



DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ACUERDOS de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 17 de junio de 2010.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en sesión celebrada el día 17-06-2010, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 29-04-2010.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo.

1.—Caminreal.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre el Texto Refundido del P.G.O.U.-cot - 2010 / 75

Antecedentes de hecho

Segundo.—El Texto Refundido que se presenta consta de documentación escrita y planos.

El documento escrito comienza por una memoria y posteriormente realiza un refundido de las Normas urbanísticas, en el que añade a la totalidad de las primitivas Ordenanzas del Proyecto de Delimitación, las Normas de Régimen urbanístico de los suelos urbanizables y no urbanizables, incluidas en la Homologación y la modificación puntual nº 1 del Plan General homologado. Asimismo introduce las modificaciones normativas aprobadas definitivamente. Adicionalmente aporta por separado y en anexos los documentos técnicos y los expedientes administrativos de las modificaciones puntuales

En lo relativo a la documentación gráfica, presenta un plano de información en el que localiza las diferentes modificaciones puntuales, y planos de ordenación relativos a la clasificación del suelo de los núcleos de Caminreal y Villalba de los Morales, y del ámbito del polígono industrial de El Gancho.

Fundamentos de derecho

Tercero.—El Plan general de Ordenación Urbana ha sido modificado en cuatro ocasiones:

— En la modificación puntual nº 1, aprobada definitivamente en fecha 21-12-2006, se creaba un Sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial de 132.107 m² y se creaban las Normas urbanísticas necesarias para regular esta clase y categoría de suelo.

— La modificación nº 2 estableció una ampliación de suelo urbano de 929 m² a los que les era de aplicación la ordenanza Ensanche Casco y creó una nueva tipología edificatoria a la que se denominó Edificación cerrada con patio de parcela I. Se aprobó definitivamente en fecha 27-01-2005.

— Tras un expediente de modificación puntual nº 3 que fue informado desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en fecha 29-11-2006 se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 4 que consistía en una ampliación de suelo urbano de 913 m² a los que les es de aplicación la ordenanza Ensanche Casco.

— Por último, en fecha 9-09-2008, se aprueba definitivamente la modificación puntual nº 5, que consistió en un cambio de calificación urbanística de los terrenos ocupados por el antiguo Cuartel de la Guardia Civil que pasaron de equipamiento a Ensanche Casco. Se creaba también una nueva tipología edificatoria que fue denominada Edificación abierta tipo A.

Cuarto.—En la parte dispositiva del acuerdo de la CPOT, de 31 de enero de 2008 que informaba favorablemente con reparos la Modificación nº 5, se instaba al Ayuntamiento a la presentación de un Texto Refundido del P.G.O.U. y se advertía al Ayuntamiento de la no emisión de informe a las próximas modificaciones que supusieran reclasificaciones de suelo, mientras no se aprobara un Texto Refundido del planeamiento en vigor, por la inseguridad jurídica que ello produciría ante el elevado número de Modificaciones de su planeamiento actual.

Séptimo.—Analizado el contenido del expediente y del Proyecto Técnico por los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en su informe de 31 de mayo de 2010 cabe establecer la siguiente valoración:

En el art. 2.3.1.1. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Teruel, aprobadas por Acuerdo de la Diputación General de Aragón de fecha 20-05-1991 («Boletín Oficial de Aragón» 04-07-1991), establece los terrenos que constituyen el suelo no urbanizable en aquellos municipios que carecen de planeamiento general, considerando como tales los que carecen de Plan General o Normas Subsidiarias. Además las Normas Provinciales establecen la normativa general de usos en el suelo no urbanizable, para municipios sin planeamiento o con Proyecto de Delimitación del Suelo urbano.

Por ello, desde la entrada en vigor de las citadas Normas Provinciales las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Caminreal relativas al Suelo no urbanizable dejaron de tener vigencia, regulándose el suelo no urbanizable del municipio a través de la normativa de ámbito provincial. De este momento quedaron desplazadas por la normativa



provincial tanto el título III de las Ordenanzas como los artículos 4.3 a 4.8 del mencionado documento.

De esta manera, en la homologación a Plan General se incorporó expresamente la normativa de suelo no urbanizable de las Normas Provinciales como regulación específica para esa clase de suelo.

El planificador al elaborar el Texto Refundido no ha tenido en cuenta lo anteriormente expuesto en su totalidