha **15 de diciembre de 2015**, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente acuerdo:

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

- Las nuevas desclasificaciones de suelo urbano propuestas, excepto:
  - o la parcela edificada situada al borde de la calle Calvario, junto al límite occidental de la Unidad de Ejecución nº 5, que deberá seguir incluyéndose en el suelo urbano del Plan General, bien como suelo urbano consolidado, bien como parte del ámbito de la unidad de ejecución nº 5, en cuyo caso habría que redelimitar su ámbito de gestión.
  - o Las parcelas situadas en el margen occidental del camino del Cementerio, números 3 y 5, ya que tienen similares características morfológicas y los mismos servicios urbanísticos que las inmediatamente adyacentes, sí clasificadas como urbanas. Por tanto, deberán ser incluidas en el suelo urbano consolidado.
  - o La eliminación de un pico en la calle Ramellore, en el entronque con la carretera TE-711, que recogía el PDSU y que, sin embargo, consta en Catastro como viario ya que se trata del patio de la parcela en la que se erige la edificación colindante, considerando suficiente que se califique como espacio libre privado. Se

*propone mantener este espacio como suelo urbano, por cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, y actualmente del TRLUA.*

- o La eliminación del suelo urbano de un pequeño triángulo adyacente al camino de Las Planas, en la trasera de las edificaciones existentes al tratarse de dos porciones de parcelas urbanas, que pueden calificarse como espacios libres de parcela lo que no justifica su segregación y desclasificación como suelo urbano*
- Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4, por cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 42 de la ley 3/2009, al preverse los módulos de reserva de los planes parciales y estar justificada la ordenación pormenorizada de sus ámbitos.*
- El suelo no urbanizable genérico, por considerarse cumplidos los requisitos establecidos en los artículos 17, 18, 19 y 46 de la Ley 3/2009, con el reparo de que deberán eliminarse en el artículo 1.3.4 del Título VII de las normas Urbanísticas algunos usos considerados de interés público que en realidad son supuestos de licencia directa municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón.*
- El suelo no urbanizable especial, por considerarse cumplidos los requisitos establecidos en los artículos 17, 18, 19 y 46 de la Ley 3/2009, excepto en el caso de los cauces de corrientes no continuas, que deberán reflejarse en planos como suelo no urbanizable especial, y regular su régimen de usos en las normas urbanísticas del Plan General relativas a esta categoría de suelo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro.*

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

**En suelo urbano consolidado:**

- La desclasificación de la parcela edificada situada al borde de la calle Calvario, junto al límite occidental de la Unidad de Ejecución nº 5, que deberá seguir incluyéndose en el suelo urbano del Plan General, bien como suelo urbano consolidado, bien como parte del ámbito de la unidad de ejecución nº 5, en cuyo caso habría que redelimitar su ámbito de gestión.*
- La desclasificación de las parcelas situadas en el margen occidental del camino del Cementerio, números 3 y 5, ya que tienen similares características morfológicas y los mismos servicios urbanísticos que las inmediatamente adyacentes, sí clasificadas como urbanas. Por tanto, deberán ser incluidas en el suelo urbano consolidado.*

- *La eliminación de un pico en la calle Ramellore, en el entronque con la carretera TE-711, que recogía el PDSU y que, sin embargo, consta en Catastro como viario ya que se trata del patio de la parcela en la que se erige la edificación colindante, considerando suficiente que se califique como espacio libre privado. Se propone mantener este espacio como suelo urbano, por cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009, y actualmente del TRLUA.*
- *La eliminación del suelo urbano de un pequeño triángulo adyacente al camino de Las Planas, en la trasera de las edificaciones existentes al tratarse de dos porciones de parcelas urbanas, que pueden calificarse como espacios libres de parcela lo que no justifica su segregación y desclasificación como suelo urbano.*

**En suelo urbano no consolidado:**

- *Las unidades de ejecución nº 6 y 7 en suelo urbano no consolidado, por no haberse acreditado el procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo y de Alimentación, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas. Así mismo, deberán cumplirse las prescripciones señaladas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro para el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 7, afectada por el cauce del Barranco de Las Fuentes, y redefinir el límite de la Unidad de Ejecución nº 6 para excluir los terrenos pertenecientes a la Vía Verde de Val de Zafán.*

**En suelo no urbanizable especial:**

- *Los cauces de corrientes no continuas, que deberán identificarse y reflejarse en los planos de ordenación dentro de esta categoría de suelo, y regular su régimen de usos en las normas urbanísticas del Plan General, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.*

**TERCERO.-** *Proceder a la Publicación de la Aprobación definitiva y del contenido normativo del Plan General de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. ...".*

**SEGUNDO.-** *Tras este segundo acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo, el Ayuntamiento remitió, con fecha 18 de marzo de 2016, la documentación relativa al procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, del Consejero de Agricultura y Alimentación, por la que se publicó la Circular de los Directores Generales de urbanismo y de Alimentación, para resolver las excepciones establecidas en el artículo 18 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices parciales Sectoriales sobre Instalaciones Ganaderas.*

En aplicación de esta Circular, se envió el expediente al Servicio Provincial de de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, que emitió informe favorable con fecha 22 de abril de 2016.

Con fecha 14 de noviembre de 2016, se remite por el Ayuntamiento de Valdeatorrada la solicitud del levantamiento de la suspensión parcial de la aprobación definitiva de la parte en suspenso del Plan General de Ordenación Urbana, acompañada de una nueva documentación técnica en formato digital. Al no venir acompañada esta documentación de las conformidades de los propietarios y/o titulares de derechos reales afectados por las desclasificaciones de suelo urbano propuestas y su renuncia expresa a las posibles indemnizaciones derivadas del cambio de clasificación del suelo, se procedió a comunicar la suspensión del plazo legal para la adopción de un nuevo acuerdo de aprobación definitiva.

Con fecha 17 de febrero de 2017, se recibe por correo electrónico la documentación relativa a las notificaciones efectuadas a los propietarios de las parcelas afectadas por desclasificaciones de suelo urbano, con las contestaciones dadas por estos.

La nueva documentación técnica presentada consta de un ejemplar del documento técnico en formato digital, fechado en mayo de 2016 y suscrito por los Arquitectos Miguel Ángel Laguéns González, Miguel Ángel Laguéns Samperi y Juan A. Laguéns Samperi.

La documentación técnica comprende los siguientes documentos:

- Memoria Descriptiva.
- Memoria Justificativa.
  - Anexo de Síntesis.
  - Anexo AX1. Estudio de movilidad.
  - Anexo AX 2. estudio de necesidades de vivienda y dotación de vivienda protegida.
  - Anexo AX 3. Otros estudios y análisis.
    - AX 3.1. Parque tecno-alimentario.
    - AX 3.2. Accesos al parque Tecno-alimentario.
    - AX 3.3. Análisis del Tráfico inducido por el Parque Tecno-alimentario.
    - AX 3.4. Justificación de afecciones en suelo urbano.
      - 3.4.1. Desclasificaciones de suelo urbano. Respecto al PDSU.
      - 3.4.2. Viario en Suelo Urbano Consolidado.
      - 3.4.3. Zonas verdes adyacentes a la Ronda Perimetral.
    - Anexo gráfico.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Catálogo.

- Normas urbanísticas.
- Estudio Económico.
- Documentación Ambiental.

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

Visto el régimen transitorio del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, lo dispuesto por Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; el Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** En la actualidad la legislación urbanística aplicable es la dispuesta en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que no resulta aplicable a este Plan General, puesto que la aprobación inicial de dicho Plan General se produjo en fecha 23 de mayo de 2013, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el la Disposición Transitoria Cuarta de dicho texto Refundido, que establece que el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento es el vigente en el momento en que recae el acuerdo de aprobación inicial. Resultando en este caso aplicable la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón.

Por ello este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Valdealgorfa que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, acogiéndose a todas las competencias urbanísticas previstas en el Título VII de la Ley 3/2009 para los Municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, al tratarse de un municipio con una población inferior a los 1000 habitantes.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de seis meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009, normativa aplicable atendiendo a la fecha de aprobación inicial de dicho instrumento de planeamiento.

**TERCERO.-** Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

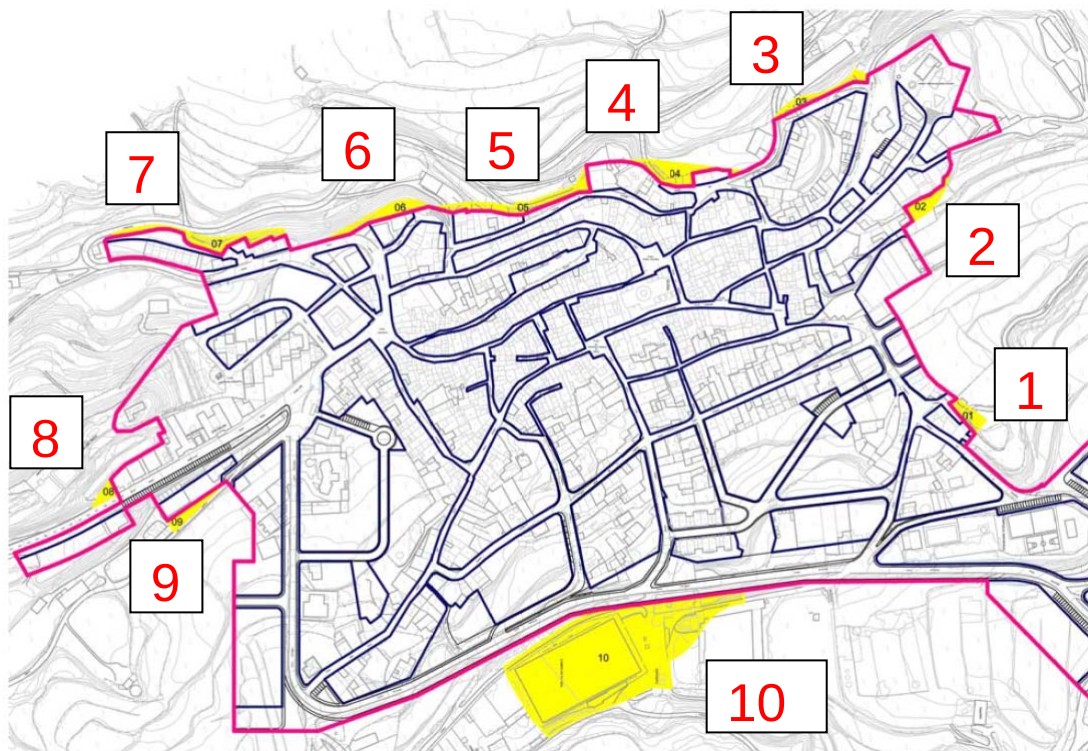
La localidad de Valdealgofa contaba con una población de 675 habitantes en 2011 y 650 en 2014, por lo que le resulta de aplicación el régimen urbanístico simplificado regulado en el Título Séptimo de la Ley 3/2009, al ser un municipio con población inferior a 1000 habitantes, y no pertenecer a ninguna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

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

**NOVENO.- Modificaciones introducidas para el levantamiento de la suspensión.**

**1.- Desclasificaciones de suelo urbano consolidado.**

En el primer Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se suspendió la aprobación definitiva de todas las desclasificaciones de suelo urbano detectadas en la documentación del Plan General con respecto al proyecto de Delimitación de Suelo Urbano vigente, por no estar justificadas en la Memoria del documento, ni tampoco aportar la conformidad de los propietarios de las parcelas u otros derechos reales afectados por la desclasificación. La nueva documentación remitida recogía en el Anexo 3.4 a la Memoria Justificativa las siguientes desclasificaciones y su justificación urbanística:

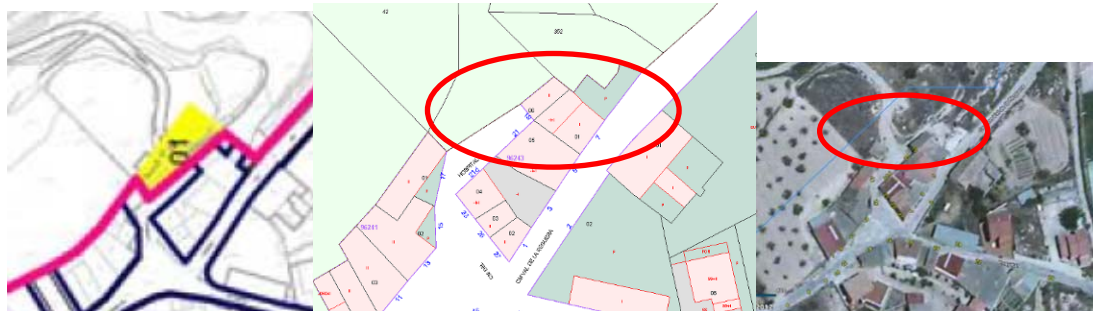


3.2.1 DESCLASIFICACIONES DE SUELO URBANO RESPECTO DEL P.D.S.U.

De estas diez áreas que pasaban a integrar el suelo no urbanizable, se consideraron justificadas las numeradas como 1, 2, 3 en parte (salvo una parcela edificada que daba frente a la calle Calvario), 4 en parte (la más estrecha de las tres parcelas que se proponían desclasificar), 5, 6, 7 y 10. Sin embargo, no se presentó la conformidad de los propietarios y titulares de derechos afectados, cuestión imprescindible para evitar la posible concurrencia de reclamaciones patrimoniales de estos titulares a la Administración.

La nueva documentación administrativa presentada por el Ayuntamiento de Valdealgofa en febrero de 2017 aporta los siguientes documentos.

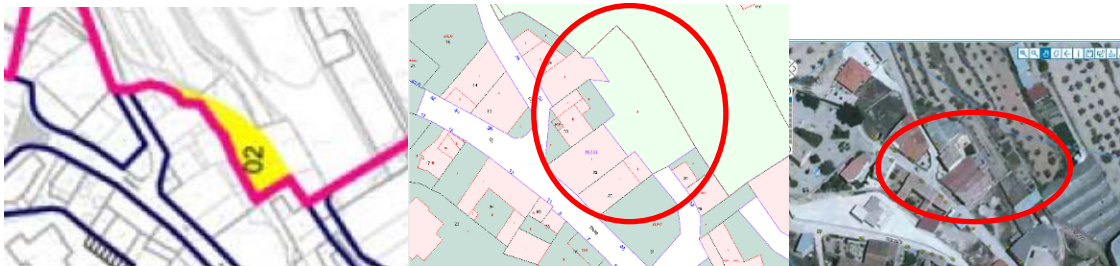
Zona 1.- Desclasificación de una pequeña parcela situada al norte del núcleo urbano.



Se trata de una reducida superficie situada tras unas edificaciones, que marca el inicio del suelo no urbanizable y no figura en el Catastro de fincas urbanas. Se consideró justificada su exclusión del suelo urbano y se aporta la conformidad del propietario. Procede ratificar la clasificación propuesta.

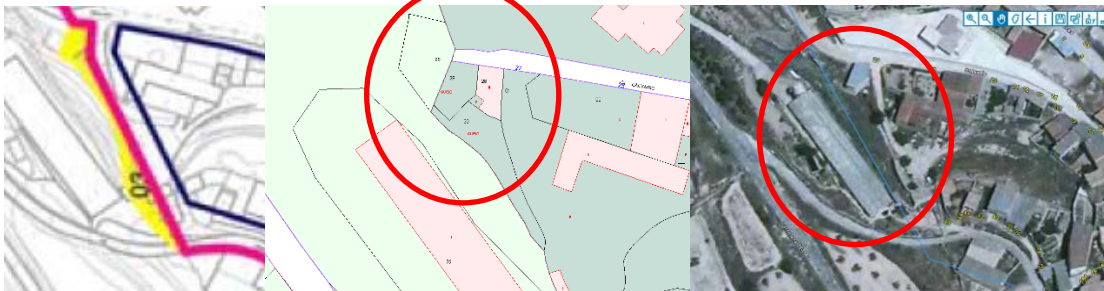
Zona 2.- Desclasificación de parte de una parcela sin acceso a vía pública.

Este terreno forma parte de una parcela más extensa destinada al cultivo, está situado al norte del núcleo urbano y no está incluido en el catastro de fincas urbanas. Se consideró correcta su incorporación al suelo no urbanizable y ahora se aporta la conformidad de su propietario. Se considera definitiva la clasificación propuesta.



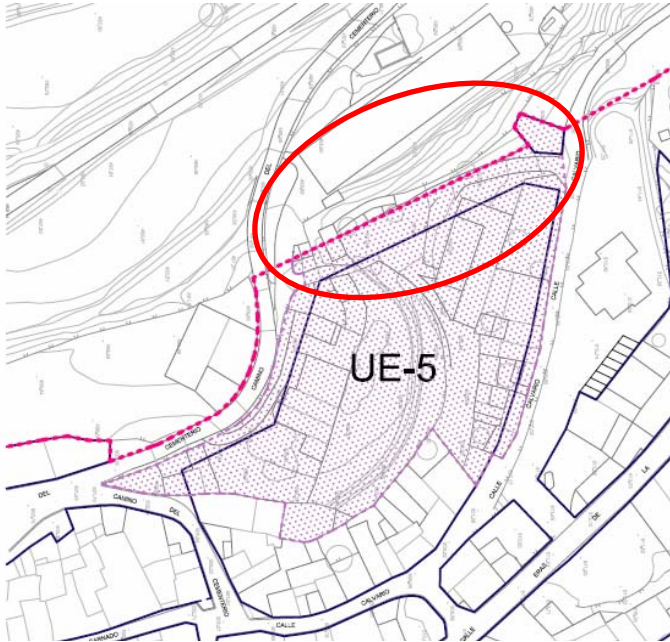
Zona 3.- Desclasificación de parte de una franja de terreno con fuerte pendiente.

Este terreno se encuentra situado al noroeste del núcleo urbano, y está conformado por tres parcelas de pequeña extensión, una de las cuales alberga una edificación de dos plantas, que da frente a la calle Calvario, y por tanto cuenta con servicios urbanísticos y acceso rodado. Las otras dos parcelas no edificadas presentan fuerte pendiente natural, por lo que pueden ser excluidas del suelo urbano, pero no así la parcela ya edificada.



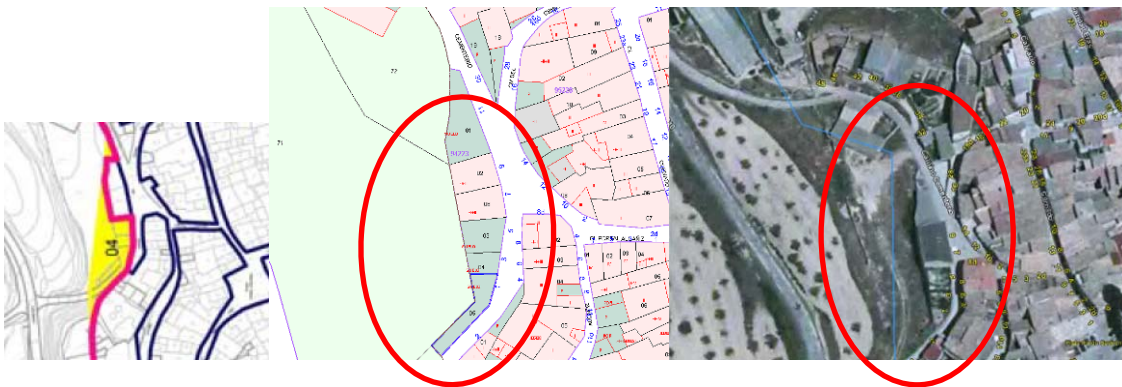
El segundo acuerdo del Consejo resolvió suspender la aprobación definitiva de la desclasificación de suelo de la desclasificación de la parcela edificada situada al borde de la calle Calvario, junto al límite occidental de la Unidad de Ejecución nº 5, que debería seguir incluyéndose en el suelo urbano del Plan General, bien como suelo urbano consolidado, bien como parte del ámbito de la unidad de ejecución nº 5, en cuyo caso habría que redelimitar su ámbito de gestión.

La nueva documentación técnica presentada incluye la edificación existente dentro de la unidad de Ejecución nº 5 del suelo urbano no consolidado, por lo que se considera cumplido el reparo del Consejo. Así mismo, se aporta conformidad del titular de los terrenos desclasificados.



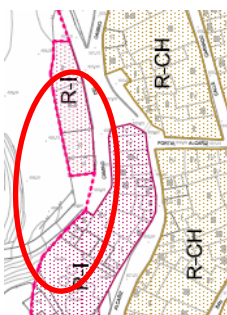
Zona 4.- Desclasificación de una franja de terreno situada en Camino del Cementerio.

En la documentación técnica anterior se clasificó como suelo no urbanizable una porción de terreno ubicada en el margen occidental del Camino del Cementerio, junto a la conexión de este con el suelo urbano. Las tres parcelas catastrales que conformaban esta área son adyacentes a otras edificadas que sí se mantenían en suelo urbano. El segundo acuerdo del Consejo consideró que únicamente la más alejada, por sus dimensiones, era susceptible de desclasificarse, ya que las otras dos tenían la misma disponibilidad de servicios y similar fondo que las colindantes.





La nueva documentación técnica presentada, se mantienen las dos parcelas en suelo urbano consolidado, y se elimina la más alejada de las edificaciones colindantes, con un fondo muy reducido que no permite su edificación. Se considera correcta la nueva propuesta, y se ha aportado la conformidad de los titulares de esta parcela. En consecuencia, procede la aprobación definitiva.



#### Zona 5.- Desclasificación de una franja de terreno junto a calle Portal de Alcañiz.

En la documentación técnica anterior se clasificó como suelo no urbanizable una estrecha franja de terreno situada junto a la calle Portal de Alcañiz, que en el catastro de fincas urbanas aparece como espacio vinculado a la calle adyacente, por considerar que debía permanecer fuera del suelo urbano por motivos paisajísticos.





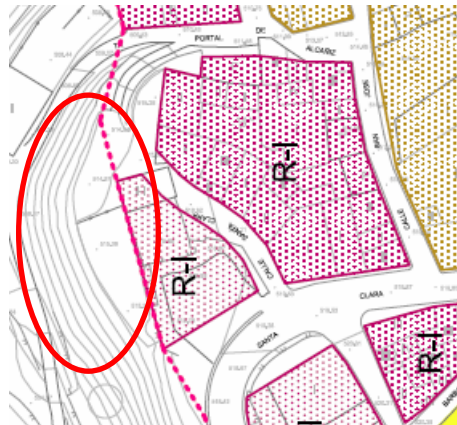
En el segundo acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se valoró correctamente esta propuesta de desclasificación, y en la nueva documentación administrativa se ha aportado la conformidad del titular de la parcela. En consecuencia, se ratifica la aprobación definitiva.

#### Zona 6.- Desclasificación de terrenos situados al oeste del núcleo urbano.

En este ámbito se propuso desclasificar otra franja de terrenos situada al oeste del núcleo urbano, colindante con la anterior por el sur, justificando tal propuesta en que se trata de la ladera que limita el suelo urbano y que se determina como criterio no edificar estas laderas.



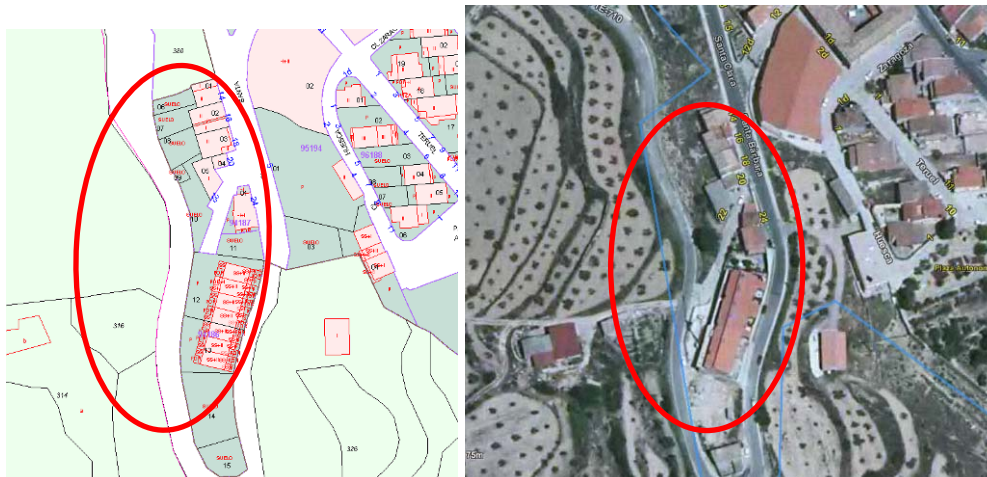
En el segundo acuerdo del Consejo se consideró correcta esta propuesta, por tratarse en su mayoría de terrenos situados en ladera de fuerte pendiente. No obstante, los titulares de una de las parcelas afectadas mostraron su desacuerdo con la desclasificación de la parcela en su totalidad, ya que hay una parte del terreno que no se ubica en ladera sino en la zona llana superior.



A la vista de la no conformidad presentada y observando la topografía del ámbito, se considera que se cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 del Texto Refundido de la ley 1/2014 para su mantenimiento como suelo urbano, al tratarse de terrenos con los servicios urbanísticos a pie de parcela. En consecuencia, deberá mantenerse en este ámbito la clasificación de suelo urbano tal y como aparece delimitada en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Valdealgofra. La ordenación urbanística de este ámbito será determinada por el Ayuntamiento de Valdealgofra en ejercicio de sus competencias, pudiendo establecer limitaciones a la edificación para evitar posibles impactos visuales negativos.

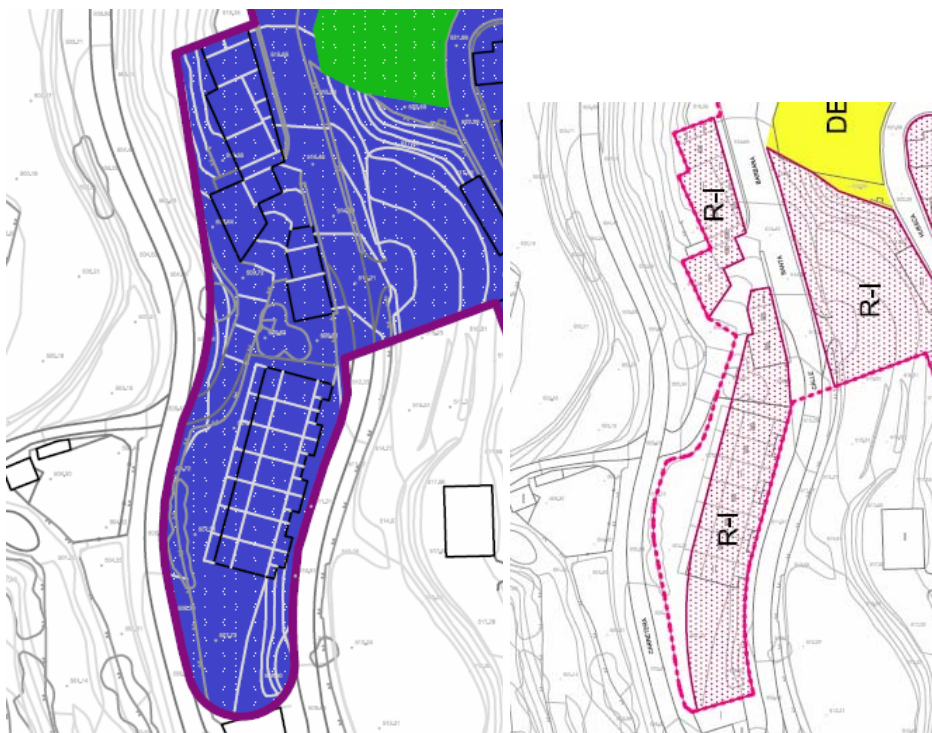
Zona 7.- Desclasificación de terrenos situados detrás de las edificaciones de Calle Santa Clara.

En este ámbito se propuso desclasificar las parcelas colindantes con las partes traseras de las edificaciones existentes junto a la calle Santa Clara, por considerarlas inedificables, al estar ubicadas junto a la carretera, en una ladera de fuerte pendiente.



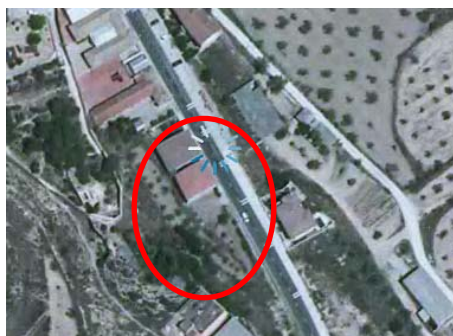
El acuerdo del Consejo consideró adecuada la desclasificación, al situarse estas parcelas en zonas de afección de la carretera y con fuerte pendiente del terreno hacia ella. El Ayuntamiento ha efectuado trece notificaciones a titulares de estas parcelas, de las que ha obtenido la conformidad en once casos. En los otros casos no hubo pronunciamiento ni a favor ni en contra.

Dada la ubicación y las condiciones topográficas de las parcelas, su proximidad a la carretera y la conformidad expresada por la totalidad de los propietarios localizados, se considera que procede la aprobación definitiva de esta propuesta.



Zona 8.- Desclasificación de pequeña superficie en calle Ramellore.

El Plan General proponía desclasificar una superficie triangular situada junto a la calle Ramellore, en la confluencia con la carretera TE-711.

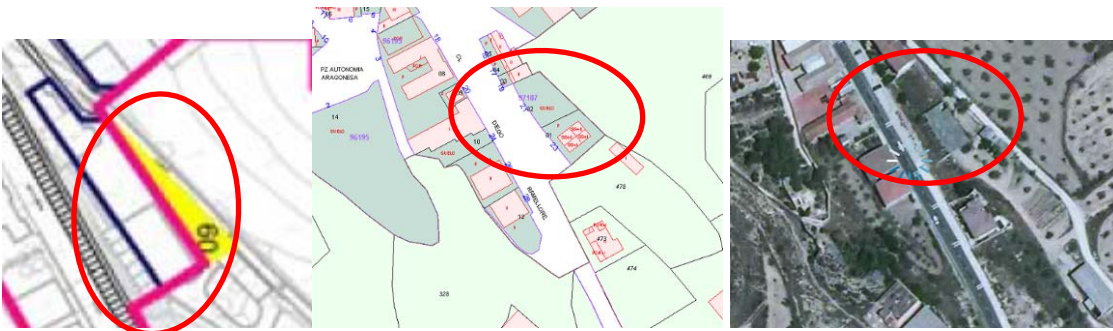


En realidad los terrenos forman parte del viario público, según el catastro de fincas urbanas. La nueva propuesta mantiene su inclusión en suelo urbano y los destina a espacio libre privado, como se sugería en el acuerdo del Consejo, en caso de que fueran de titularidad particular.



#### Zona 9.- Desclasificación de superficie situada junto al Camino de las Planas.

El Plan General proponía desclasificar una superficie triangular situada junto al Camino de Las Planas, en la zona de suelo urbano situada en el otro margen de la carretera TE-711.

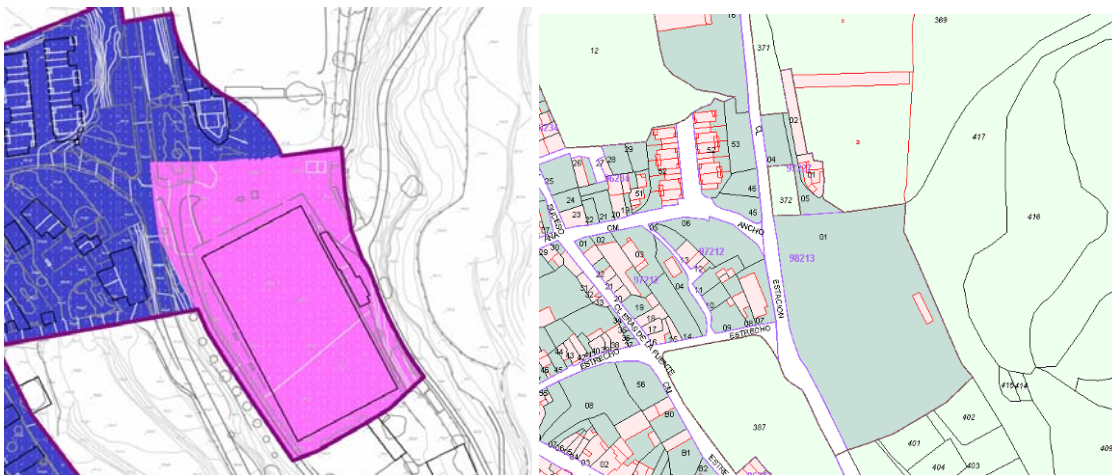


Esta propuesta se desestimó por tratarse de una superficie formada por las zonas no edificadas de dos parcelas destinadas a vivienda unifamiliar. La nueva propuesta mantiene los terrenos dentro del suelo urbano clasificado, destinando esta área triangular a espacio libre privado. Se considera que procede su aprobación definitiva.



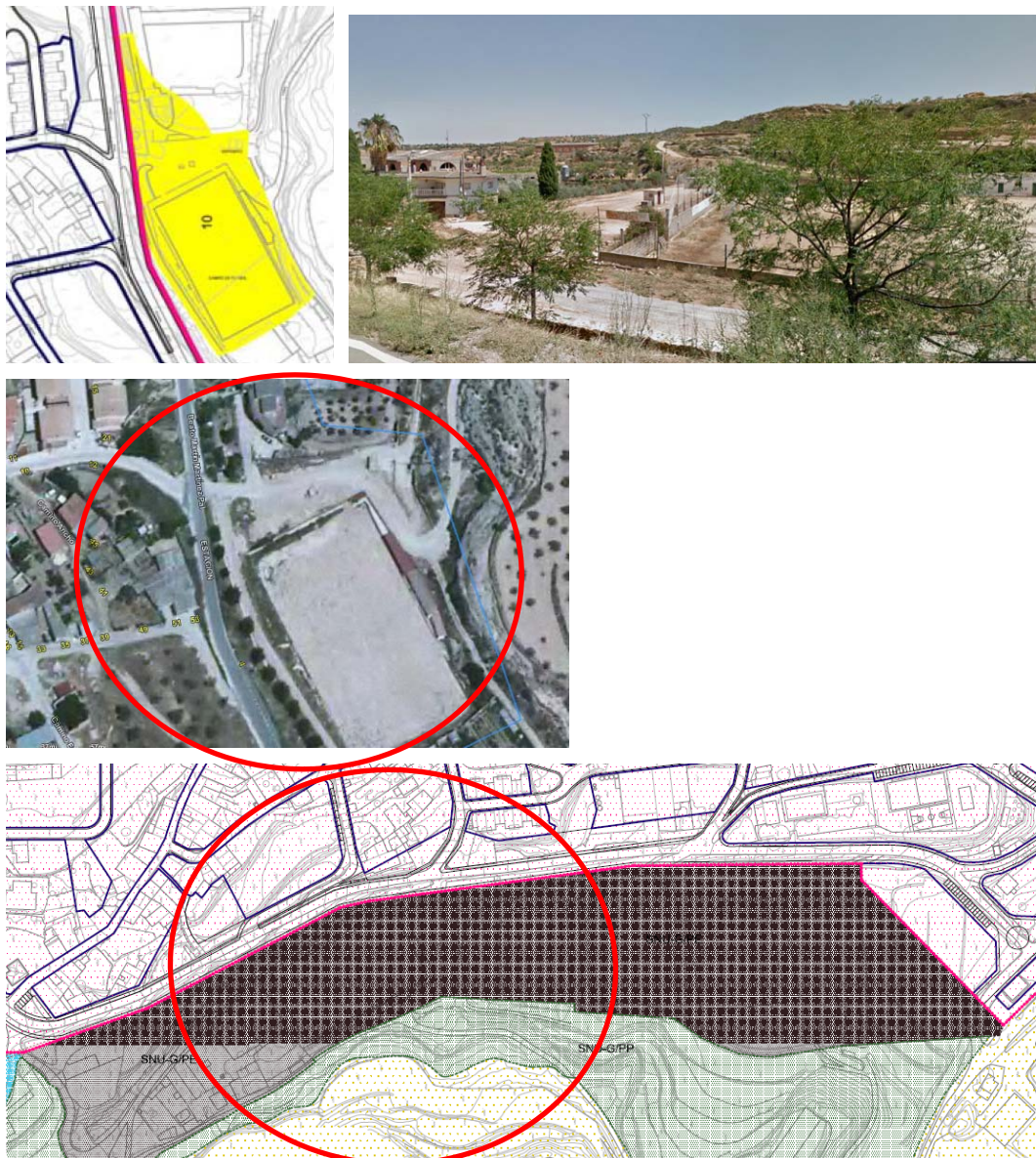
#### Zona 10.- Desclasificación de terrenos situados junto al campo de fútbol.

El Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano incluye como urbanos los terrenos situados junto al campo de fútbol, así como este, en el margen oriental de la carretera de La Estación. La zona no destinada a equipamiento se calificaba apta para el uso residencial dentro de la zona de expansión.



En el segundo acuerdo emitido por el Consejo provincial de Urbanismo se mostró conformidad con la propuesta realizada por la documentación técnica, en la que se clasificaba todo el ámbito de suelo urbano situado al otro lado de la carretera de La Estación como suelo no urbanizable genérico pendiente de regulación mediante un Plan Especial que promoviera la rehabilitación de las edificaciones antiguas existentes y los espacios libres y dotacionales. La situación de este ámbito, a cota inferior de la carretera, la existencia de varias edificaciones antiguas en estado de abandono y la afección de los terrenos por el cauce del Barranco Val de Reguera hacían aconsejable la regulación conjunta de las actuaciones a realizar en este ámbito y su integración en el suelo no urbanizable.

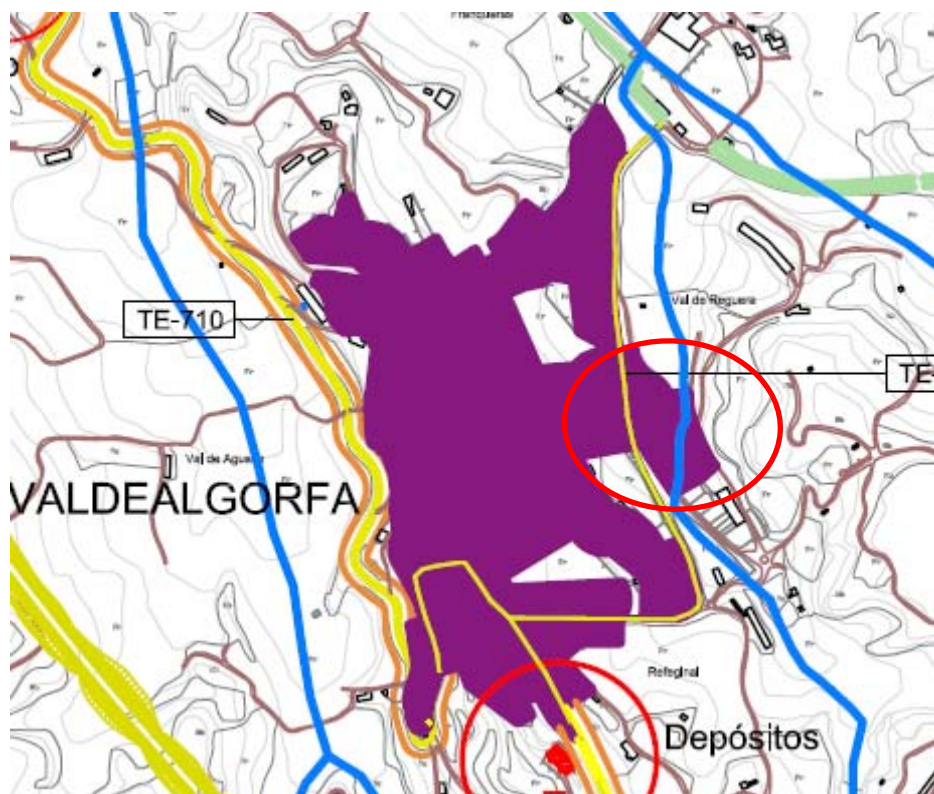
La propuesta efectuada entonces fue la siguiente:



Como se puede apreciar, toda la zona situada al este de la carretera de La Estación se incluía en el suelo no urbanizable genérico, pero dentro de un ámbito regulado por un futuro Plan Especial, con el objeto de rehabilitar las construcciones y dotaciones existentes. Esta propuesta se mantiene en la documentación remitida en noviembre de 2016

Sin embargo, tras la notificación realizada a los propietarios de parcelas afectadas por la clasificación de terrenos antes urbanos como suelo no urbanizable, tres de los cuatro propietarios han mostrado su disconformidad con este cambio de clasificación de sus terrenos. A la vista de estos hechos, y analizando los servicios urbanísticos existentes en el ámbito, reflejados en los planos de información, en los que se aprecia la existencia de red de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica, se concluye que los terrenos cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley 3/2009 para su

permanencia como suelo urbano consolidado. Así mismo, y en cumplimiento del criterio establecido por la Dirección General de Urbanismo en enero de 2015 para las desclasificaciones de suelo urbano, para evitar problemas de responsabilidad patrimonial, deberán mantener su clasificación como suelo urbano las parcelas de propiedad privada incluidas en la actual delimitación de suelo urbano.



No obstante, y a la vista del plano anterior, se aprecia la proximidad del cauce de la Val de Reguera a los terrenos de este ámbito. En consecuencia, deberá tenerse en cuenta que las parcelas y edificaciones podrían estar afectadas por la zona inundable de dicho cauce, por lo que las actividades y construcciones a realizar en esta zona deberán ser autorizadas previamente por la Confederación Hidrográfica del Ebro, con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en el artículo 14 bis del real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico. Además, de conformidad con el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Ebro, deberán plantearse soluciones que permitan un adecuado tratamiento de los caudales que pueda recoger la Val de la Reguera, tratándose de una forma integral, continua y conjunta, siempre en orden de respetar el curso de dicho barranco.

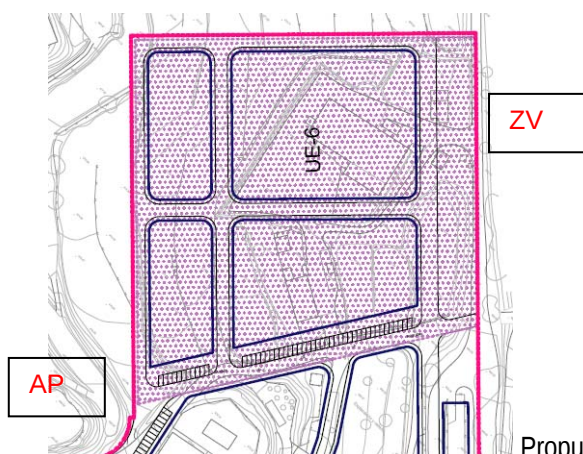
Del mismo modo, y conforme a lo dispuesto en el artículo 9ter del citado real decreto 849/1986, deben tenerse en cuenta el tipo de obras y construcciones permitidas en la zona de flujo preferente.

## 1.2.- Unidades de Ejecución nº 5, 6 y 7 en suelo urbano no consolidado.

En el Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 29 de septiembre de 2015 se suspendió la aprobación definitiva de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano consolidado. Tras las correcciones realizadas en la documentación técnica, en el acuerdo de 15 de diciembre de 2015 se aprobaron definitivamente las unidades de ejecución nº 1, 2, 3, 4 y 5, y se mantuvieron en suspenso las unidades de ejecución nº 6 y 7, al no haberse acreditado la realización del procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejero de Agricultura y Alimentación, relativa al incumplimiento de distancias entre suelos urbanos e instalaciones ganaderas legalmente establecidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del Decreto 94/2009.

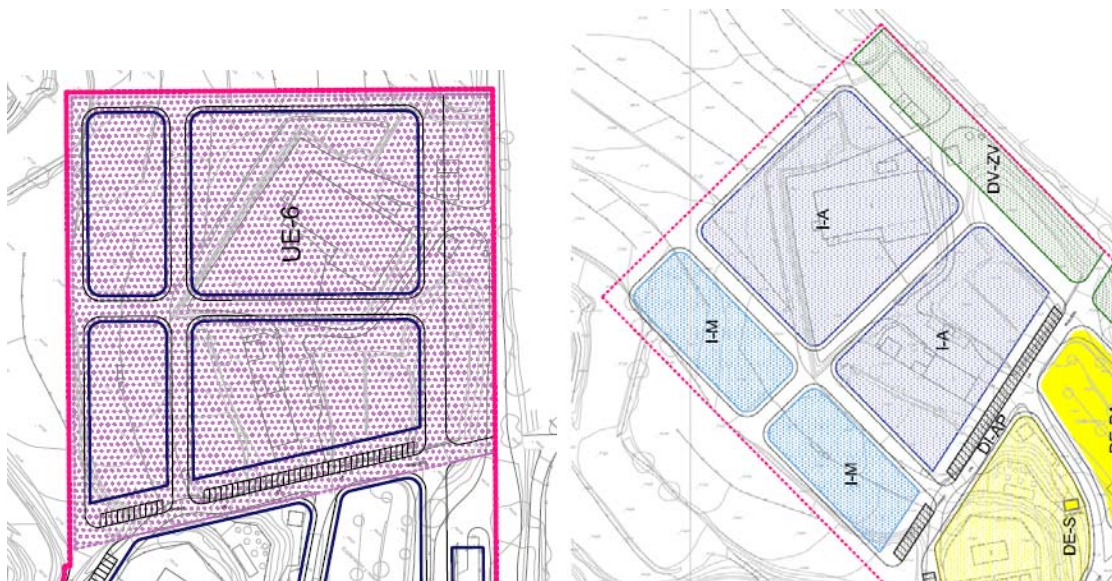
La documentación relativa al procedimiento de la Orden de 28 de febrero de 2011 fue remitida al Consejo Provincial de Urbanismo por el Ayuntamiento de Valdealgorfa en abril de 2016. En fecha 22 de abril de 2016 emitió informe favorable la Subdirección Provincial de Agricultura y Ganadería del departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad.

### Unidad de Ejecución U.E.-6.



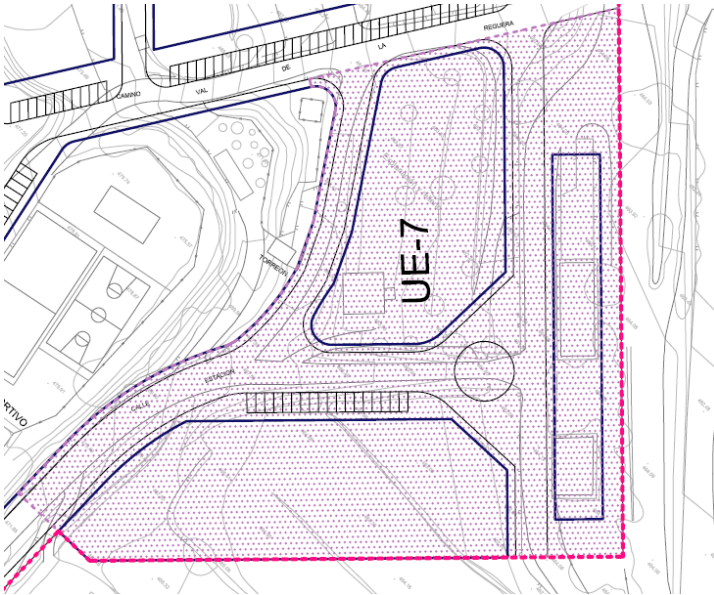
Propuesta de diciembre de 2015.

La documentación remitida en noviembre de 2016 define la UE-6 del siguiente modo:

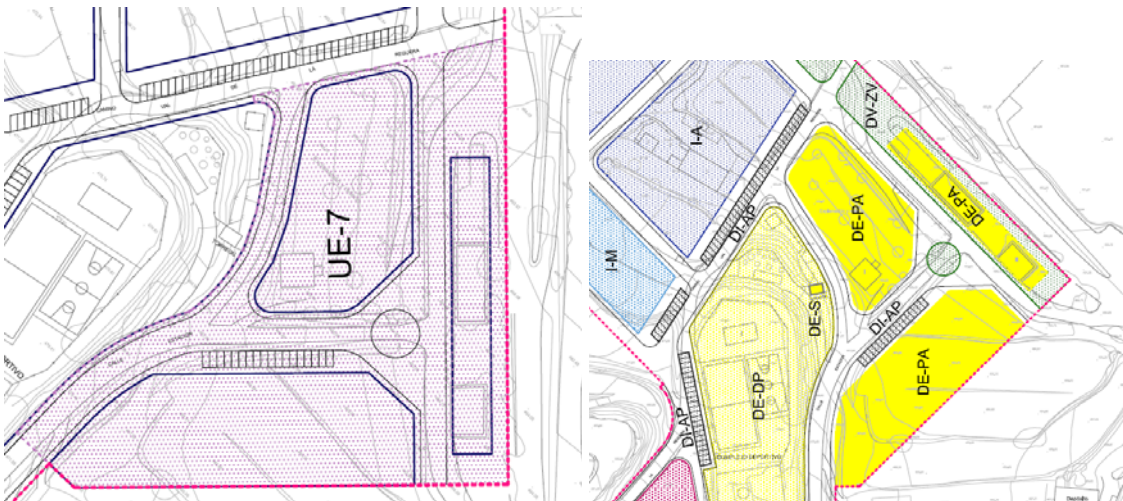


Una vez realizado el trámite establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, no existe inconveniente en aprobar definitivamente esta unidad de ejecución, haciendo constar que cualquier actuación que afecte a la Vía Verde que discurre por su perímetro oriental deberá ser autorizada por el organismo titular de dicha vía, y así mismo, que la implantación de industrias agroalimentarias en esta unidad deberá cumplir las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

Unidad de Ejecución U.E.-7.



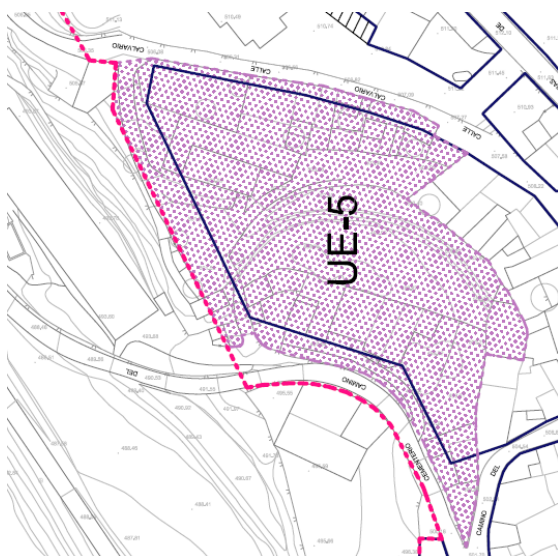
La nueva ordenación propuesta en diciembre de 2015 excluía el tramo colindante de Vía Verde. Se previeron zonas verdes alrededor de los edificios de la antigua estación, y una banda de aparcamientos en uno de los viales. La nueva documentación técnica aportada establece la misma ordenación:



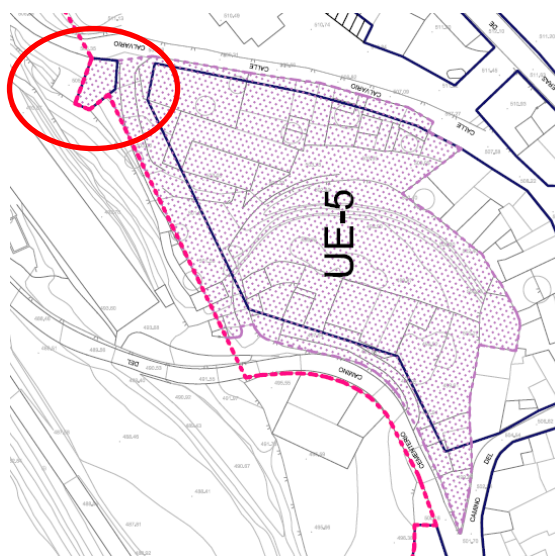
Una vez acreditado el procedimiento establecido en la Orden de 28 de febrero de 2011, procede la aprobación definitiva de esta unidad de ejecución. No obstante, hay que hacer constar lo señalado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro acerca de esta unidad, en el sentido de que se deberá presentar el correspondiente estudio de inundabilidad, que permita evaluar las actuaciones propuestas en dicha unidad, al ser afectado el cauce de la Val de la Reguera por la ordenación propuesta. En consecuencia, todas las construcciones y edificaciones previstas en este ámbito deberán ser previamente autorizadas por el organismo de cuenca. Así mismo hay que hacer constar que cualquier actuación que afecte a la Vía Verde que discurre por su perímetro oriental deberá ser autorizada por el organismo titular de dicha vía

### Unidad de Ejecución U.E.-5.

Esta unidad de ejecución fue aprobada definitivamente en el primer acuerdo emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo. Sin embargo, a raíz de la no aceptación de la desclasificación de una edificación existente en colindancia con este ámbito, se ha propuesto incluir dicha edificación en la unidad de ejecución, por lo que varía la delimitación que fue aprobada en su momento por el Consejo. La nueva unidad definida es la siguiente:



Propuesta inicial



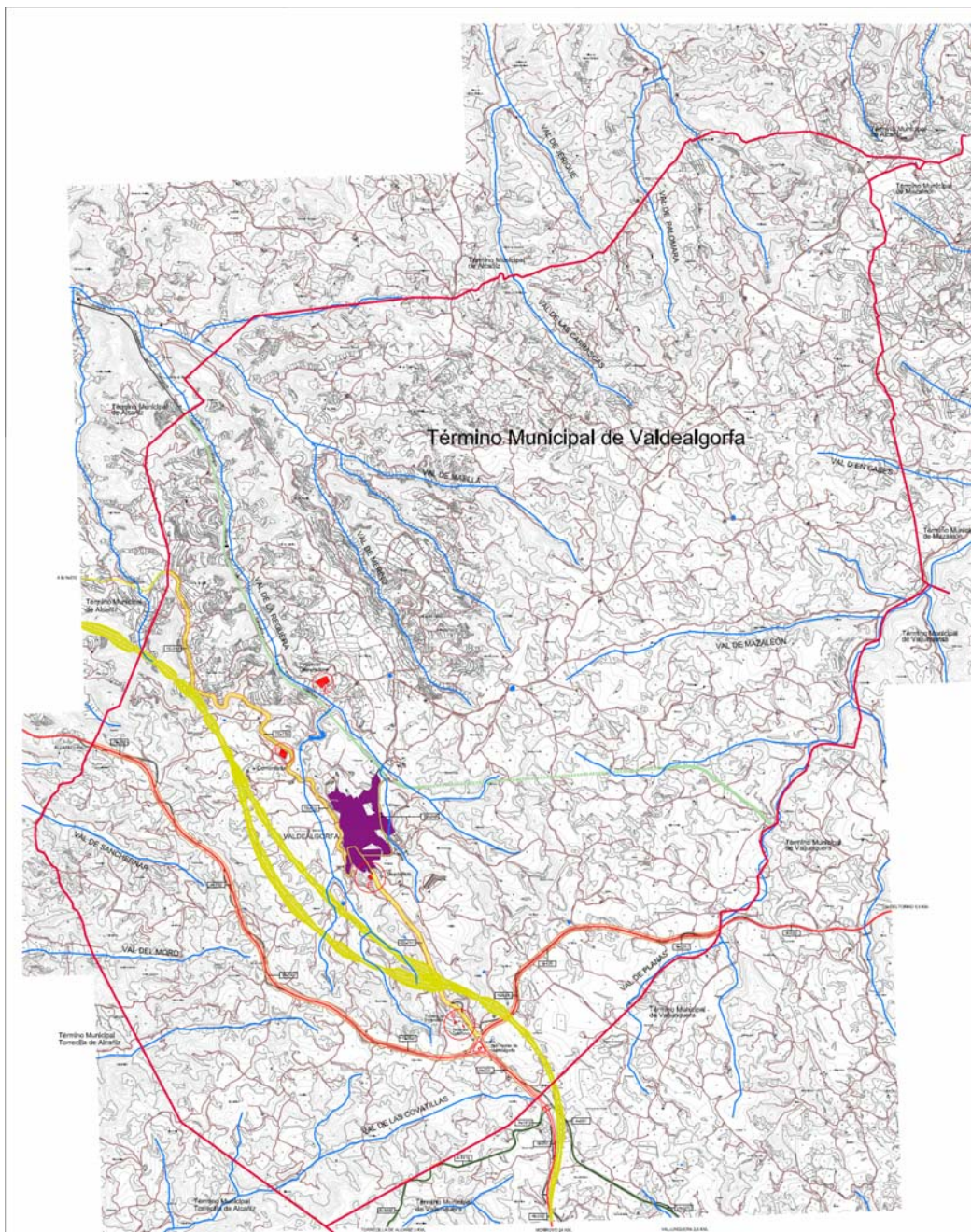
Nueva propuesta noviembre 2016.

Al estar motivada la modificación de la unidad por la incorporación de una edificación existente que cumple los requisitos para su integración en suelo urbano, se considera que procede la aprobación definitiva de la nueva configuración de la unidad de ejecución nº 5 en suelo urbano no consolidado.

### **1.3.- Suelo No Urbanizable Genérico y Especial.**

En el Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 29 de septiembre de 2015 se suspendió la aprobación definitiva de las dos categorías del suelo no urbanizable, por diversas deficiencias halladas en la regulación urbanística de estos suelos.

En el segundo acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se aprobaron definitivamente con reparos el suelo no urbanizable genérico y el suelo no urbanizable especial. Se mantuvo en suspenso la aprobación definitiva del suelo no urbanizable especial por protección de cauces, ya que los cauces de corrientes no continuas no se reflejaban en esta categoría de suelo en los planos de ordenación, ni se regulaba su régimen de usos en las normas urbanísticas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 del texto refundido de la Ley de Aguas.



La nueva documentación técnica refleja en el plano PI-7 de riesgos los diferentes cauces no continuos o vales que discurren por el término municipal de Valdealgorfa. Sin embargo, esta información no se ha trasladado a los planos de ordenación de estructura orgánica y clasificación del suelo, incluyendo dichos cauces en el suelo no urbanizable especial. Este reparo deberá subsanarse en la documentación del texto refundido del Plan General aprobado definitivamente.

En cuanto a la regulación urbanística de estos terrenos, en las normas urbanísticas del Plan General se ha creado el artículo 3.4.5, relativo al suelo no urbanizable especial de protección de cauces. En dicho artículo se recogen las disposiciones establecidas en el Texto refundido de la Ley de Aguas y se expresa la necesidad de autorización previa de cualquier tipo de

vertido a cauce por parte del organismo de cuenca. Deberá añadirse la obligación de someter a autorización previa todas las obras de construcción e instalaciones que se prevean emplazar en zona de policía de cauces, de conformidad con lo previsto en el texto refundido de la Ley de Aguas.

## **2.- Reparos en la documentación.**

### **2.1.- Reparos establecidos en el Acuerdo de 15 de diciembre de 2015.**

Artículo 1.3.4 del Título VII de las Normas Urbanísticas. Varios de los supuestos considerados como actividades de interés público en este artículo son en realidad supuestos de licencia directa municipal, de acuerdo con la redacción del vigente artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón., como es el caso de las actividades destinadas a explotaciones agrarias y/o ganaderas, y en general, a la explotación de los recursos naturales.

Valoración.- Se han eliminado como actividades de interés público las ganaderas y agrarias. Se ha subsanado el reparo.

Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Cauces. Como ya se ha comentado antes, se ha corregido en parte la deficiencia de delimitación de los cauces de corrientes discontinuas. No obstante, deberán reflejarse dichos cauces en los planos de ordenación de estructura orgánica y clasificación del suelo, incluyendo dichos recorridos en el suelo no urbanizable especial.

Documentación Ambiental no incluida en el Plan General. Se indicó su ausencia en la documentación remitida en noviembre de 2015. La documentación técnica remitida en noviembre de 2016 únicamente en formato digital incluye esta documentación ambiental. Se considera subsanado el reparo, aunque deberá plasmarse también la documentación ambiental en formato papel.

### **2.2.- Reparos formulados a la nueva documentación.**

Cuadros de síntesis. Las modificaciones producidas en los cuadros de superficies del suelo urbano y no urbanizable, producidos a raíz del mantenimiento en suelo urbano de los suelos correspondientes a las zonas de desclasificación nº 3, 4, 6 y 10 deberán reflejarse en la documentación del texto refundido del Plan General.

Planos de ordenación. Como se ha indicado en páginas anteriores, deberán plasmarse en los planos de clasificación del suelo los cauces no continuos que discurren por el término municipal, y que sí se reflejan en el plano de información de riesgos PI-7.

Así mismo, deberán reflejarse en los planos de ordenación del suelo urbano, tanto de categorización como de zonificación y alineaciones, los terrenos que se mantienen en suelo urbano tras el informe realizado a las distintas desclasificaciones previstas, y que corresponden a las zonas denominadas 4 y 10, al no haberse obtenido la conformidad de los titulares de los terrenos afectados y comprobarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la Ley 3/2009 para su consideración como urbanos.

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

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

**Suelo Urbano Consolidado:**

- El mantenimiento como suelo urbano consolidado de los terrenos incluidos en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano correspondientes a los siguientes ámbitos:
  - o Las parcelas situadas en el margen occidental del Camino del Cementerio, números 3 y 5 (zona 4).
  - o Los terrenos situados junto a la Calle Santa Clara (zona 6) incluidos en el suelo urbano del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
  - o La superficie triangular situada al final de la Calle Ramellore, destinada a espacio libre privado (zona 8).
  - o La superficie de propiedad privada adyacente al camino de Las Planas, calificada como espacio libre privado (zona 9).
  - o Los terrenos ubicados junto al campo de fútbol que están incluidos en el suelo urbano del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (zona 10, situada al este del núcleo urbano), con las limitaciones de uso que pudieran ser establecidas por el organismo de cuenca, dada su proximidad al cauce del Barranco de La Fuentes (o Val de la Reguera).

**Suelo Urbano No Consolidado:**

- Las unidades de ejecución números 6 y 7, ubicadas al noreste del núcleo urbano, una vez emitido informe favorable por el Servicio Provincial de Agricultura y Ganadería al acuerdo firmado entre el Ayuntamiento y los propietarios de las instalaciones ganaderas próximas a estos ámbitos, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 28 de febrero de 2011 del Consejo de Agricultura y Alimentación.
- La nueva delimitación de la Unidad de Ejecución nº 5, que incorpora la edificación existente en la calle Calvario.

**Suelo No Urbanizable Especial:**

- Los terrenos ocupados por cauces de corrientes no continuas, que deberán identificarse y reflejarse en los planos de ordenación dentro de esta categoría de suelo.

**SEGUNDO.-** Deberá presentarse un Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana que recoja los ámbitos clasificados como suelo urbano consolidado y no consolidado especificados anteriormente, así como los cauces no continuos dentro de los planos de ordenación relativos a la clasificación del suelo como suelo no urbanizable especial. La documentación (en formato digital editable y no editable y en papel) se diligenciará por la Secretaria del Ayuntamiento de aprobación inicial y provisional con corrección de reparos, para su diligencia como documento aprobado definitivamente por la Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo.

**TERCERO.-** Proceder a la suspensión de la publicación del Texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por lo tanto la entrada en vigor del Plan General hasta que se presente el Texto Refundido del Plan General.

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

## **2.- OJOS NEGROS. APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (CPU-2017/20).**

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 24 de febrero de 2017, admitiéndose a trámite en fecha 28 de febrero de 2017.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas ; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los

Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Ojos Negros es el Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado definitivamente el 28 de abril de 2004 por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

Posteriormente han sido tramitadas y aprobadas definitivamente tres modificaciones aisladas del Plan General. La modificación nº 1 fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal el 5 de mayo de 2006, y afectó a la U.E. nº 1 en suelo urbano no consolidado, modificando su ámbito, su ordenación viaria y la ordenanza definida para la zona residencial unifamiliar.

La modificación nº 2, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 26 de enero de 2007, tuvo por objeto la inclusión en suelo urbano no consolidado de la Unidad de Ejecución nº 2 y la corrección de la calle de acceso a la misma.

La modificación nº 3, aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo el 29 de septiembre de 2015, incluyó en suelo urbano un área sometida a gestión por el régimen de obras públicas ordinarias. También se modificó la calle de entrada a la U.E. nº1 desde la TE-9025 (calle A). Finalmente se modificó la edificabilidad permitida para usos agrarios y uso residencial en zona de borde, en las normas urbanísticas del suelo no urbanizable.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, el municipio cuenta con un Plan Especial para Área de Expansión Ganadera, redactado y aprobado con anterioridad al Plan General de Ordenación Urbana.

**SEGUNDO.-** Este expediente, que tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 24 de febrero de 2017, se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Ojos Negros, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Ojos Negros en la sesión celebrada el 1 de diciembre de 2016. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 238 de 15 de diciembre de 2016. El

Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 17 de enero de 2017, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública.

No se aporta en el expediente municipal ningún informe sectorial.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Ojos Negros consta de dos ejemplares en formato papel y uno en formato digital de la modificación, firmados por el Arquitecto D. -----, sin diligenciar como documento aprobado inicialmente por el Secretario del Ayuntamiento.

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

- Memoria Justificativa, que contiene los siguientes apartados:
  1. Antecedentes.
  2. Objeto de la Modificación.
  3. Justificación Legal de la Modificación.
  4. Agentes.
  5. Tramitación.
  6. Entrada en vigor y obligatoriedad.
  7. descripción y justificación de la Modificación propuesta.
  8. Determinaciones y documentación.
  9. Conclusión.

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

**QUINTO.-** El proyecto de Modificación Aislada Nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Ojos Negros, tiene por objeto incluir entre los usos compatibles de las zonas 1 (Casco Antiguo), 2 (Extensiva) y 3 (Residencial Unifamiliar) del suelo urbano el de pequeñas industrias compatibles con el uso residencial, limitando la superficie máxima y la potencia destinada a este uso, según la zona de implantación, y estableciendo la necesidad de adoptar medidas correctoras que eviten

las molestias al vecindario.

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

La Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley, relativa al régimen aplicable a los instrumentos en tramitación, establece que *“el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial”*. En consecuencia, al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 6 de julio de 2016, el régimen aplicable a la misma es el establecido en el citado texto refundido, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2014.

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

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

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

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del

planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

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

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

#### **SÉPTIMO.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

En el presente expediente se plantea la modificación de las condiciones de uso de las normas urbanísticas de las zonas siguientes del suelo urbano:

- Zona 1.- Casco Antiguo.
- Zona 2.- Extensiva.
- Zona 3.- Residencial Unifamiliar.

En la actualidad, el Plan General de Ojos Negros no prevé en sus normas urbanísticas ningún suelo de uso característico industrial, ni tampoco permite la implantación de industrias compatibles con usos residenciales en suelo urbano. Por ello, el Ayuntamiento considera conveniente para el interés general, facilitar la implantación de usos industriales que sean compatibles con el residencial, favoreciendo así la revitalización de la economía local.

El objeto de la propuesta es permitir la implantación de pequeñas industrias compatibles con el uso residencial en suelo urbano, acotando y encajando estos usos industriales dentro del apartado de almacenes y talleres, para aplicarles a todos ellos (almacenes, talleres y usos industriales) las mismas restricciones en cuanto a superficie máxima construida y potencia máxima, así como la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, teniendo que obtener con carácter previo la licencia ambiental de actividades clasificadas.

En cuanto al límite de superficie construida, se plantea para las zonas 1 y 2 se mantengan las restricciones establecidas en las norma vigentes, y para la zona 3 se amplía esta superficie desde 200 hasta 300 m2, ya que se considera este tamaño más adecuado a la necesidades actuales de una industria, almacén o taller.

También se considera necesario incrementar los valores máximos de potencia instalada para estos usos compatibles, por entender que los 30 cv. contemplados en las normas actuales son muy limitados, teniendo en cuenta la creciente necesidad

de aparatos eléctricos. Tomando como referencia la previsión de cargas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, que estima una demanda de 125 W/m<sup>2</sup> para edificios industriales, se obtiene un límite de potencia de 85 cv para la zona 2 (500 m<sup>2</sup>) y de 51 cv para las zonas 1 y 3 (300 m<sup>2</sup>).

Así pues, los artículos 76.1, 76.2 y 76.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General modifican su redacción del siguiente modo:

#### 76.1.- ZONA 1. CASCO ANTIGUO – MODIFICADO-

##### DEFINICIÓN

Está formada por la zona central del núcleo, a caballo de la carretera TE-V-9025, que viene de Monreal y va a Villar del Salz, denominada Padre Forguet Primero y Segundo, según tramos, según delimitación reflejada gráficamente en los planos de ordenación. Se caracteriza por la edificación en manzana cerrada con parcelas de pequeño tamaño y alto grado de ocupación, adaptada en su trazado a la accidentada topografía en torno al castillo fundacional situado en lo más alto del cerro, en el Norte del núcleo. Es la parte del núcleo que presenta una estructura urbana de mayor interés, que constituye el referente histórico del municipio y donde se concentran la mayoría de los edificios catalogados.

##### CONDICIONES DE USO

USO DOMINANTE: Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario.

USOS COMPATIBLES: Hotelero: Se permite hasta un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente la carga y descarga de suministros y clientes y los aparcamientos de vehículos.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos. Deberá justificar la solución propuesta para carga y descarga y, en su caso, aparcamiento de vehículos.

Almacenes, talleres e industriales: Se permitirán hasta una superficie máxima de 300 m<sup>2</sup> construidos y 51 C.V. con la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. Las industrias deberán localizarse en vías con anchura suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y Equipamientos: Sin limitaciones, siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, y resuelvan de manera correcta el acceso y necesidad de aparcamiento generados.

USOS INCOMPATIBLES: Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, y los usos ganaderos.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

**PARCELA MÍNIMA:** La existente a la entrada en vigor de este Plan. No se permitirá la división de parcelas, pero podrá permitirse la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación parcelaria preexistente y contribuya a la configuración general del Casco Antiguo.

**ALINEACIONES:** Las de hecho reflejadas en los planos de ordenación, siempre confirmadas en el Acta de Replanteo de Alineaciones a realizar de acuerdo con el artº 33 de estas Normas que podrán introducir pequeñas modificaciones señaladas claramente en ella. Se respetarán los espacios libres privados y patios de manzana existentes.

**EDIFICABILIDAD:** Se regula mediante fondos y alturas. En cualquier caso, no sobrepasará bajo ningún concepto el índice de 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**FONDOS:** En planta baja se podrá ocupar el cien por cien de la parcela. El fondo máximo en plantas alzadas será de 14 metros, excepto en el caso de rehabilitación en que se podrán mantener los fondos existentes, aunque superen esa dimensión.

**ALTURAS MÁXIMAS:** Baja más dos alzadas con una altura máxima de 9,50 mts hasta el alero de cubierta.

**RETRANQUEOS:** Se permiten hasta 3 mts en toda la zona, con la obligación de hacer un cerramiento de muro sobre la alineación oficial con una altura mínima de 0'80 mts y remate adecuado a las condiciones estéticas del entorno. También se permitirá mantener los existentes.

**APARCAMIENTOS:** Se considera prioritario el respeto a la estructura urbana y la tipología arquitectónica, por lo que en las calles de esta zona de anchura igual o inferior a 4 metros, en los espacios catalogados como de interés, no se permitirá el aparcamiento de vehículos en superficie. De igual manera, se exime del cumplimiento de la reserva legal de plazas de garaje en parcelas inferiores a 100 m<sup>2</sup> y en las situadas en los espacios anteriormente indicados. Tampoco se exigirá su cumplimiento en rehabilitación.

**OTRAS:** Serán de aplicación las Normas de Protección del Título IV de estas Normas y las ordenanzas generales, en especial las que se refieren a las condiciones de higiene, habitabilidad estética, etc.

**CASTILLO:** Hasta tanto en cuanto no se realice una ordenación especial del castillo y su entorno, como elemento singular catalogado, no podrán efectuarse otras acciones que las de excavaciones arqueológicas y actuaciones de consolidación de los restos históricos, así como la consolidación y rehabilitación de los edificios existentes, pero no construcciones de nueva planta.

En todo caso, todas las actuaciones a realizar en esta zona catalogada como Bien de Interés Cultural, deben contar con informe previo favorable de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural.

## 76.2.- ZONA 2. EXTENSIVA – MODIFICADO-

### DEFINICIÓN

La forman los terrenos aledaños al Casco Antiguo de Ojos Negros, y la mayor parte de las construcciones de los otros núcleos sobre éstos, se han desparramado las edificaciones de nueva planta, configurando una nueva tipología de edificación acorde con el núcleo rural, pero más adecuada a los tiempos actuales, generalmente configuran también manzanas cerradas. Esta edificación debe ser más versátil y admitir plenamente usos de almacenes agrícolas en planta baja.

### CONDICIONES DE USO

**USO DOMINANTE:** Residencial en todas sus categorías: unifamiliar, colectivo y comunitario, cuando sea posible por las condiciones existentes, formando manzanas.

**USOS COMPATIBLES:** Hotelero: Se permite hasta un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> construidos, siempre que no desfigure el parcelario y la tipología de la zona, y resuelva correctamente los suministros y la demanda de aparcamientos.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos, excepto establecimientos de exposición y venta de vehículos. Deberá justificar de manera correcta los accesos y la manera de solucionar las operaciones de carga y descarga.

Almacenes, talleres e industriales: Se permitirán hasta una extensión máxima de 500 m<sup>2</sup> construidos y 85 CV, justificando la adopción de las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. No se permiten granjas, ni industrias **que pretendan localizarse en vías con anchura insuficiente** para asegurar el paso de los vehículos de suministro, o plantear sistema de transporte alternativo.

Servicios y Equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto de la tipología de las edificaciones, para el acceso y al aparcamiento.

**USOS INCOMPATIBLES:** Los restantes, incluyendo los de tamaño superior al indicado en el apartado anterior, los locales de exposiciones y venta de automóviles, y los usos ganaderos.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

**PARCELA MÍNIMA:** La existente a la entrada en vigor de este Plan. En caso de nuevas parcelaciones, la superficie mínima será 100 m<sup>2</sup> con una anchura mínima de 6 metros de fachada. Se permitirá la agregación de parcelas siempre que la arquitectura mantenga la diferenciación preexistente y no altere la conservación general de la imagen de la zona.

**ALINEACIONES:** Las señaladas de manera gráfica por el Plan en los planos correspondientes. Cuando se trate de actuar en zonas con alineaciones de nuevo trazado o modificando las existentes, previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el Acta de Comprobación del Replanteo, según lo dispuesto en el artículo 33 de estas Normas.

**EDIFICABILIDAD:** En principio, se fija un índice de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, así como la edificabilidad existente en caso de rehabilitación de algún edificio que la supere.

**FONDOS:** En planta baja se podrá ocupar el cien por cien de la parcela. El fondo máximo en plantas alzadas será de 12 m. En caso de rehabilitación se permite el existente, aunque supere esa dimensión.

**ALTURAS MÁXIMAS:** Planta baja más una alzada con una altura máxima del alero de cubierta de 7,5 mts.

**RETRANQUEOS:** Los retranqueos no serán obligatorios, pero se permitirán hasta 3 mts. También se permitirá mantener los existentes.

**APARCAMIENTOS:** Se deberá justificar el cumplimiento de la reserva legal de una plaza de garaje por cada 85 m<sup>2</sup> construidos en vivienda, con superficie suficiente y accesos claros, cumpliendo con lo señalado en las ordenanzas correspondientes.

## CONDICIONES ESTÉTICAS:

Será de aplicación lo señalado en el Capítulo I del Título IV de estas Normas que regulan las condiciones de Protección de las edificaciones y espacios del Casco Antiguo, así como las Ordenanzas Generales de Estética de este Plan General.

**OTRAS** Serán de aplicación las Normas de Protección y las Ordenanzas Generales, en especial las de Estética, Higiene y Habitabilidad.

### 76.3.- ZONA 3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR -MODIFICADO-

#### DEFINICIÓN

Está integrado por el Suelo Urbano No Consolidado que se incorpora al Noreste de la travesía del Colladillo, definido como unidad de ejecución numero1. Está caracterizada por su carácter residencial y carácter unifamiliar, con excepción de aquellas actuaciones destinadas a algún tipo de protección.

#### CONDICIONES DE USO

USO DOMINANTE: Vivienda unifamiliar en todas sus categorías: en hilera como tipología preferente; y tipología aislada o pareada mediante estudio de detalle, con los siguientes condicionantes en la ordenación:

*La ordenación respetará manzanas completas definidas por viales (peatonales o vehiculares).*

#### USOS COMPATIBLES:

Almacenes Agrícolas al servicio de su propietario hasta un máximo de 150 m<sup>2</sup>.

Oficinas y Comercial: Se permite hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup> construidos. Deberá justificar los accesos para carga y descarga.

Almacenes, talleres e industriales: Se permitirán hasta un máximo de 300 m<sup>2</sup> construidos y 51 CV, siempre que se adopten las medidas correctoras necesarias para asegurar la ausencia de molestias al vecindario, tales como olores, ruidos, polvos y en especial aquéllas que aseguren la no transmisión de vibraciones. Deberán localizarse en vías con tamaño suficiente para asegurar el paso de los vehículos de suministro necesarios.

Servicios y equipamientos: Sin limitaciones siempre que presenten soluciones correctas respecto al acceso, suministro y demandas de aparcamiento generados.

#### USOS INCOMPATIBLES:

Los no señalados en el apartado anterior, y los compatibles de tamaño superior al indicado, y además, los Ganaderos, los establecimientos de exposición y venta de grandes dimensiones.

## CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### PARCELA MÍNIMA:

150 m<sup>2</sup> de superficie mínima y 6 metros de anchura de fachada.

### ALINEACIONES:

Las señaladas de manera gráfica por el Plan General en los planos de ordenación.

Previamente al inicio de la construcción, será obligatorio proceder a la comprobación de las alineaciones, extendiendo el Acta de Comprobación del Replanteo, según lo dispuesto en el artículo 33 de estas Normas.

**EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad será de 1,39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicable a la parcela neta.

**OCUPACIÓN:** 80% en planta baja y 59% en planta primera.

**ALTURAS MÁXIMAS:** Baja + una, con un máximo de 7,00 mts.

**RETRANQUEOS :** Se definen los siguientes retranqueos como obligatorios:  
A alineación de vial : 3,00 metros  
A alineación carretera: 5,00 metros  
A alineación de vial peatonal: Tipología aislada /pareada 3,00 ms  
A linderos: Tipología aislada: 3 metros

**APARCAMIENTOS:** Se deberá cumplir la reserva de una plaza de garaje por cada 85 m<sup>2</sup> edificados.

### CONDICIONES ESTÉTICAS:

Serán de aplicación las Ordenanzas Generales de Estética.

**OTRAS:** Serán de aplicación las Normas de Protección y las Ordenanzas Generales, en especial las de Garajes, Higiene y Habitabilidad.  
El cerramiento coincidente con la alineación a la carretera deberá materializarse con seto.

**VIVIENDAS V.P.O.** En Promociones de Viviendas de Protección Oficial, se permitirá el uso de vivienda colectiva flexibilizando la ocupación en planta (hasta un 90%), y la altura máxima (hasta 9'50 mts, Baja + 2), siempre que no se incremente la edificabilidad de 1'39 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, y se garantice la integración en el conjunto mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle.

**ESPACIOS VERDES PRIVADOS:**

En cada parcela queda un espacio privado verde, no ocupado por la edificación, en el que se deberán plantar, con propuestas de ajardinamiento que cuenten, al menos, con un árbol cada 30 m2 de espacios libre. La plantación será por cuenta de sus propietarios, que vendrán obligados a mantenerlas en buenas condiciones.

**OCTAVO.- VALORACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.****1.- Sobre la Tramitación.**

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Ojos Negros, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el régimen del suelo urbano no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. No se amplía el suelo urbano, ni se alteran los sistemas generales de forma relevante.

Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General, ni tampoco se incrementan las demandas dotacionales.

El objeto de la modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos definidos en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que implique el sometimiento de la misma al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la citada Ley.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 1 de diciembre de 2016, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

**2.- Sobre la documentación.**

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) de la Ley 3/2009, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa Anexo normativo con la redacción completa de los artículos afectados, en su estado actual y modificado.

En cuanto a los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del TRLUA, no se precisa aportar al Consejo la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de ésta, ya que se modifica el régimen de usos en suelo urbano por zonas con carácter general.

Por otra parte, al no variar las superficies de las diferentes clases de suelo, no se considera de aplicación el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por lo que no se precisa presentar ficha de datos urbanísticos en este caso.

### 3.- Sobre el contenido.

Se considera justificado el interés general de la propuesta planteada, ya que en la actualidad el Plan General no prevé la implantación de industrias de ninguna categoría en el suelo urbano clasificado, limitando la compatibilidad de usos productivos con el uso residencial a los almacenes, talleres, oficinas, comercial, servicios y equipamientos. La implantación de pequeñas industrias puede contribuir al desarrollo de actividades económicas y a la fijación de población en un municipio muy mermado por la crisis del sector minero y metalúrgico en los años 80.

La propuesta abre la posibilidad de dar cabida a iniciativas de carácter industrial que sean compatibles con el uso residencial, con las limitaciones de superficie y potencia especificadas en el articulado, y siempre que se obtenga la preceptiva licencia ambiental de actividades clasificadas, con el informe favorable de la Comisión Técnica de Calificación, que determinará en cada caso las medidas correctoras que resultan acordes con lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/2010, de 18 de noviembre, de Contaminación Acústica de Aragón, en el que se establecen las medidas generales de prevención de la contaminación acústica.

**Artículo 26. Medidas generales de prevención de la contaminación acústica**

1. En relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos a que se refiere esta Ley y sus normas de desarrollo, las Administraciones públicas competentes en cada caso velarán por el cumplimiento de las previsiones en ellas contenidas. Ello se realizará en el ámbito de las siguientes actuaciones previstas por la normativa ambiental:

- a) En las actuaciones relativas a la autorización ambiental integrada, que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- b) En las actuaciones relativas a la evaluación de impacto ambiental, que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- c) En las actuaciones relativas a la calificación de las actividades clasificadas, por parte del órgano competente para dicha calificación.
- d) En las actuaciones relativas al otorgamiento de la licencia ambiental de actividades clasificadas, que corresponderá al alcalde del ayuntamiento en cuyo término municipal vaya a desarrollarse la actividad.
- e) En las actuaciones relativas a la licencia de inicio de actividad, que corresponderá al ayuntamiento.
- f) En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades, la instalación o funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica, que corresponderá a la Administración competente para el otorgamiento de las citadas licencias o permisos.

2. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, las Administraciones públicas competentes asegurarán que en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón:

- a) Se adopten las medidas adecuadas de prevención y corrección de la contaminación acústica, mediante la aplicación viable, desde el punto de vista técnico y económico, de las tecnologías menos contaminantes en atención al emisor acústico de que se trate.
- b) No se supere ningún valor límite aplicable, sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente si se incumple lo previsto en esta Ley y en sus normas de desarrollo en materia de contaminación acústica.

En cuanto a los límites establecidos a la superficie construida y potencia instalada para los usos industriales compatibles, se consideran adecuados al tamaño y consumo de energía de las actividades industriales a permitir, que de esta forma deberán ser pequeñas empresas.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OJOS NEGROS** puesto que se cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**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, 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 OJOS NEGROS y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**3.- LA FRESNEDA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (CPU-2017/22).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 15 de febrero de 2017 admitiéndose a trámite en fecha 1 de marzo de 2017.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas ; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de La Fresneda es el Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante Homologación de unas Normas Subsidiarias Municipales, que fueron aprobadas definitivamente el 21 de noviembre de 1984. La acreditación de la Homologación a Plan General de Ordenación Urbana tuvo lugar en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio celebrada el 26 de enero de 2001.

Posteriormente han sido tramitadas y aprobadas definitivamente cinco modificaciones aisladas del Plan General. Las modificaciones nº 1 y 2, con texto refundido del Plan General, consistían respectivamente en ampliar el suelo urbano en la zona ensanche intensivo, delimitar la zona periférica y modificar el artículo 2.1.4.2 de las normas urbanísticas, relativo al suelo urbano industrial. El texto refundido del Plan General fue aprobado definitivamente el 28 de abril de 2004 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio..

La modificación aislada nº 3 del Plan General fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda el 4 de diciembre de 2007. Consistió en la ampliación de 333 m<sup>2</sup> de suelo urbano en la zona 2.- Ampliación del Casco.

La modificación aislada nº 4 del Plan General fue aprobada definitivamente de forma parcial por el Ayuntamiento de La Fresneda el 13 de mayo de 2009. Proponía varios cambios en las normas urbanísticas, reajustes de alineaciones, ampliación de suelo urbano en algo más de media hectárea y la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial. No se aprobó la modificación de alineaciones y la ampliación del suelo urbano.

La modificación aislada nº 5 del Plan General fue aprobada definitivamente por el pleno Municipal el 13 de mayo de 2009. Consistió en la reordenación de volúmenes edificables en el ámbito del Hotel El Convent.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, el 20 de julio de 2012 se aprobó definitivamente en Pleno el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso Industrial.

**SEGUNDO.-** Este expediente, que tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 15 de febrero de 2017, se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Fresneda, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de La Fresneda en la sesión celebrada el 9 de noviembre de 2016. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 248 de 30 de diciembre de 2016. La Secretaria del Ayuntamiento emite certificado el 8 de febrero de 2017, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública.

Se aporta en el expediente municipal el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, emitido el 22 de diciembre de 2016.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de La Fresneda consta de un ejemplar en formato digital y en papel de la modificación, firmado por el Ingeniero de Caminos D. ----- de la empresa EID Consultores en septiembre de 2016, sin diligenciar como documento aprobado inicialmente por la Secretaria del Ayuntamiento.

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

- Memoria Justificativa, que contiene los siguientes apartados:  
10. Antecedentes.

11. Delimitación y ámbito de la Modificación.
  12. Modificaciones propuestas.
  13. Marco jurídico.
  14. Justificación de necesidad o conveniencia.
  15. Efectos sobre el territorio.
  16. Contenido de la modificación aislada.
  17. Descripción de las modificaciones que se proponen.
  18. Justificación del cumplimiento de los requisitos especiales.
  19. Superficies resultantes.
  20. Norma Técnica del Planeamiento.
  21. Relación de documentos modificados.
- Anexos a la Memoria:
    - o Anexo nº 1. Fotográfico.
    - o Anexo nº 2. Ficha Urbanística.
    - o Anexo nº 3. Fichas Catastrales.
    - o Anexo nº 4. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
  - Planos de Información.
    - o P.I.1. Situación e índice de planos.
    - o P.I.2. Ámbito de las modificaciones.
    - o P.I.3.1. Planeamiento vigente. Zonas consolidadas.
    - o P.I.3.2. Planeamiento vigente. Evolución, tendencias y bordes.
    - o P.I.3.3. Clasificación del suelo.
    - o P.I.3.4. Clasificación del suelo.
    - o P.I.3.5. Red viaria.
    - o P.I.3.6. Alineaciones y rasantes.
    - o P.I.3.7. Estructura urbana.
    - o P.I.3.8. Zonas de protección.
    - o P.I.3.9. Zonificación.
    - o P.I.4. Estructura catastral.
  - Planos de Ordenación.
    - o P.O.1. Zonas consolidadas.
    - o P.O.2. Evolución, tendencia, bordes.
    - o P.O.3. Clasificación del suelo.

- o P.O. 4. Clasificación del suelo.
- o P.O.5. Red viaria.
- o P.O.6. Alineaciones y rasantes.
- o P.O.7. Estructura urbana.
- o P.O.8. Zonas de protección.
- o P.O.9. Zonificación.

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

**QUINTO.-** El proyecto de Modificación Aislada Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, tiene por objeto recalificar dos áreas de suelo urbano, de 334 m<sup>2</sup> de superficie en total, como suelo edificable, que actualmente están calificadas como espacio libre de uso público en la zona del Castillo, y que corresponden a edificaciones tradicionales en estado de ruina. Una de ellas se destinará a uso residencial, y la otra a equipamiento vinculado a la iglesia adyacente.

Por otra parte, se recalifica como zona verde de dominio y uso público una superficie de 335 m<sup>2</sup> destinada actualmente a viario y ubicada junto al antiguo cementerio.

**SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.**

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

La Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley, relativa al régimen aplicable a los instrumentos en tramitación, establece que *“el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial”*. En consecuencia, al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 6 de julio de 2016, el régimen aplicable a la misma es el establecido en el citado texto refundido, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2014.

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

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

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

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

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

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

**SÉPTIMO.-** La presente modificación plantea la recalificación de tres ámbitos incluidos en el suelo urbano consolidado de la Fresneda:

#### **1.- RECALIFICACIÓN DE LAS FINCAS Nº 8, 10, 12 Y 14 DE LA CALLE CASTILLO.**

Se propone recalificar como suelo edificable, zona Casco Antiguo, una superficie de 269 m<sup>2</sup>, correspondiente edificaciones en ruinas ubicadas en la Calle Castillo, que actualmente están destinadas en el Plan General a espacio libre de dominio y uso público, dentro del suelo urbano consolidado.



Estado de los edificios y servicios urbanísticos



Estado de las parcelas desde la calle superior.



## 2.- RECALIFICACIÓN DE PARTE DE LA FINCA Nº 6 DE LA CALLE CASTILLO.

Se propone recalificar, como equipamiento general vinculado a la iglesia, una superficie de 65 m<sup>2</sup>, que en la actualidad está calificada como espacio libre de dominio y uso público dentro del suelo urbano consolidado del núcleo urbano de La Fresneda.



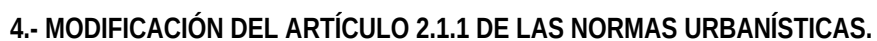
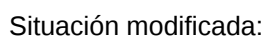
### 3.- RECALIFICACIÓN DE UNA SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO COMO ESPACIO LIBRE.

Se recalifica como espacio libre de dominio y uso público, dentro del suelo urbano consolidado, una superficie, situada junto al antiguo cementerio, de 335 m<sup>2</sup> que, en la actualidad, está destinada a viario.



La propuesta se resume en la comparación de los siguientes planos:

Situación actual:



52

Casco Antiguo, polígonos 1 y 2. Dentro de este artículo se modifica el apartado 2.1.1.5, relativo a condiciones especiales, para introducir el siguiente párrafo:

***“ Las edificaciones incluidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual nº 6 del P.G.O.U. deberán mantener el volumen existente sin aumentar en ningún caso la altura original. Además deberán ajustarse, entre otros, a lo establecido por el artículo 43.3 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, manteniendo la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente”.***

A título aclaratorio se incluye la redacción del artículo 1.5.4 de las normas urbanísticas, relativo a las condiciones generales estéticas de las edificaciones.

## **5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESPECIALES.**

En relación con el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de los planes, se indica que resulta de aplicación el apartado 4, relativo a la diferente zonificación o uso de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, que exige que su sustitución sea de igual magnitud y calidad que los previstos en el Plan. La modificación plantea recalificar 334 m<sup>2</sup> de estos espacios para uso edificable. Pero como se compensa esta merma con la recalificación de 335 m<sup>2</sup> de viario situados junto al cementerio, que poseen mayor calidad que los excluidos de este uso, se considera cumplido este requisito.

Con respecto al apartado 1 del artículo 86, que establece la obligación de aplicar los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de sistemas generales que procedan cuando la modificación incremente la superficie del suelo urbano, densidad o edificabilidad, el redactor calcula las reservas aplicables al incremento de 269 m<sup>2</sup> del suelo edificable en la Zona Casco Antiguo. Se obtiene una reserva mínima de 170,89 m<sup>2</sup> para espacios libres, 94,94 m<sup>2</sup> para equipamientos y 9 plazas de aparcamiento.

En base a estas cifras, se propone considerar la excepcionalidad prevista en este apartado de la Ley, en función de la pequeña entidad de la modificación, su proximidad a la mayor zona de espacios libres de la localidad, y la previsión de incrementar en 65 m<sup>2</sup> el equipamiento general vinculado a la iglesia, y mantener los espacios libres reducidos en la zona del antiguo cementerio.

## **6.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.**

Se manifiesta en este aspecto que no se prevén efectos negativos sobre el territorio, al no reclasificarse nuevos suelos urbanos ni mermarse la superficie de espacios libres, incrementándose la superficie destinada a equipamientos. Además, con esta modificación se contribuirá a rehabilitar una zona degradada actualmente, dentro de un conjunto singular.

## **7.- VALORACIÓN.**

Se considera justificada la modificación desde el punto de vista del interés general, ya que en la actualidad las áreas que se pretenden recalificar están constituidas por ruinas de antiguas edificaciones, y la zona de viario en realidad está arbolada y resulta adecuada para su calificación como espacio libre de dominio y uso público.

La edificación situada junto a la iglesia mantiene sus muros exteriores, con fecha tallada de 1732 sobre la puerta, y resulta adecuada su rehabilitación para usos dotacionales relacionados con el equipamiento religioso al que pertenece.

En cuanto a las ruinas situadas en los números 8 a 14 de la calle Castillo, presentan un estado lamentable, y se sitúan en una zona de gran visibilidad desde el resto de la localidad. En consecuencia, se considera idónea su rehabilitación, siempre que las obras sean autorizadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, órgano que ya ha informado favorablemente esta modificación de Plan General.

Por otra parte, se considera aplicable a este caso la excepcionalidad prevista en el apartado 86.1 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), para la exigencia de las reservas dotacionales derivadas del incremento de edificabilidad previsto tras la modificación propuesta, ya que las áreas recalificadas son colindantes con una extensa superficie de espacios libres de dominio y uso público, y la dotación de equipamiento legalmente exigible apenas se ve reducida, al destinar a este uso la rehabilitación situada junto a la iglesia.

En consecuencia, procede la aprobación definitiva de la modificación. Se recuerda al Ayuntamiento, no obstante, la obligación de los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado de completar a su costa la urbanización necesaria para que dichos terrenos adquieran la condición de solar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31.4 del TRLUA.

## **OCTAVO.- VALORACION DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.**

### **1.- Sobre la Tramitación.**

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el régimen del suelo urbano y urbanizable no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. No se amplía el suelo urbano, ni se alteran los sistemas generales de forma relevante.

Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General, ni tampoco se incrementan las demandas dotacionales.

El objeto de la modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos definidos en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que implique el sometimiento de la misma al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la citada Ley.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 9 de noviembre de 2016, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

## 2.- Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) de la Ley 3/2009, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa y planos de información y ordenación. Sin embargo, la nueva redacción dada al artículo 2.1.1 modificado de las Normas Urbanísticas del Plan General, deberá formar parte de un anexo normativo de la modificación.

En cuanto a los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del TRLUA, se deberá aportar al Consejo en documento separado la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de ésta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.7.

Se ha detectado que la documentación remitida en formato digital carece de algunas páginas de la memoria justificativa que sí se encuentran en el documento remitido en formato papel. Deberá aportarse un ejemplar de la documentación técnica en formato digital que sea idéntico al entregado en formato papel.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, no se presenta la ficha de datos urbanísticos en formato de hoja de cálculo.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA FRESNEDA** puesto que se cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, condicionado al cumplimiento de los reparos expuestos en este acuerdo.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de esta Modificación conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón., cuando se presente un ejemplar por el Ayuntamiento en cumplimiento de los reparos advertidos y debidamente diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LA FRESNEDA y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**4.- MANZANERA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2017 / 14).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 3 de febrero de 2017, admitiéndose a trámite el 13 de febrero de 2017.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas ; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón

por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

Previamente a ésta modificación se realizaron dos modificaciones puntuales. La modificación nº1 del PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Manzanera con fecha 18 de noviembre de 2014; y la modificación puntual nº2 del PGOU, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de febrero de 2015 y con publicación en el Boletín Oficial de Aragón de 31 de marzo e 2015.

- La modificación nº1 del Plan General planteaba la clasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado para cubrir la necesidad del municipio de uso industrial. La superficie del ámbito clasificado fue 131.905 m2.
- La modificación nº2 del Plan General planteaba la modificación de alineaciones en la calle Tomás María de Ariño del núcleo de Manzanera y en la calle Torreta del núcleo de Alcotas.

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

**TERCERO.-** La documentación presentada por el Ayuntamiento de Manzanera consta de:

.-Expediente municipal

La modificación fue aprobada inicialmente en primera instancia por Resolución de Alcaldía el 25 de noviembre de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel el 4 de Diciembre de 2015 y en el Diario de Teruel de 14 de Enero de 2015. La Secretaría del Ayuntamiento emite certificado el 22 de febrero de 2016, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial.

Posteriormente se certifica por la Secretaría del Ayuntamiento en fecha de 16 de enero de 2017, que por Acuerdo Plenario de 3 de Octubre de 2016 se ratifican las actuaciones realizadas en la modificación del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Parcial para su envío al Consejo Provincial de Urbanismo, en concreto en lo relativo al órgano que ostenta la competencia para llevar a cabo las aprobaciones iniciales de Planeamiento Urbanístico.

Durante la tramitación del expediente han sido recabados los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Júcar, de 4 de Marzo de 2016 en sentido favorable.

- Informe de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Gobierno de Aragón por la posible afección de la Carretera A-1514. Informe de fecha 24 de febrero de 2016 emitido en sentido favorable con los siguientes condicionantes:

1. La carretera A-1514 es la única vía de ámbito autonómico que sirven al municipio por lo que resulta de aplicación lo establecido en la Ley 8/1998 en materia de limitaciones a la edificación, debiendo concretarse las limitaciones a la construcción que impone la ley y que se desarrollan en el Decreto 206/03 por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
2. Se hace constar que el proyecto no recoge pormenorizadamente las limitaciones de la edificación a que se refiere el párrafo anterior, ni en la memoria escrita ni tampoco en los planos.
3. Considerando que la modificación actual se limita a dividir el Sector 5 inicial en dos sectores más pequeños, que utilizan el mismo acceso por carretera aprobado en la modificación nº1 del PGOU y que se desarrolla adecuadamente en el Plan Parcial del Sector 5.1, no se considera necesario exigir su representación en los planos.

- Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 6 de abril de 2016, emitido en sentido favorable sin prescripciones.

- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 26 de febrero de 2016 expresando la inadmisión a trámite de la modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera, haciendo constar que debe someterse al procedimiento de evaluación estratégica simplificada, habida cuenta que la urbanización del polígono industrial estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental de Proyectos. Esta Resolución es objeto de recurso por el Ayuntamiento de Manzanera.

- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 6 de septiembre de 2016, de Recurso de Alzada interpuesto por el Ayuntamiento de Manzanera, estimando el recurso contra la Resolución de 26 de febrero de 2016 emitido por el mismo órgano, en el sentido de que no es necesaria la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica, no obstante se informa al Ayuntamiento de Manzanera que están sometidos al procedimiento de

Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, según el apartado 7.1 del Anexo II de la Ley 11/2014, de 13 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, los “Proyectos de Urbanización de Polígonos Industriales”, y que se trata de un trámite distinto al de la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas que han motivado la tramitación de este expediente administrativo.

Además, INAGA informa también que los sectores a urbanizar se encuentran dentro de la Red Natura 2000, en concreto del Lugar de Interés Comunitario ES2420129 Sierra de Javalambre II, por lo que pudieran derivarse medidas de protección de especies y hábitats en el ámbito de evaluación de los proyectos y en ámbito de aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación, (BOA nº 60 de 29/05/2006), por lo que en el documento ambiental de proyecto deberá hacerse mención expresa a la incidencia de las actividades y proyectos sobre los hábitats y especies en el LIC y sobre las poblaciones y el hábitat del cangrejo de río común.

#### .-Documentación Técnica.

Se presentan un ejemplar de la documentación técnica en papel y tres en formato digital debidamente diligenciados por el Secretario municipal de aprobación inicial y suscritos por el Arquitecto Tomás Guitarte Gimeno con fecha Noviembre de 2015. La documentación técnica consta de:

### **I.- MEMORIA**

1. Memoria Justificativa
  - 1.1 Antecedentes
  - 1.2 Objeto y justificación de la modificación.
2. Nuevo contenido del Planeamiento
3. Emplazamiento de la nueva delimitación de Sectores con respecto a la vigente.

### **II.- PLANOS**

#### 1.- Planos de Ordenación:

Plano 1. Clasificación del Suelo

Plano 2. Clasificación de Suelo Urbanizable. Delimitación de Sectores.

**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 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.-** La modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera afecta al Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial clasificado por la modificación nº 1 del PGOU. En concreto la presente modificación trata de dividir el Sector nº 5 (único inicial) en dos, el Sector nº 5.1 y el Sector nº 5.2

#### **SEXTO .- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.**

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 25 de noviembre 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

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

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

### **SÉPTIMO.-CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

La modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera afecta al Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial creado por la modificación nº 1 del PGOU. En concreto la presente modificación trata de dividir el Sector nº 5 (único inicial) en dos, el Sector nº 5.1 y el Sector nº 5.2

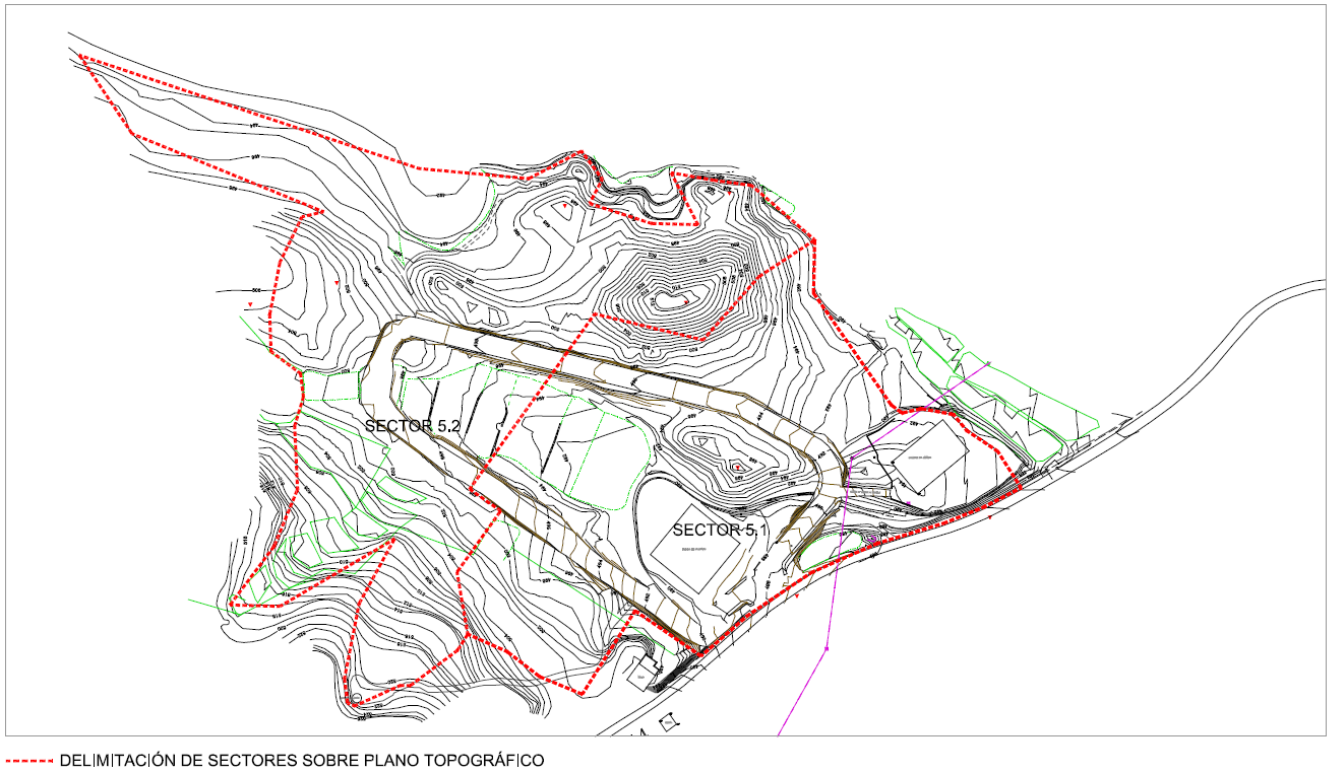
El documento técnico justifica que la presente modificación trata de adaptar el instrumento de gestión del suelo urbanizable delimitado de uso industrial a la realidad actual del municipio y de sus recursos y posibilidades económicas.

### **OCTAVO.- VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.**

La modificación nº1 del PGOU clasificó un total de 131.905 m2 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial. Al ámbito se le asignó la denominación de Sector 5. En la presente modificación se delimitan dos Sectores de este Suelo Urbanizable a los cuales se le asignan los números 5.1 y 5.2.

La delimitación de los Sectores queda como se muestra a continuación:

| Denominación:                  | Sector 5.1. Polígono Industrial                        |                 |           | Denominación:                  | Sector 5.2. Polígono Industrial                        |                 |           |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------|
| Uso Global                     | Industrial                                             |                 |           | Uso Global                     | Industrial                                             |                 |           |
| Usos Compatibles               | Terciario (comercial, hotelero, oficinas y recreativo) |                 |           | Usos Compatibles               | Terciario (comercial, hotelero, oficinas y recreativo) |                 |           |
| Plazo desarrollo urbanización  | Diez años                                              |                 |           | Plazo desarrollo urbanización  | Diez años                                              |                 |           |
| Gestión                        | Cooperación o Compensación                             |                 |           | Gestión                        | Cooperación o Compensación                             |                 |           |
|                                | ABREVIATURA                                            | UNIDAD          | MAGNITUD  |                                | ABREVIATURA                                            | UNIDAD          | MAGNITUD  |
| Ámbito de modificación puntual |                                                        | m²              | 60.360,00 | Ámbito de modificación puntual |                                                        | m²              | 71.545,00 |
| Superficie del Sector          |                                                        | m²              | 60.360,00 | Superficie del Sector          |                                                        | m²              | 71.545,00 |
| Índice de Edificabilidad Bruta | IEB                                                    | m²Techo/m²Suelo | 0,40      | Índice de Edificabilidad Bruta | IEB                                                    | m²Techo/m²Suelo | 0,40      |
| Edificabilidad                 |                                                        | m²T             | 24.144,00 | Edificabilidad                 |                                                        | m²T             | 28.618,00 |
| Aprovechamiento objetivo       |                                                        | m²T             | 24.144,00 | Aprovechamiento objetivo       |                                                        | m²T             | 28.618,00 |
| Aprovechamiento subjetivo      |                                                        | m²T             | 21.729,60 | Aprovechamiento subjetivo      |                                                        | m²T             | 25.756,20 |
| Aprovechamiento medio          | Am                                                     |                 | 0,40      | Aprovechamiento medio          | Am                                                     |                 | 0,40      |



Se considera que cada Sector es una unidad geográfica y urbanística homogénea adecuada para permitir el cumplimiento del fin del plan parcial. La sectorización se ha efectuado atendiendo a un modo más idóneo de estructurar la utilización urbanística del espacio físico, siendo más coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el PGOU, ajustándose también a los recursos y realidad económica del municipio.

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

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y del contenido normativo pendiente de publicación.

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

**5.- MANZANERA.- INFORME VINCULANTE SOBRE EL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO DE USO INDUSTRIAL SECTOR 5.1. (CPU-2017 /15).**

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente Plan Parcial de Suelo Urbanizable Delimitado tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 3 de Febrero de 2017, admitiéndose a trámite el 14 de Febrero de 2017.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Manzanera en aplicación de lo dispuesto en los artículos 56 y 57 del Decreto 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y lo dispuesto en los artículos 97 y 98 del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en lo no derogado expresamente por la legislación urbanística vigente. Normativa aplicable al referido Plan Parcial puesto que la aprobación inicial del mismo se produjo en fecha 25 de noviembre de 2015, todo ello de acuerdo con lo que se establece en la Disposición Transitoria Cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y que expresamente menciona:

*“El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.”*

El expediente fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía el 25 de noviembre de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel el 4 de Diciembre de 2015 y en el Diario de Teruel de 14 de Enero de 2015. La Secretaría del Ayuntamiento emite certificado el 22 de febrero de 2016, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial.

Posteriormente mediante certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 16 de enero de 2017, se presenta la ratificación por Acuerdo plenario de 3 de Octubre de 2016 de las actuaciones realizadas en la Modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Parcial para su envío al Consejo Provincial de Urbanismo.

En la tramitación de este expediente no ha resultado preceptiva la consulta al órgano ambiental puesto que el ámbito del Plan Parcial es inferior a 50 hectáreas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 11/2014, de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, de prevención y protección ambiental de Aragón.

Durante la tramitación del expediente han sido recabados los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica del Júcar, de 4 de Marzo de 2016 en sentido favorable.
- Informe de la Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Gobierno de Aragón por la posible afección de la Carretera A-1514. Informe de fecha 24 de febrero de 2016 emitido en sentido favorable recordando que cualquier actuación que se realice en las zonas de protección de las carreteras autonómicas se realizará conforme al artículo 101- Procedimiento Autorizatorio de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. El procedimiento se iniciará con la presentación por el interesado ante el titular de la vía (Subdirección Provincial de Teruel de Movilidad e Infraestructuras), acompañada de la documentación necesaria para la correcta localización y definición de la actuación a realizar. Si la actuación prevista conllevara una cierta incidencia sobre la circulación de los vehículos de la vía, deberá incluirse además el estudio y solución de los problemas originados.
- Informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 19 de febrero de 2017, emitido en sentido favorable con las siguientes prescripciones:
  - o El estudio económico relativo a los gastos derivados de las infraestructuras de saneamiento, que deberá en consideración las cargas urbanísticas es adecuado y realista. No obstante debe corregirse el importe de las cargas urbanísticas aplicable. En el estudio económico se aplican las cargas a la superficie de parcela edificable obteniendo  $4,80 \times 44.586 = 214.015,58\text{€}$ . Las cargas deben aplicarse a los  $\text{m}^2$  de techo edificable neto.
  - o No consta en la documentación aportada que se haya establecido la exigencia de disponer de contador accesible en todas las tomas de agua individual. Deberá procederse a ello, sin que se pueda prestar el servicio sin disponer de contador de agua potable.
- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 26 de febrero de 2016 expresando la inadmisión a trámite de la modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera, puesto que debe someterse al procedimiento de evaluación estratégica simplificada habida cuenta que la urbanización del polígono industrial estaría sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental de Proyectos.
- Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 6 de septiembre de 2016, de Recurso de Alzada interpuesto por el Ayuntamiento de Manzanera, estimando el recurso contra la Resolución de 26 de febrero de

2016 emitido por el mismo órgano, resolviendo que no es necesaria la tramitación de la Evaluación Ambiental Estratégica; no obstante se informa al Ayuntamiento de Manzanera que están sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, según el apartado 7.1 del Anexo II de la Ley 11/2014, de 13 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, los “Proyectos de Urbanización de Polígonos Industriales”, y que se trata de un trámite distinto al de la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas que han motivado la tramitación de este expediente administrativo.

Además, INAGA informa también que los sectores a urbanizar se encuentran dentro de la Red Natura 2000, en concreto del Lugar de Interés Comunitario ES2420129 Sierra de Javalambre II, por lo que pudieran derivarse medidas de protección de especies y hábitats en el ámbito de evaluación de los proyectos y en el ámbito de aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, por el que se establece un régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación, (BOA nº 60 de 29/05/2006), por lo que en el documento ambiental de proyecto deberá hacerse mención expresa a la incidencia de las actividades y proyectos sobre los hábitats y especies en el LIC y sobre las poblaciones y el hábitat del cangrejo de río común.

**TERCERO.-** La documentación presentada por el Ayuntamiento de Manzanera consta de una copia del documento técnico redactado por ARQUILAB y firmado por arquitecto Tomás Guitarte Gimeno que consta de:

- I- MEMORIA
  - Justificación y conveniencia
  - Objetivos y criterios de la ordenación
  - Análisis de las diferentes alternativas
  - Descripción de la propuesta
  - Cuadros resumen
  - Afecciones derivadas de la Carretera Autonómica 1514
- II- NORMAS URBANÍSTICAS
- III- PLAN DE ETAPAS
  - Etapas
  - Plazos
- IV- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
  - Introducción
  - Presupuesto de las obras y honorarios
- V- IMPACTO AMBIENTAL

VI- PLANOS

- Planos de Información: Situación, Catastro, Topografía, Viales existentes, Edificaciones existentes, Red de Abastecimiento existente, Red Eléctrica existente.

- Planos de Ordenación: Zonificación y superficies, Acotado y Alineaciones, Afecciones Carretera y Alta tensión, Riesgos por inundaciones, Red de Saneamiento fecales, Red de Saneamiento pluviales, Red de Abastecimiento de agua, Red de Media y Baja Tensión, Red de Telefonía, Red de Alumbrado Público.

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

Visto lo dispuesto en el Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 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 ; el Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

Se han llevado acabo 3 modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana y la tercera se tramita de forma simultánea al presente expediente.

- La modificación nº1 del Plan General planteaba la clasificación de nuevo suelo urbanizable delimitado para cubrir la necesidad del municipio de uso industrial. Se denomina Sector nº 5 y La superficie del ámbito clasificado fue 131.905 m².
- La modificación nº2 del Plan General planteaba la modificación de alineaciones en la calle Tomás María de Ariño del núcleo de Manzanera y en la calle Torreta del núcleo de Alcotas.
- La modificación nº3 del Plan General plantea la división del Sector urbanizable delimitado de uso industrial nº5 en dos, el Sector nº 5.1 con 60.360 m² y el Sector nº5.2 con 71.545 m².

**SEGUNDO.-** El Plan Parcial es un instrumento de planeamiento de desarrollo regulado en los artículos 51 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, resultando también de aplicación los artículos 69 a 101 del Decreto 52/2002 en todo aquello no derogado expresamente por la legislación urbanística vigente.

Tal como regula el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

*“Los planes parciales tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del plan general, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable en el caso de que aún no dispongan de dicha ordenación.*

*Los planes parciales podrán también tener por objeto la modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el plan general, salvo expresa previsión en contrario en éste, para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, sin alterar en modo alguno la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.*

No podrán aprobarse planes parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el plan general.”

**TERCERO.-** El expediente de modificación puntual planteado propone la ordenación pormenorizada del Sector 5.1 de 60.360 m<sup>2</sup>, de uso característico industrial incluido dentro del Suelo urbanizable delimitado en la modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana de Manzanera.

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

**1.- Procedimiento.**

El procedimiento seguido en la tramitación se considera adecuado a la Legislación vigente en el momento de la Aprobación Inicial siendo éste el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y el Reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística aprobado por Decreto 52/2002 en todo aquello no derogado expresamente por la legislación urbanística vigente.

**2.- Contenido.**

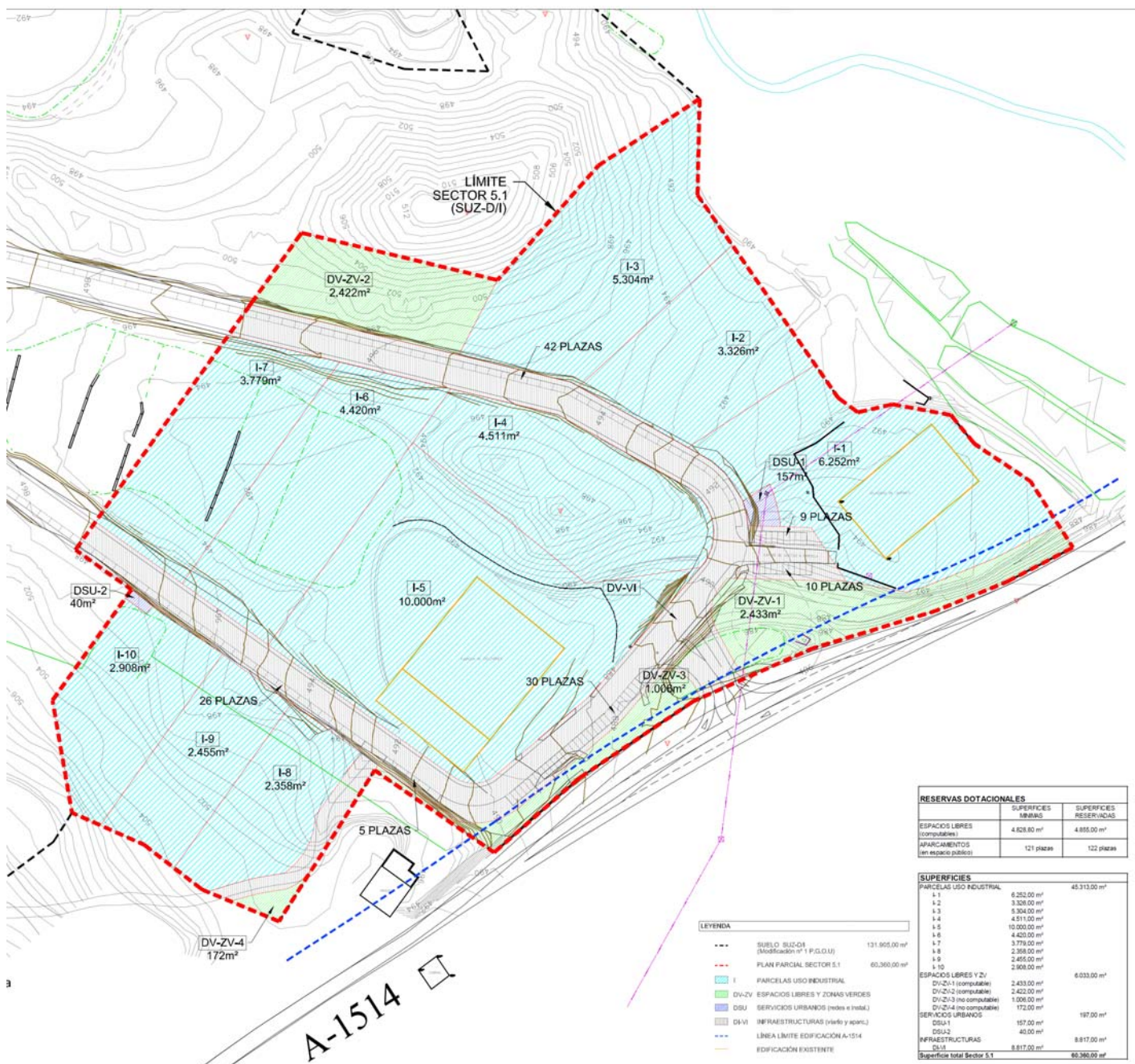
**2.1.- Características básicas.**

Este Plan Parcial desarrolla los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial SUZ-D 5.1, señalado en el plano correspondiente de la Modificación nº 3 del Plan General, y que se incluye como plano de información en el documento de planos del Plan Parcial presentado. Ocupa una superficie total de 60.360 m<sup>2</sup>.

El sector se ubica en terrenos situados al Suroeste del casco urbano, a algo más de un kilómetro de distancia del límite de Suelo Urbano de uso residencial a través de la carretera A-1514.

El Plan Parcial establece la siguiente zonificación:

| <b>SUPERFICIES</b>                 |                          |                                |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| <b>PARCELAS USO INDUSTRIAL</b>     |                          | <b>45.313,00 m<sup>2</sup></b> |
| I- 1                               | 6.252,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 2                               | 3.326,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 3                               | 5.304,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 4                               | 4.511,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 5                               | 10.000,00 m <sup>2</sup> |                                |
| I- 6                               | 4.420,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 7                               | 3.779,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 8                               | 2.358,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 9                               | 2.455,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| I- 10                              | 2.908,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| <b>ESPACIOS LIBRES Y ZV</b>        |                          | <b>6.033,00 m<sup>2</sup></b>  |
| DV-ZV-1 (computable)               | 2.433,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| DV-ZV-2 (computable)               | 2.422,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| DV-ZV-3 (no computable)            | 1.006,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| DV-ZV-4 (no computable)            | 172,00 m <sup>2</sup>    |                                |
| <b>SERVICIOS URBANOS</b>           |                          | <b>197,00 m<sup>2</sup></b>    |
| DSU-1                              | 157,00 m <sup>2</sup>    |                                |
| DSU-2                              | 40,00 m <sup>2</sup>     |                                |
| <b>INFRAESTRUCTURAS</b>            |                          | <b>8.817,00 m<sup>2</sup></b>  |
| DI-VI                              | 8.817,00 m <sup>2</sup>  |                                |
| <b>Superficie total Sector 5.1</b> |                          | <b>60.360,00 m<sup>2</sup></b> |



## 2.2.- Valoración de las determinaciones del Planeamiento.

En el Plan General municipal se establece una edificabilidad bruta sobre la superficie del sector 5.1 de  $0,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , lo que supone una edificabilidad y un aprovechamiento objetivo de  $24.144 \text{ m}^2$ , y en aplicación del 10% de cesión del aprovechamiento al ayuntamiento se obtiene un aprovechamiento subjetivo de  $21.729 \text{ m}^2$ . El PGOU también establece que el sistema de gestión podrá ser por Cooperación o Compensación.

Se comprueba que este instrumento de desarrollo cumple con las determinaciones que se establecen en la Modificación nº 3 del Plan General.

Superficie del Sector 5.1: 60.360 m<sup>2</sup>

Índice de Edificabilidad Bruta 0,40 m<sup>2</sup>Techo/m<sup>2</sup> Suelo sector

Edificabilidad Bruta: 24.144 m<sup>2</sup>T

Superficie parcela edificable tras la ordenación del PP: 45.313 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento objetivo: 24.144 m<sup>2</sup>T

Aprovechamiento subjetivo: 21.729,6 m<sup>2</sup>T

Aprovechamiento medio: 0,40

En aplicación de la edificabilidad de parcela de 0,5 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup> dispuesta en el apartado 1.3 de las normas urbanísticas del Plan Parcial, resulta una Superficie Edificable de 22.656 m<sup>2</sup>T perteneciente a los propietarios de las parcelas, superficie superior a los 21.729 m<sup>2</sup>T de Aprovechamiento Subjetivo del Sector.

No obstante deberá corregirse el índice de edificabilidad de 0,5m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup> hasta un máximo de 0,479 para no rebasar el aprovechamiento subjetivo máximo.

### 2.3.- Valoración del cumplimiento de los módulos de reserva

En sectores de uso predominante industrial se atenderá a lo dispuesto en el artículo 54 del TRLUA y en el art 85 del Decreto 52/2002 en todo aquello no derogado expresamente por la legislación urbanística vigente.

#### Datos de Partida

Superficie del Sector: 60.360 m<sup>2</sup>

Superficie de Parcela: 45.313 m<sup>2</sup>

Coefficiente de Edificabilidad Bruta: 0,4 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>

Superficie Industrial Total Construable: 24.144m<sup>2</sup>

#### Cálculo de Unidades de Reserva. Art. 54.1.b TRLUA.

$24.144 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 241,44 \text{ u.r} = 242 \text{ unidades de reserva}$

#### Cálculo de espacio destinado a Equipamientos o Espacios libres. Art. 54.3.b

$8\% \text{ de } 60.360 \text{ m}^2 = 4.828,80 \text{ m}^2.$

En el caso que nos ocupa la totalidad de reservas corresponderán a espacios libres.

El Plan Parcial prevé 6.033 m<sup>2</sup> de Espacios libres repartidos en cuatro parcelas. En aplicación del artículo 85.2 del Reglamento de Planeamiento solamente serán computables dos de ellas con una suma de 4.855 m<sup>2</sup> de superficie.

4.855 m<sup>2</sup> superior a 4.828, 89 m<sup>2</sup> por lo tanto CUMPLE

No obstante se recuerda que según el artículo 85.2.c del Decreto 52/2002, en las franjas perimetrales arboladas y en los parques y jardines públicos deberá realizarse una plantación mínima de un árbol por cada veinticinco y cincuenta metros cuadrados de superficie respectivamente.

Además, cuando se lleve a cabo el desarrollo del sector 5.2 deberá darse continuidad al sistema viario propuesto en el sector 5.1. Así mismo, dada la situación topográfica de desnivel, se recomienda también dar continuidad a la zona verde ZV-2 al norte del sector 5.1.

Reservas del sistema local de viario y aparcamiento según el plan parcial:

Previsión mínima de una plaza por unidad de reserva, por lo tanto 242 plazas, de las cuales 121 estarán dispuestas en espacio público.

Aparcamiento dispuesto en espacio público: 121

Aparcamiento dispuesto en parcelas privadas: 1 plaza por cada 350 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

$45.313 \text{ m}^2 / 350 \text{ m}^2/\text{p} = 129 \text{ plazas}$

$129 + 121 = 250$  Plazas de aparcamiento dispuestas, superior a las 242 mínimas que establece la legislación. Por lo tanto CUMPLE.

Las dimensiones e Parcelas Cumplen lo dispuesto en el Art. 85.4 del Decreto 52/2002 en relación con la dimensión mínima de las plazas de aparcamiento.

Aunque según este artículo se exigirá como mínimo, la plantación de un árbol por cada cuatro plazas de aparcamiento en zonas donde se establezca como uso exclusivo el de aparcamiento.

Además las hileras de aparcamiento público tanto en línea como en batería se consideran zonas con uso exclusivo de aparcamiento, por lo tanto será necesaria la plantación de al menos 1 árbol por cada 4 aparcamientos.

$121 \text{ plazas} / 4 = 30,25$ . Se dispondrán un mínimo de 31 árboles en estas zonas.

2.2.- Valoración de la documentación presentada.

La documentación debe contener todas las determinaciones que de manera general contienen los arts. 52 del TLUA y 69 del Decreto 52/2002, y que de manera resumida son:

- a) Delimitación del ámbito objeto de planeamiento.
- b) Asignación y ponderación de usos pormenorizados, intensidades y tipologías edificatorias y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de tales extremos, de acuerdo con lo establecido al respecto en el PGOU y, en su caso, la división en unidades de ejecución.
- c) Establecimiento de reservas de terrenos destinados a espacios libres de dominio y uso público y a equipamiento.
- d) Trazado y características de la red de comunicaciones propia del ámbito ordenado, así como la de conexión con los sistemas generales de comunicaciones previstos en el PGOU, con señalamiento de zonas de protección de toda la red viaria.

- e) Señalamiento de alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos.
- f) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que prevea el Plan.
- g) Reglamentación detallada de las condiciones sanitarias, higiénicas y estéticas de las construcciones y de los terrenos y de su entorno.
- h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso de dotaciones.
- i) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- j) Sistemas generales incluidos o adscritos.
- k) Equipamientos que hayan de ejecutarse con cargo al sector cuando así lo prevea el PGOU.

La estructura de la documentación se regula en el artículo 55 del TRLUA y de manera detallada en los artículos 88 a 95, ambos inclusive, del Decreto 52/2002, y que en resumen son:

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

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

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

La memoria presentada en el documento técnico consta de seis apartados.

En el primer apartado se justifica la formulación del Plan Parcial. Dentro de esta sección existen 16 subapartados que definen aspectos como el objeto, el ámbito, la superficie, la edificabilidad, la tramitación, la ejecutividad, las determinaciones, documentación, información urbanística, clasificación de los terrenos, titularidad, medio físico, riesgos y servidumbres.

En el apartado segundo se establecen los objetivos y criterios de ordenación mientras que en el tercero se analizan las diferentes alternativas posibles.

En el apartado cuarto se describe la ordenación propuesta estableciendo la delimitación y zonificación, la justificación de los módulos de reserva, las alineaciones y rasantes y el trazado de infraestructuras y redes de servicios.

En el siguiente apartado se muestran los cuadros resumen, y por último, en el sexto apartado se delimitan las afecciones derivadas de la carretera autonómica A-1514.

En lo referente a redes de servicios, la documentación presentada da cumplimiento en general a lo prescrito en el artículo 74 del Decreto 52/2002.

Para la red de distribución de agua del sector SUZ-D5.1 se instalará una tubería de distribución de agua que se conectará a un depósito ubicado en la montaña, a unos 200 metros al suroeste del sector, a una altitud aproximada de 1.040 metros sobre el nivel del mar. Se conectará a una tubería existente de polietileno de alta densidad con banda azul de tipo PN16.

Las arquetas de llaves serán de hormigón o ladrillo macizo con tapa y cerco de fundición adecuada al tráfico pesado.

Respecto a las redes de saneamiento establece una red separativa:

La red de saneamiento del sector SUZ-D 5.1 se ubicará en la calzada y se ha dimensionado para una sección mínima de 315 mm. de diámetro. Se construirán pozos de registro con elementos prefabricados de hormigón, con una separación máxima de 50 m.

Las aguas residuales se dirigirán por gravedad a un colector de aguas fecales independiente. El colector estará conectado a un colector general de saneamiento municipal que transcurre paralelo a la carretera autonómica A-1514, desembocando en la EDAR del municipio.

La red de pluviales interior al sector SUZ-D5.1 constará de una conducción que se ubicará en la calzada y verterá las aguas a una zona de escorrentía natural en el extremo más bajo de la red.

Para el suministro de energía eléctrica al sector SUZ-D5.1 existe una línea de alta tensión igual o inferior a 30 kV.

La red de distribución se resolverá mediante conducciones enterradas bajo tubo de PVC de doble pared con resistencia al impacto de tipo normal y diámetro exterior mayor de 160 mm.

Se dejarán previstas en el límite de parcela, cajas generales de protección homologadas con intensidad máxima de 400A.

Se prevé una reserva total de potencia de 714,12 KW.

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

Se prevé la instalación de la red de telefonía en el sector SUZ-D5.1 que cubrirá todas las parcelas y cumplirá las especificaciones de la CTNE. El Proyecto de Urbanización deberá indicar las características de situación de trazado y ubicación de las acometidas.

Aunque en la modificación nº3 del PGOU se establece que la forma de gestión podrá ser por compensación o cooperación, deberá establecerse en el presente instrumento de desarrollo el sistema de gestión del ámbito.

En Apartado 1.6 de la memoria se debe modificar la referencia a la legislación ambiental en vigor. L 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón en lugar de L 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

En el Apartado 1.15 de la memoria donde dice D 223/2008 debe decir RD 223/2008.

Por último, en el apartado 1.16 de la memoria, Normativa Municipal Vigente, deberá introducirse la división de los sectores introducida por la modificación nº3 del Plan General de Ordenación Urbana.

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

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

\_ Topográfico.

\_ Plano Catastral.

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

A excepción del plano de situación los demás planos de información se elaborarán con escala mínima de 1/2000

• **Planos de proyecto:** A escala mínima de 1/1.000 a 1/5.000 que comprenderán las determinaciones exigidas en los artículos 69 y 71 a 75 del Decreto 52/2002.

\_ Zonificación con usos pormenorizados.

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

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

\_ Esquema de las redes de servicios a las que se refiere el art. 74 del Decreto 52/2002.

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

Red de distribución de energía eléctrica

Red de alumbrado público.

Redes de telecomunicaciones

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

\_ Delimitación de unidades de ejecución.

\_ Plan de etapas.

Entre los planos aportados se diferencian los Planos de Información de los Planos de Ordenación:

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PI.1 SITUACIÓN

PI.2 CATASTRO

PI.3 TOPOGRAFÍA

PI.4 VIALES EXISTENTES

PI.5 EDIFICACIONES EXISTENTES

PI.6 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE

PI.7 RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

PI.8 RED ELÉCTRICA EXISTENTE

PI.9 RED DE TELEFONÍA EXISTENTE

#### PLANOS DE ORDENACIÓN.

PO.1 ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES

PO. 2 ACOTADO Y ALINEACIONES

PO.3 AFECCIONES CARRETERA Y ALTA TENSIÓN.

PO.4 RIESGOS POR INUNDACIONES.

PO.5 RED DE SANEAMIENTO FECALES

PO.6 RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES.

PO.7 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

PO.8 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

PO.9 RED DE TELEFONÍA.

PO.10 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Los planos resultan aclarativos y los gráficos se ajustan a una escala adecuada.

- Catálogos: Cuando las especiales características del sector lo justifiquen se formarán Catálogos.

En este caso no procede la elaboración de Catálogos.

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

Generalidades y terminología de los conceptos a utilizar.

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

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

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

a) Generalidades y terminología convencional

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

c) Normas de edificación.

Las normas urbanísticas aportadas constan de trece apartados: Ámbito, Tipología de la Edificación, Condiciones de dimensión y forma, Condiciones de Uso, Condiciones Estéticas, Condiciones de Aparcamiento, Instalaciones obligatorias y complementarias, Servidumbres urbanas e instalaciones, Obras de reforma y conservación, Cerramientos de parcelas, afecciones de carreteras, Riesgo líneas eléctricas y Normativa complementaria.

A modo de resumen se establecen las siguientes condiciones de edificación:

Altura.

Plantas: máximo 3.

Altura máxima 10,50 m

Altura mínima 3m

Ocupación máxima: 50% de parcela.

Parcela mínima edificable. Superficie mínima 500 m<sup>2</sup>. Longitud de fachada mínima 5m.

Edificabilidad de parcela: 0,5 (deberá corregirse a un máximo de 0,479).

Retranqueos mínimos.

Fachada 5m

Linderos 5m

Fondos 5m

Otros edificios 2/3h con huecos, 1/2sin huecos.

Vuelos sin limitación sobre espacio privado.

En el apartado 1.3.4.c el índice de edificabilidad de parcela debe expresarse en m<sup>2</sup> de techo / m<sup>2</sup> de parcela neta en lugar de m<sup>2</sup> de forjado / m<sup>2</sup> de parcela neta.

En el apartado 1.3.6 deberá hacerse constar que los vuelos deben cumplir el régimen de retranqueos dispuestos en el apartado 1.3.5.

En el apartado 1.11 se deberá modificar referencia a la legislación de carreteras en vigor: L37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras en lugar de L 25/1998, de 29 de julio de Carreteras.

- Plan de Etapas: Realizado separadamente del estudio económico-financiero, describirá detalladamente el reflejado en el correspondiente plano de la documentación gráfica. Se garantizará que la creación y utilización del suelo urbanizado para la edificación vaya acompañada de la creación y puesta en funcionamiento de las correspondientes dotaciones, en los términos del art. 75 del Decreto 52/2002.

El plan de Etapas presentado se ajusta a los mínimos que establece el artículo 52 del TRLUA y94 del decreto 52/2002, Reglamento de Planeamiento, quedando redactado de modo independiente al Estudio Económico y Financiero. Se establece una única etapa para las obras de urbanización del sector.

No se aporta plano de etapas, no considerándose necesario dado que la actuación se realiza en una sola etapa.

Se proponen los siguientes plazos:

Proyecto Urbanización: 3 meses desde aprobación del PP.

Inicio de Obras de Urbanización: 6 meses desde aprobación del Proyecto de Urbanización.

Ejecución de Obras de Urbanización 12 meses desde inicio de obras.

Edificación de solares: 4 años desde conversión a solar.

Puesta en servicio de dotaciones: 4 años desde conversión a solar.

- Estudio Económico-Financiero de los costes de obras de urbanización e implantación de los servicios de acuerdo con las determinaciones contenidas en el art. 76 del Decreto 52/2002. Si para la ejecución del Plan Parcial se hubiera elegido el sistema de expropiación el estudio económico financiero contendrá, además, el cálculo estimativo de la misma puesto en relación con la etapa en la que se haya de realizar.

El Estudio Económico presentado se ajusta a los mínimos que establece el artículo 94 del Decreto 52/2002, Reglamento de Planeamiento. No obstante, tal y como se establece en los condicionantes del Instituto Aragonés del Agua, deberá actualizarse el coste total de las cargas urbanísticas.

La documentación técnica presentada se puede considerar correcta y suficiente, ya que se incluye toda la documentación que se exige en el TRLUA y en el Decreto 52/2002 con pequeños reparos que se han apuntado en este apartado.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE EL PLAN PARCIAL DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SECTOR 5.1 DE MANZANERA** condicionado a la presentación de nueva documentación que subsane los reparos formulados y al cumplimiento de las prescripciones establecidas por los informes sectoriales.

**SEGUNDO.-** Una vez procedida a la Aprobación Definitiva Municipal del Plan Parcial deberá remitirse a este Consejo Provincial una copia de la documentación técnica debidamente diligenciada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 21 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y proceder a su publicación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **MANZANERA** y al redactor para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**6.- TERUEL.- INFORME SOBRE EL PROYECTO DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TERUEL, LA MERCANTIL FREDAS TERUEL S.L. Y LA FAMILIA ELIPE MAÍCAS PARA LA**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA 7 “LOS ARCOS”. (C.P.U. 2017/25).**

Visto el expediente relativo al Convenio Urbanístico, del Plan General de Ordenación Urbana de TERUEL, se observan los siguientes;

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 24 de Febrero de 2017 ha tenido entrada en el registro general del Gobierno de Aragón en Teruel la documentación relativa al expediente.

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

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

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de TERUEL es un Plan General Municipal de Ordenación Urbana que 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.

Se trata de una actuación de transformación urbanística sobre dos parcelas en suelo urbano que cuentan con una superficie de 349,68 m².

**SEGUNDO.-** Este expediente 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 ( aunque en el oficio de remisión se refiere al art. 102.1 en el que se establece la regulación de los Convenios de Gestión en los que no interviene el órgano autonómico con la emisión de informe).

**TERCERO.-** 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 de Planeamiento en formato papel sin las pertinentes firmas de los que intervienen en el mismo.

**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.*

**QUINTO.-** El objeto del Convenio es la Modificación del planeamiento general ya que la mercantil Fredas Teruel S.L es propietario de un inmueble en la C/ Dolores Romero nº 4 y la familia Elípe Maícas es propietaria de un inmueble en la C/ Dolores Romero nº2, ambos están de acuerdo en llevar a cabo una actuación conjunta que consistiría en lo siguiente :

*.-Actualmente el solar sito en la Calle Dolores Romero nº 2 queda como una terraza mirador y libre de edificación, al haberse demolido la edificación anexionada al Acueducto por amenaza de ruina.*

*.- El solar de la Calle Dolores Romero nº 4 en la actualidad tiene un patio colindante con el solar nº 2 y una edificación en L anexionada al Acueducto y a la medianera del edificio colindante y para cuya demolición se ha redactado el Proyecto de Derribo.*

Con la actuación conjunta sobre ambas parcelas se conseguiría liberar de edificaciones el Acueducto de Los Arcos y crear un mayor espacio libre en el entorno del Monumento y además contrarrestar el impacto visual negativo que presenta la medianera del edificio colindante sobre este entorno próximo al Acueducto. Ambas parcelas se encuentran calificadas por el planeamiento vigente en el catálogo de Edificios y Ambientes de Interés como Edificios de Interés y el Acueducto de Los Arcos como edificio Monumental Notable; Edificios de Interés (casas sobre Los Arcos, recayente a C/ Dolores Romero); Ambientes

de Interés (Jardín y fragmento de Calle Dolores Romero cercanos al Acueducto). Además las parcelas están incluidas dentro del entorno de protección del Bien de Interés Cultural (BIC) Acueducto “Los Arcos” y dentro del BIC Conjunto Histórico de Teruel.

Una vez delimitado el ámbito de actuación para la consecución de los objetivos propuestos con la reordenación del volumen edificable y reducción del impacto paisajístico producido por la medianera existente del edificio colindante se requiere el incremento de edificabilidad y número de plantas permitido por el planeamiento vigente en el ámbito de la Actuación de Renovación Urbana en consecuencia se trata de una actuación de transformación urbanística de suelo urbano, con la delimitación de una Unidad de Ejecución y su categorización como Suelo Urbano no Consolidado de las parcelas referidas con una superficie total de 349,68 m<sup>2</sup>.

#### **SEXTO- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA Y VALORACIÓN.**

##### Propuesta:

El Proyecto de convenio afecta a las parcelas con referencia catastral 0981202XK6608B0001PA sita en la Calle Dolores Romero nº 4 y a la Parcela 0981201XK6608B0001QA sita en la Calle Dolores Romero nº 2 del Suelo Urbano, con una superficie total de 349,68 m<sup>2</sup>.

##### La justificación del convenio se basa en lo siguiente:

I.- Empezar una actuación cuyo fin es la puesta en valor del entorno del Acueducto los Arcos dentro del Conjunto Histórico de la ciudad encontrado en el ámbito de actuación quedando liberado de edificaciones, manteniendo para ello el máximo respeto posible a los valores históricos existentes, realizando una adecuación integral de todo el conjunto. Todo ello con los criterios establecidos por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural Aragonés.

II.- Recuperar e integrar el patrimonio arquitectónico, parcialmente oculto y abandonado durante años de historia de la ciudad, mejorando el actual foco turístico y cultural dentro de la misma.

III.- Contrarrestar el impacto visual negativo que actualmente presenta la medianera colindante al entorno de la actuación causada por acumulación de edificabilidad de forma que se consiga la mayor ocultación de la misma tras la nueva edificación, tanto en profundidad edificable como en altura y escalonamiento.

IV.- Crear un mayor espacio libre público en el entorno del Acueducto Los Arcos mediante financiación privada y planteando una superficie edificable mínima en planta baja ocupada por volúmenes cerrados, quedando el resto como espacio cubierto porticado y espacio libre descubierto, y en las plantas alzadas se plantea minimizar el impacto de la medianera colindante con alturas escalonadas, manteniendo la alineación de la Calle Dolores Romero y escalonando la edificación en la dirección del Acueducto y del espacio libre.

La zona no ocupada por la edificación en planta baja junta con la zona porticada y el espacio libre de retranqueo de dominio y uso privado, tiene por objeto incrementar la sensación de mayor amplitud del colindante espacio libre de dominio y uso público para facilitar las visuales hacia el Acueducto desde el final de la Calle Dolores Romero.

V.- Gestionar la creación de dichos espacios libres mediante la financiación privada, que potencie la oferta cultural y turística de la ciudad y a su vez que regenere dicho sector del Centro Histórico de la ciudad recuperando un espacio para la ciudad de Teruel y poniendo en valor los bienes catalogados existentes. Con ello se evita al Ayuntamiento de Teruel la cuantía económica que supondría la urbanización del citado espacio al interés general al garantizar el acceso público.

En virtud de esta justificación del Convenio y por las razones de interés público el Ayuntamiento se obliga a tramitar la Modificación puntual nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana Área 7 “ Los Arcos” con los siguientes objetivos:

1º.- Descatalogar el edificio de interés nº78 de la casa sobre Los Arcos, recayente a la Calle Dolores Romero nº 2 al haber sido demolido por declaración de ruina, dejando en el Acueducto liberado de edificación en esta parcela.

2º.- Modificar la catalogación de los espacios de interés ambiental, denominados como “g” jardín y fragmentos de Dolores Romero nº 2, cercanos al Acueducto en lo que afecta a las dos parcelas al haber desaparecido la edificación que le daba dicha categoría.

3º.- Reducir el impacto paisajístico producido por la medianera del edificio colindante, mediante la reordenación del volumen de la edificación sobre la parcela edificable, con incremento de la edificabilidad y altura actualmente permitida por el plan.

4º.- Realización de cesiones de suelo para dotaciones locales y la cesión del aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías derivadas del incremento de edificabilidad, densidad o cambio de uso, como consecuencia del aumento del aprovechamiento objetivo que se produzca respecto el permitido en la actualidad por la ordenación.

5º.- Delimitación de una Unidad de Ejecución y categorización del suelo como Urbano no Consolidado del ámbito continuo formado por las dos parcelas situadas en C/ Dolores Romero nº 2 y C/ Dolores Romero nº 4 con una superficie total de 349,68 m².

6º.- Creación de un mayor espacio libre público de 111,53 m², catalogado como ambiente de interés en el entorno del Acueducto Los Arcos mediante financiación privada planteando una superficie edificable mínima en planta baja ocupada con volúmenes cerrados , quedando el resto como espacio cubierto porticado y espacio libre descubierto, y en las plantas alzadas se plantea minimizar el impacto de la medianera colindante con alturas escalonadas, manteniendo la alineación a la Calle Dolores Romero y escalonando la edificación en la dirección del Acueducto y del espacio libre. La superficie de 111,53 m² destinada a espacios libres públicos resulta muy superior a los 57,08 m² que es el mínimo exigible para dicho uso conforme en lo dispuesto por la legislación urbanística.

La zona no ocupada por la edificación en planta baja junto con la zona porticada y el espacio libre de retranqueo de dominio y uso privado, tiene por objeto incrementar la sensación de mayor amplitud del colindante espacio libre de dominio y uso público para facilitar las visuales hacia el Acueducto desde el final de la Calle Dolores Romero.

7º.- Al existir participación directa de los propietarios se establece que procede la gestión indirecta por el sistema de compensación.

Valoración:

El Convenio de planeamiento presentado para informe tiene por objeto la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana nº 3, Área 7 Los Arcos en el área de Renovación Urbana, que incluye las parcelas con referencia catastral 0981202XK6608B0001PA, sita en la Calle Dolores Romero nº 4 y la Parcela 0981201XK6608B0001QA, sita en la Calle Dolores Romero nº 2 del Suelo Urbano, con una superficie total de 349,68 m².

Se trata de una actuación de transformación urbanística en Suelo Urbano que precisa la delimitación de una Unidad de Ejecución, en consecuencia, la categorización del ámbito como Suelo Urbano no Consolidado, con el cumplimiento de las obligaciones aplicables a dicha categoría de Suelo y en concreto a la realización del régimen de cesiones para dotaciones locales así como la cesión del aprovechamiento correspondiente al Municipio por el incremento de la edificabilidad, densidad y cambio de uso respecto del permitido por el vigente Plan General Municipal.

Destaca en la Modificación propuesta la creación de un mayor espacio libre público de 111,53 m², que supera el mínimo legal exigible pero que resulta conveniente atendiendo a las condiciones del entorno y objetivos del BIC Acueducto en consonancia con el objetivo de descatalogación de la casa sobre Los Arcos recayente a la Calle Dolores Romero nº 2, que ha sido demolida por declaración de ruina con la consiguiente reducción del impacto paisajístico.

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.

Examinado el proyecto de Convenio remitido, éste incluye un plazo máximo de vigencia de cuatro años, conforme a lo dispuesto en el art. 100.6 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

No se incluye una valoración económica ni constitución de garantía financiera real para asegurar el cumplimiento de los compromisos asumidos al no poder éstos ser cuantificables económicamente, atendiendo a que el apartado 6 del art. 100 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Urbanismo de Aragón establece “cuando proceda”. No obstante, en una de las cláusulas del Convenio se establece que el espacio de cesión de dominio y uso público se entregará totalmente urbanizado al Ayuntamiento tras su inscripción en el Registro de la Propiedad.

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

**PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE EL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE TERUEL, LA MERCANTIL FREDAS TERUEL S.L. Y LA FAMILIA ELIPE MAÍCAS PARA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, ÁREA 7 “LOS ARCOS”** puesto que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento jurídico vigente.

**SEGUNDO.-** Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **TERUEL**, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**7.- CELLA.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **LEGALIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTRO MULTIOPERADOR DE TELECOMUNICACIONES, EN POLÍGONO 26, PARCELA 58 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ONTOWER TELECOM INFRAESTRUCTURAS, S.A. (C.P.U: 2017/23)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 1 de marzo de 2017, admitiéndose a trámite en fecha 2 de marzo de 2017.

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

- Documentación técnica: Proyecto de legalización de instalación y funcionamiento de centro multioperador de telecomunicaciones visado el 10 de febrero de 2017, redactado por Fernando Gonzalez Salicio.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial, con fecha de registro 01-03-2017.
  - Solicitud del interesado ante el municipio, con fecha de entrada en registro 20-02-2017, de declaración responsable relativa a la legalización y al funcionamiento conjunto de la infraestructura de telecomunicaciones.
  - Informe técnico, con fecha 22-02-2017, según el cual *“Las instalaciones se encuentran emplazadas en suelo no urbanizable genérico zona 2 Llanos... El uso proyectado se adapta a los usos permitidos para la zona y área de emplazamiento, acorde con lo indicado en el PGOU en vigor. Se observa que la altura de la construcción es superior al máximo fijado, no obstante se trata de un uso específico y particular...”*

**Antecedentes:** en el mismo emplazamiento se tiene constancia de la tramitación de los siguientes expedientes:

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, acordó, en su sesión del día 26 de noviembre de 2008, informar favorablemente las instalaciones de la infraestructura, que se compone, de la construcción de una caseta de hormigón prefabricada, una torre de comunicaciones y un muro perimetral, siendo el promotor el Departamento de Ciencia Tecnología y Universidad.
- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, acordó, en su sesión del día 26 de enero de 2001, informar favorablemente la construcción de una estación base de telefonía móvil rural, con una torre de 40 m de altura y una caseta para alojar los equipos de transmisión dentro de un recinto vallado, cuyo promotor es Amena Retevisión Móvil, SA.

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

Se trata de la legalización de una infraestructura de telecomunicaciones existente, anteriormente propiedad de Telefónica Móviles, la cual es una infraestructura compartida en la que se encuentran instalados en régimen de compartición para la prestación de distintos servicios de telecomunicaciones por los operadores de servicios finales Telefónica y Yoigo.

La infraestructura existente da soporte físico a redes de telecomunicaciones; consta fundamentalmente de equipos de telecomunicaciones y auxiliares, y de una torre de celosía con un sistema de radio y transmisión. La torre tiene unas dimensiones de 1,60 m x 1,60 m y una altura de 20 m. Características de equipos y sistemas:

- En los bastidores están emplazados los equipos de radio y transmisión de yoigo y telefónica.
- En la torre se han instalado un radio enlace, de telefónica (2 antenas panel y 4 RRU's) y de yoigo (2 antenas panel y 2 RRU's)

La parcela según catastro tiene una superficie de 117.580 m2. La superficie ocupada por la instalación es de 42,78 m2

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

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

**Servicios Urbanísticos:** Dentro del recinto se encuentran los equipos de la compañía eléctrica y auxiliar para el correcto funcionamiento del servicio, el suministro se realiza en baja tensión. El armario de medida y protección se ubica junto al emplazamiento.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el

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

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, 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 instrumento de planeamiento en el municipio de Cella es un Plan General de Ordenación Urbana que clasifica el suelo donde se encuentra la instalación como Suelo No Urbanizable Genérico.

Según el artículo 71 del PGOU, donde se regulan las Condiciones Generales de la Edificación en Suelo No Urbanizable, podrán realizarse con carácter general las infraestructuras de telecomunicaciones.

La instalación se encuentra emplazada en Suelo No Urbanizable Genérico zona 2 Llanos. Conforme al artículo 85 le son de aplicación las condiciones particulares establecidas en el cuadro anexo. En esta zona 2 Llanos se encuentra entre los usos permitidos los edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social (con servicios) estableciéndose las siguientes condiciones particulares:

- Ocupación máxima del 20%.
- Altura máxima 7 m y 2 plantas máximo

- Retranqueo a eje de caminos 15 m y a linderos 10 m.

Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, que resultan de aplicación complementaria conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, permiten usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural conforme al apartado 2.3.1.6 de Condiciones Generales de los usos. Se encuentra entre estos usos de utilidad pública o interés social “c) Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo”.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CUARTO.-** Valoración:

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en 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 ( que resultan de aplicación complementaria de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera del Decreto Legislativo 1/2014) permiten según el apartado 2.3.1.6 los usos de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable, puesto que se trata de la legalización de instalación y funcionamiento de centro multioperador de telecomunicaciones.

**Condiciones Urbanísticas.** Se cumplen las condiciones particulares establecidas por el PGOU respecto a ocupación y retranqueos respecto a la altura máxima cumpliría dado que en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial admite que determinadas instalaciones tengan mayor altura en el caso de necesidades funcionales

No obstante se deberá obtener la licencia municipal de apertura prevista en la legislación de régimen local.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE LA **LEGALIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE CENTRO MULTIOPERADOR DE TELECOMUNICACIONES** EN EL POLÍGONO 26, PARCELA 58 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CELLA. PROMOTOR: ONTOWER TELECOM INFRAESTRUCTURAS, S.A. condicionado a la obtención de la licencia municipal prevista en la legislación del régimen local.

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

**8.- TERUEL.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA PROYECTO DE **INSTALACIONES DE BANDA ANCHA DE NUEVA GENERACIÓN**, EN PARCELA 1, POLÍGONO 112 “ERAS DE SANTO CRISTO” DEL BARRIO DE LA ALDEHUELA EN TERUEL. **PROMOTOR:** TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. (C.P.U. 2017/26)

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de Marzo de 2017, admitiéndose a trámite en fecha 9 de marzo de 2017.

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

- Documentación técnica:
  - Proyecto PIR nueva construcción “Proyecto de Banda Ancha de Nueva Generación” redactado por Alfredo Garcés Gargallo, visado el 24 de junio de 2016.
- Documentación administrativa:
  - Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, con fecha 07 de abril de 2016.
  - Escrito del Ayuntamiento de Teruel, solicitando informe, con fecha de registro el 6 de marzo de 2017.
  - Informe de la Técnico Municipal, con fecha 9 de diciembre de 2016, según el cual no existe inconveniente para acceder a lo solicitado.

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

El objeto del proyecto consiste en el despliegue de la red de Banda de Ancha de nueva Generación del Gobierno de Aragón en el barrio de la Aldehuela (Teruel). La red afecta tanto al suelo urbano como suelo no urbanizable. De la totalidad del proyecto se encuentran en suelo no urbanizable las siguientes instalaciones: r una zanja de tritubo enterrado que va al suelo urbano por la calle Santo Cristo hasta un armario situado sobre un pedestal justo detrás de los contadores eléctricos de la estación base de Aldehuela.

Se instalará un nuevo repartidor de 32 fibras ópticas en la EB de Aldehuela y desde allí se tenderá un cable de 32 f.o. PKCP hasta el PIR del Gobierno de Aragón. La canalización situada en suelo no urbanizable tendrá una longitud aproximada de 50 m, siendo el total de la canalización de 128 m

**Ubicación:** La instalación se encuentra situada tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable genérico. En el suelo no urbanizable la canalización discurre en parte por camino existente

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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

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

**TERCERO.-** Resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente el 24/01/1985, clasifica el suelo en donde se ubica la actividad, como Suelo No Urbanizable Ordinario, Zona agrícola, regulado en el capítulo II, permitiendo el uso de utilidad pública e interés social en el apartado II-2 de dicho Plan General.

Asimismo, las Normas Urbanísticas de dicho PGOU establecen los siguientes parámetros:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**CUARTO.-** Valoración:

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 35.1 a) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente.

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

**Condiciones Urbanísticas:** Las condiciones urbanísticas de la edificación, fijadas en el Plan general Municipal, no serán de aplicación puesto que se trata de la construcción de la canalización de fibra óptica, colocada en zanja.

Por otro lado, la actuación propuesta queda condicionada al Informe Previo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, sobre las posibles afecciones en el ámbito de protección del Crujiente (Vella Pseudocytisus)

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE EL PROYECTO DE **INSTALACIONES DE BANDA ANCHA DE NUEVA GENERACIÓN**, EN PARCELA 1, POLÍGONO 112 "ERAS DE SANTO CRISTO" DEL BARRIO DE LA ALDEHUELA EN TERUEL. **PROMOTOR:** TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. condicionado al Informe Previo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental sobre las posibles afecciones en el ámbito de protección del Crujiente (Vella Pseudocytisus)

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

**9.- TERUEL.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **CANALIZACIÓN DE FIBRA ÓPTICA** EN CARRETERA DE ALCAÑIZ, CAMINO EL POLVORÍN Y CAMINO "ACCESO A RETEVISIÓN" DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** VODAFONE ESPAÑA, S.A. (C.P.U. 2017/21)

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 28 de Febrero de 2017, admitiéndose a trámite.

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

- Documentación técnica: Proyecto Técnico Interconexión de Fibra Óptica TE\_TERUEL, visado en el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Bizkaia, con fecha 23/06/2014.

Del mismo modo se adjunta un ejemplar de Proyecto Técnico (parece que por error) que no tiene que ver con el expediente de autorización en Suelo No Urbanizable porque la canalización, en este caso, transcurre por Suelo Urbano.

- Documentación administrativa:
  - Oficio de remisión del expediente, del Ayuntamiento, al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme al artículo 36.1.a) del Decreto Legislativo 1/2014.
  - Solicitud del interesado al Ayuntamiento, de concesión de Licencia de Obras así como la consiguiente Autorización de Ocupación de Dominio Público para la Canalización de Fibra Óptica en la Carretera Alcañiz, Camino el Polvorín y Camino acceso a Retevisión, de fecha 24 de septiembre de 2014.
  - Informe del técnico municipal favorable con condiciones, de fecha 19 de noviembre de 2014.

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

Se proyecta realizar la conexión de fibra óptica que partirá de la cámara CR26 de Telefónica, ubicada en Dámaso Torán, hasta la CR32 de Telefónica ubicada en la Ctra. Alcañiz, continuando con un tramo de obra propia de unos 100 metros aproximadamente para llegar a la CR20 de Telefónica. Desde ésta cámara se sigue mediante conductos de Telefónica hasta la cámara CR125 situada en el set de eléctricas (Camino Planuzar) donde se continúa mediante obra propia para la llegada al emplazamiento de Vodafone.

El trazado comprende un total de 3.435,5 metros a cablear, de los cuales 1.146,5 m son nuevos a construir.

La canalización, va a estar constituida por 2 tubos de PEAD de 110 mm de diámetro, colocados en una zanja de 800 mm de profundidad y 400 mm de anchura, de tal manera que quede siempre una distancia de 600 mm desde la rasante del terreno y la arista superior del tubo.

**Ubicación:** El trazado discurre por vías urbanas y caminos situados en Suelo no Urbanizable Especialmente Protegido, conforme al Plan General de Ordenación Urbana de Teruel.

Asimismo, el trazado afecta al monte nº 393 "Cerro de Santa Bárbara", catalogado de utilidad pública.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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

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

**TERCERO.-** Resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente el 24/01/1985, clasifica el suelo donde se ubica la instalación como No Urbanizable Especialmente Protegido, Título IV, Capítulo I.1.1. Los Montes, por su uso forestal y su valor paisajístico y ecológico, donde: *“Quedan prohibidas todas las construcciones salvo aquellas instalaciones relacionadas con las infraestructuras y que deban ser instaladas en este suelo. Con obligación de integrarse en el paisaje para lo cual crearán en todo su perímetro una barrera arbórea de 3 árboles de fondo como mínimo”,* conforme el apartado I.2.

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

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

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

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

En el artículo 35 se regulan los usos que podrán autorizarse en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, entre los que se encuentra el uso de *“Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”*.

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

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

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

.....

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

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de

condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

**CUARTO.-** Valoración:

**Uso:** La actuación se considera de interés público, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente, por tanto encajaría en el artículo 35 a) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

El capítulo I.2, del Plan General, permite las instalaciones relacionadas con las infraestructuras y usos de utilidad pública e interés social que necesariamente deban ubicarse en el medio rural.

**Condiciones Urbanísticas.** Las condiciones urbanísticas de la edificación, fijadas en el Plan general Municipal, no serían de aplicación puesto que se trata de la construcción de la canalización de fibra óptica, colocada en zanja.

No obstante, el trazado de dicha canalización afecta al monte nº 393 “Cerro Santa Bárbara”, por lo que se deberá solicitar ante Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la concesión de uso privativo del dominio público forestal.

A petición del representante de Patrimonio en la Ponencia y dado que las actuaciones previstas contemplan el movimiento de tierras, todas las obras que afecten al subsuelo deberán realizarse con control y seguimiento arqueológico, con presencia obligada de un técnico-arqueólogo durante el desarrollo de las mismas, quedando el proyecto condicionado a la resolución que se emita desde la Dirección General de Cultura y Patrimonio sobre los resultados arqueológicos presentados.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE EL PROYECTO DE **CANALIZACIÓN DE FIBRA ÓPTICA** EN CARRETERA DE ALCAÑIZ, CAMINO EL POLVORÍN Y CAMINO “ACCESO A RETEVISIÓN” DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** VODAFONE ESPAÑA, S.A. condicionado a la solicitud ante el ante Instituto Aragonés de Gestión Ambiental la concesión de uso privativo del dominio público forestal puesto que el trazado de dicha canalización afecta al monte nº 393 “Cerro Santa Bárbara”.

Del mismo modo y dado que las actuaciones previstas contemplan el movimiento de tierras, todas las obras que afecten al subsuelo deberán realizarse con control y seguimiento arqueológico, con presencia obligada de un técnico-arqueólogo durante el desarrollo de las mismas, quedando el proyecto condicionado a la resolución que se emita desde la Dirección General de Cultura y Patrimonio sobre los resultados arqueológicos presentados.

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

**10.- TORRALBA DE LOS SISONES.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **POSTE PARA FUTURA ESTACIÓN BASE DE TELEFONIA MÓVIL**, EN CAMINO BELLO, Nº 3 DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U. **(C.P.U. 2017/27)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 7 de Marzo de 2017, admitiéndose a trámite en fecha 9 de marzo de 2017.

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

- Documentación técnica: Proyecto de ejecución para la instalación de un poste prefabricado de hormigón para implantación de radio enlace, redactado por Juan José Tomás Sauras.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial, con fecha de registro 07/03/2017.
  - Solicitud del interesado ante el municipio, con fecha de entrada en registro 26/09/2016, de autorización especial de usos en suelo no urbanizable. Indicándose en este documento que Telefónica ha sido adjudicataria para la realización de las actuaciones de este proyecto, dentro del Proyecto de Banda Ancha de Nueva Generación promovido por el Gobierno de Aragón, siendo esta administración el titular de las nuevas infraestructuras, con fecha de registro de 26-09-2016.
  - Anexo sobre tasas y fianzas.
  - Informe técnico urbanístico, con fecha de registro de 06/10/2016, en el que se indica "...realizándose estas obras en el interior de la parcela de propiedad municipal...". Informándose favorablemente con las siguientes consideraciones: "...Se deberá garantizar el retranqueo de 5 m a linderos o establecer un acuerdo con el lindero para mantener el planteado, siempre y cuando se autorice por la Comisión Provincial de Urbanismo..."
  - Certificado del Secretario del Ayuntamiento, que en sesión celebrada en fecha 23 de febrero de 2017 se acordó por unanimidad declarar el interés público por el motivo de crear unas mejores infraestructuras de telecomunicación, redundando en beneficio de los habitantes del municipio.
  - Oficio de remisión al Boletín Oficial de Teruel, con fecha 02/03/2017 del anuncio.
  - Documento por el que se solicita la inserción de publicación de anuncios en el BOP TE con fecha 02/03/2017.

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

Se trata de un proyecto para la instalación de un poste prefabricado de hormigón, dedicado a albergar en un futuro la instalación de radio enlace. El poste tendrá una altura de 10 m para la colocación de antenas de radio y/o telefonía móvil.

**Ubicación:** La instalación se encuentra situada en el camino de Bello nº 3, con referencia catastral 9982403XL2298B0001AJ, clasificada como suelo no urbanizable genérico.

**Accesos:** El acceso rodado se realiza a través de un vial que se encuentra pavimentado.

**Servicios Urbanísticos:** La parcela cuenta con todos los servicios conectados a los del suelo urbano dada su proximidad.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, 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 instalación se encuentra situada en el término municipal de Torralba de los Sisones, emplazada en Suelo No Urbanizable Genérico. Torralba de los Sisones 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 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 permiten usos de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en medio rural conforme al apartado 2.3.1.6 de Condiciones Generales de los usos. Se encuentra entre estos usos de utilidad pública o interés social “c) Los usos de equipamiento y los de servicios públicos e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en esta clase de suelo”. Se establece en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, en su apartado 2.3.2.12 de Protección de Infraestructura que “Se estará a lo dispuesto en la legislación específica de cada infraestructura...” y conforme al apartado 2.3.2.3, se deberá aportar ante el Ayuntamiento, el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CUARTO.- Valoración:**

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en 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.** Respecto a las condiciones particulares de la edificación establecidas por las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, no resultan de aplicación dado que no consta en el proyecto que vaya a realizarse ningún tipo de edificación.

No obstante se deberá aportar el Análisis de Impacto Ambiental, ante el Ayuntamiento, conforme al apartado 2.3.2.3 de dichas Normas Subsidiarias Provinciales.

En el mismo emplazamiento se constata la existencia de otras actuaciones municipales (centro deportivo, piscina,...) y una instalación de telecomunicaciones comprendidas dentro de los usos de interés social conforme a la norma 2.1.3.6 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, compatibles con la actuación propuesta. A las cuales les resultarán aplicables las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial respecto a las condiciones generales de la parcela, según apartado 2.3.1.5 y condiciones generales de la edificación, según apartado 2.3.1.7.

Por otro lado y considerando que la parcela cuenta con todos los servicios de agua, saneamiento y electricidad así como la existencia de vial pavimentado, como consecuencia de su cercanía al actual suelo urbano, debería valorarse por el Ayuntamiento la necesidad de tramitar una modificación puntual de su Proyecto de delimitación de Suelo Urbano, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Dicha modificación deberá seguir el procedimiento dispuesto en el artículo 76 de dicho texto legal.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE EL PROYECTO DE **POSTE PARA FUTURA ESTACIÓN BASE DE TELEFONÍA MÓVIL**, EN CAMINO BELLO, Nº 3 DEL MUNICIPIO DE TORRALBA DE LOS SISONES. **PROMOTOR:** TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U., condicionado a la aportación del Análisis de Impacto Ambiental, ante el Ayuntamiento, conforme al apartado 2.3.2.3 de dichas Normas Subsidiarias Provinciales.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de TORRALBA DE LOS SISONES y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

**11.- MAS DE LAS MATAS.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **CONSTRUCCIÓN DE UNA BODEGA DE ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINO**, EN POLIGONO 504, PARCELA 12. **PROMOTOR:** TIERRAMAESTRAZGO, S.L.. **(C.P.U. 2017/29)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 13 de Marzo de 2017, admitiéndose a trámite.

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

- Documentación técnica: Proyecto de Bodega de elaboración, crianza y embotellado de vino. Un ejemplar en papel y otro en CD.
- Documentación administrativa:
  - o Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo 36.1.b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

Se trata de la construcción de una Bodega de nueva planta, destinada a la elaboración y embotellado de vino. Se pretende elaborar unos 70.000 Kg de uva, correspondiente a una superficie de viña próxima a las 15 ha, lo que se corresponde con una producción de vino de 70.000 botellas.

El edificio es una construcción semienterrada de planta rectangular de 14 x 18 m y una altura máxima de 9,20 m de los cuales, entre 3 y 4 metros irán enterrados bajo la cota del terreno.

La cubierta será a dos aguas, y el aspecto exterior será acorde con las construcciones de la zona, utilizando teja cerámica envejecida, ladrillo viejo cara vista y ornamentos y acabados en carpintería de madera.

La planta de la bodega tendrá una superficie de 260 m<sup>2</sup>.

**Ubicación:** En parcela 12 del polígono 504 con una superficie de 72.363 m<sup>2</sup>. El suelo se clasifica como No Urbanizable Genérico conforme al Plan General.

La edificación se halla a 458 m de una explotación ganadera, a 3.500 m del final del núcleo urbano de Mas de las Matas, y a 90 mts. de cauce de barranco, según plano de situación aportado.

Asimismo, la actuación se encuentra en el ámbito del Plan de Recuperación del águila-azor perdicera.

**Accesos:** Se prevé el acceso a la bodega desde cualquiera de los dos caminos principales que recorren el polígono 504 del término municipal de Mas de las Matas.

**Servicios Urbanísticos:** El origen del agua será la Red Municipal, que se almacenará en un depósito de 10.000 litros anexo a la Bodega y de allí se distribuirá por todas las instalaciones de la industria hasta los puntos de consumo.

Para el vertido de aguas, se colocará una depuradora de aguas de oxidación total, enterrada, y una vez depurada el agua se utilizará para riego por goteo de los olivos presentes en la finca.

El suministro eléctrico se lleva a cabo a través de línea soterrada de baja tensión, unos 350 m, desde el apoyo de centro de transformación y acometida eléctrica de la compañía, aunque se va a valorar también el aprovechamiento de la Energía

Solar, para ser ésta la que abastezca la industria, complementándola en épocas de mayor necesidad con algún equipo generador suplementario.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, 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 Mas de las Matas dispone de Plan General que clasifica el suelo donde se ubica la actuación como suelo no urbanizable genérico. En este tipo de suelo se permiten edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, conforme al artículo 137, y el artículo 143 fija las siguientes condiciones mínimas para dichos usos:

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En caso de parcelas de anchura inferior a 40 m., el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.
- Ocupación máxima el 20 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera en Aragón, y se aprueba el Plan de recuperación.** La actuación propuesta se ubica en dicho ámbito del águila-azor perdicera.

**Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.** La actuación propuesta se ubica en zona de policía (100 m) de cauce de barranco.

**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 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente. Asimismo, y de acuerdo con lo que establecido en el artículo 137 del Plan General, en suelo no urbanizable se permiten edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

**Condiciones Urbanísticas.** La construcción proyectada cumple con los parámetros establecidos en el artículo 143 del Plan General en relación al 20% de ocupación máxima y los 10 m de retranqueos de la edificación a linderos de propiedad.

No obstante, la actuación se condiciona:

- Al informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por encontrarse en el ámbito del Plan de Recuperación del águila-azor perdicera.
- A la obtención de la licencia de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

- A la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos y por ubicarse la actuación en zona de policía (100 m) de cauce de barranco.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE LA **CONSTRUCCIÓN DE UNA BODEGA DE ELABORACIÓN, CRIANZA Y EMBOTELLADO DE VINO**, EN POLIGONO 504, PARCELA 12. **PROMOTOR:** TIERRAMAESTRAZGO, S.L. condicionado:

- Al informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por encontrarse en el ámbito del Plan de Recuperación del águila-azor perdicera.
- A la obtención de la licencia de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.
- A la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos y por ubicarse la actuación en zona de policía (100 m) de cauce de barranco.

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

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de MÁS DE LAS MATAS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

**12.- CELLA.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **NÚCLEO ZOOLOGICO CANINO**, EN PARCELA 9, POLÍGONO 4 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** MANUEL GONZÁLEZ POBO. **(C.P.U. 2017/24)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 1 de Marzo de 2017, admitiéndose a trámite.

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

- Documentación técnica:
  - Memoria descriptiva de la actividad para la instalación de “Núcleo Zoológico Canino” para la guardia y custodia de perros para la caza, donde se incluye un contrato de servicio con la Sociedad Aragonesa de Gestión Agroambiental, S.L.U. (SARGA), para la recogida, destrucción y eliminación de animales muertos.

- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento remitiendo expediente de autorización especial al Consejo Provincial de Urbanismo.
- Solicitud del promotor al Ayuntamiento para la construcción de 20 perreras y vallado de finca, con fecha 15 de febrero de 2017.
- Informes favorables del técnico municipal, de fecha 22 de febrero de 2017.

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

Se trata de la regularización de la actividad de núcleo zoológico canino (perrera deportiva), destinado a la guarda y custodia de perros para el ejercicio de la caza en los periodos hábiles para la misma.

El núcleo zoológico tiene una capacidad para 40 perros mayores de tres meses, y consta de tres zonas diferenciadas:

- La superficie construida cubierta de 150,24 m<sup>2</sup>.
- Espacio de recreo con una superficie descubierta de 188,64 m<sup>2</sup>.
- Instalaciones de estercolero, contenedor de cadáveres y depósito de agua.

El conjunto de las zonas tiene una superficie de 631, 78 m<sup>2</sup>, que se encuentra delimitada mediante un vallado perimetral de tipo ganadero de 1,5 m de altura.

**Ubicación:** La actuación se ubica en el polígono 4, parcela 9, clasificado Suelo No Urbanizable Genérico Zona- 2, "Los Llanos" conforme al Plan General Municipal.

La superficie de la parcela aportada es de 9.836,52 m<sup>2</sup>.

**Accesos:** El acceso se realizará a través de caminos existentes.

**Servicios Urbanísticos:** El abastecimiento de agua se realizará mediante depósito regulador directamente llenado desde el pozo de agua, apta para el consumo, del que dispone la parcela.

El sistema de eliminación de deyecciones se realiza mediante el correspondiente estercolero tapado y estanco.

Para la iluminación a lámparas de 100 W, se empleará un generador eléctrico de gas-oil, aunque normalmente no será necesaria su utilización dado que las tareas de mantenimiento y cuidados se prevén durante las horas de luz.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se aprecian los siguientes;

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 35 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

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

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

**TERCERO.-** Resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El Plan General de Ordenación Urbana de Cella, aprobado definitivamente en sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de fechas 8/03/2012 y 17/12/2012, clasifica el suelo en donde se ubica la actividad, como Suelo No Urbanizable Ordinario, Zona 2 “Los Llanos”, donde se permiten entre otras construcciones los edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social, conforme a las siguientes condiciones de uso y volumen:

- Ocupación máxima 20 % de la parcela.
- Altura máxima 2 plantas y 7 m.
- Retranqueos: a linderos de 10 m, y a eje de caminos 15 m.
- Cubierta inclinada a dos aguas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **CUARTO.- 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 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, siendo el órgano municipal competente el que inicia el expediente.

Asimismo, y de acuerdo con lo que establecen las Normas Subsidiarias y complementarias de ámbito provincial (aplicables conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria primera del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo), apartado 2.3.2.3, *los núcleos zoológicos* están incluidos como usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

**Condiciones Urbanísticas.** El edificio para alojamiento de perros, cumple con los parámetros urbanísticos fijados en el Plan General en relación al 20% de ocupación, los 7 m y dos plantas de altura máxima y los 10 m de retranqueos a linderos y 15 m. a eje de caminos.

No obstante, se condiciona a la obtención de la licencia de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.

Igualmente, la actuación propuesta deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por la captación de agua a través del pozo que dispone la parcela, así como en el caso de que se produzcan vertidos de aguas residuales contarán con un sistema adecuado debiendo, si procediera, obtener autorización del organismo de cuenca citado.

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

**PRIMERO.-** INFORMAR FAVORABLEMENTE LA INSTALACIÓN DE UN **NÚCLEO ZOOLÓGICO CANINO**, EN PARCELA 9, POLÍGONO 4 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR:** MANUEL GONZÁLEZ POBO, condicionado a la obtención de la licencia de actividades clasificadas, conforme al artículo 71 de la ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección ambiental de Aragón y a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por la captación de aguas y por vertidos.

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

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

**13.- BECEITE.-** DECLARACIÓN DE FINALIZACIÓN DEL EXPEDIENTE POR CADUCIDAD SOBRE REHABILITACIÓN DE ANTIGUA VIVIENDA AISLADA, EMPLAZADO EN EL POLÍGONO 6, PARCELA 555 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE DICHO MUNICIPIO. **PROMOTOR:** ANA SANTOS ARAMBURU. (CPU-2016 /85).

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 13 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel expediente remitido por el Ayuntamiento de BECEITE relativo a la autorización especial municipal para, a los efectos de la emisión de informe urbanístico.

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

- Pronunciamiento del órgano ambiental competente dado que se encuentra en una zona LIC y ZEPA por las repercusiones medioambientales de la actuación propuesta de acuerdo con lo dispuesto en el art. 37 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.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por ubicarse la actuación en zona de policía (100 m) del río Matarraña, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Teniendo en cuenta que en dicho requerimiento, se concedía un plazo de TRES MESES, contados a partir del recibo del citado requerimiento, advirtiendo de declaración de caducidad en los términos señalados en el art. 95 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

## **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. 95 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas 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 REHABILITACIÓN DE ANTIGUA VIVIENDA AISLADA, EMPLAZADO EN EL POLIGONO 6, PARCELA 555 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE BECEITE. PROMOTOR: ANA SANTOS ARAMBURU, por considerarlo desistido del procedimiento de informe previo a la autorización especial municipal en el Suelo No Urbanizable, ordenando el archivo de las actuaciones, ya que no se ha cumplimentado el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.**

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **BECEITE y a los interesados** con ofrecimiento de los recursos que se estimen procedentes.

#### **DACIONES DE CUENTA**

**TERUEL.- DAR CUENTA DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA MUNICIPAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERENTE A LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SU TITULO III EDIFICACION, III.2 PLANTA BAJA, III.2.2. ALTURAS DE PLANTA BAJA, III.2.2.1 USO DE VIVIENDA (CPU-2017/28).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 10 de marzo de 2017.

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

Visto lo dispuesto en el art. 57.6 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Teruel fue elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24-01-1985.

El Plan General incorpora un apartado titulado Ordenanzas de Edificación que determina las condiciones que deberán de satisfacer tanto el régimen urbanístico como la edificación en el municipio de Teruel.

Como modificaciones anteriores que afectan a las Ordenanzas de Edificación, la documentación aportada reseña dos:

- Modificación de las Ordenanzas de Edificación Título VII. Calidad en la construcción, apartado VII.1.9 Evacuación de humos y gases y Título V Seguridad en la construcción V.2. Edificios Ruinosos y derribos, aprobada definitivamente el 19/05/2001.
- Modificación de las Ordenanzas de Edificación relativas a las condiciones para la instalación de ascensores en edificios existentes, aprobada definitivamente el 07/11/2011.

Hay que mencionar también la Modificación Puntual de las Ordenanzas de la Edificación del PGOU que introduce un nuevo Título VIII en el que se regula los Títulos habilitantes de naturaleza urbanística, con la excepción del apartado VIII. 2 .2.g) que establece como sujeto a Licencia Urbanística *“La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas, en los términos que señala la Ordenanza Municipal vigente en esta materia.”* aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 24/11/2014.

## **SEGUNDO.-DOCUMENTACION PRESENTADA.**

La documentación se redacta por el arquitecto municipal Javier Badesa Maestro. La documentación consta de un ejemplar de la documentación técnica de la modificación en papel y en formato digital debidamente diligenciado de aprobación definitiva por el Secretario General de la corporación local y copia del acuerdo plenario de la aprobación definitiva de la referida modificación. La estructura es la siguiente:

- I. INTRODUCCIÓN
- II. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PLANTEADA.
- III. CONSIDERACIÓN COMO MODIFICACIÓN Y NO COMO REVISIÓN. PROCEDIMIENTO
- IV. DETERMINACIONES DEL PGOU QUE SE MODIFICAN

## ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN VIGENTES

## ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN MODIFICADAS.

**TERCERO.-** El expediente de modificación puntual planteado propone la supresión de la exigencia de elevación del pavimento sobre la rasante del terreno de las viviendas situadas en planta baja de edificios plurifamiliares según lo dispuesto en el apartado III.2.2.1 Uso de vivienda de las Ordenanzas de Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel.

En concreto, se cita textualmente el párrafo que se elimina:

*“En todos los casos, las viviendas en casas plurifamiliares situadas en planta baja, deberán tener su pavimento elevado 1 metro sobre la rasante oficial del terreno y, en caso de no existir esta, sobre la rasante natural del terreno”*

La justificación se basa en la no existencia de razones de privacidad o seguridad que justifiquen la exigencia señalada, sino que además dicha disposición dificulta el cumplimiento del mandato constitucional recogido en el artículo 49, en el sentido de que los poderes públicos deben de llevar a cabo una política de integración de las personas con discapacidad. Si bien existen soluciones técnicas o arquitectónicas para conseguir la accesibilidad, es evidente que la mejor solución es la propia entrada a nivel.

Por otra parte, el documento técnico justifica que tanto con carácter general como en el caso particular para el supuesto de sistema de ordenación por alineación a vial, la exigencia no garantiza mejores condiciones de privacidad o seguridad dados los múltiples sistemas técnicos existentes hoy en día que resuelven tanto la privacidad como la seguridad.

**QUINTO.-** 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.

El Gobierno de Aragón por acuerdo de 26 de Marzo de 2015, procedió a otorgar la homologación al Ayuntamiento de Teruel conforme a lo dispuesto en el art. 57.4 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 le permite que la intervención autonómica en el planeamiento derivado y en las modificaciones de menor entidad tenga carácter facultativo.

Al tratarse pues este expediente de una modificación de menor entidad del Plan General se ha tramitado por el Ayuntamiento de Teruel en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.3 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.

El artículo 57.6 establece que la eficacia del acuerdo de aprobación definitiva estará condicionada a la remisión, con carácter previo a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, de un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva al Consejo Provincial, en soporte digital y con los criterios de la norma técnica de la planeamiento.

#### **SEXTO.- VALORACIÓN.**

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.1.a del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener la justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio. La modificación presentada se considera suficientemente justificada y los efectos de la modificación sobre el territorio se consideran positivos y responden al interés general.

Hay que añadir además, que en aplicación de las actuales normas de edificación, en concreto el Documento Básico de Salubridad, se limita el riesgo previsible de presencia inadecuada de agua o humedad en el interior de los edificios y en sus cerramientos como consecuencia del agua procedente de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones sin necesidad de separar físicamente el pavimento de la rasante del terreno.

Por otro lado, la construcción de forjados sanitarios para satisfacer esta exigencia conlleva a un peor comportamiento estructural del edificio ante acciones sísmicas.

El Ayuntamiento de Teruel obtuvo la homologación por acuerdo del Gobierno de Aragón de fecha 26 de marzo de 2015, la documentación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Teruel plantea la modificación del PGOU de Teruel: Ordenanzas de Edificación en su Título III Edificación, III.2 Planta Baja, III.2.2 Alturas en Planta Baja, III.2.2.1 Uso de Vivienda. En consecuencia, la intervención autonómica tiene carácter facultativo ya que se trata de una modificación de menor entidad de Plan General, cumpliéndose así los requisitos establecidos en el Acuerdo de homologación del Gobierno de Aragón de 26 de marzo de 2015.

Por todo lo expuesto, y a la vista de la documentación remitida, se considera que la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, referente a las Ordenanzas de la Edificación en su Título Tercero se ajusta a la legalidad vigente.

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

**PRIMERO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON LA APROBACIÓN DEFINITIVA MUNICIPAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA REFERENTE A LAS ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN EN SU TITULO III EDIFICACION, III.2 PLANTA BAJA, III.2.2. ALTURAS DE PLANTA BAJA, III.2.2.1 USO DE VIVIENDA conforme a lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal.**

**MAS DE LAS MATAS.- E-I.A. SIMPLIFICADA PARA PROYECTO INSTALACIÓN TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS. PROMOTOR: CHATARRAS Y DESGUACES JESÚS GAZULLA. S.L. (C.P.U. 2017/18)**

**SUSPENSIONES DESDE SECRETARIA.**

**AGUAVIVA.- CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS.- ARASFALTO, S.L.**

**COMPROBACIÓN DE REPAROS**

**BURBAGUENA.- DS.U.**

**- APLICACIÓN DE LA LEY 8/2015 DE 25 DE MARZO DE TRANSPARENCIA DE LA ACTIVIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA**

**1 CONSULTAS MES de Marzo hasta la fecha de celebración de este Consejo.**

**RUEGOS Y PREGUNTAS.**

El Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo felicita a D. ----- como nuevo Director del Área de Urbanismo, Vivienda, Infraestructura y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Teruel.

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

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO

LA SECRETARIA DEL CONSEJO,

Consta firma

Fdo: Carmelo Bosque Palacín

Consta firma

Fdo: Ruth Cárdenas Carpi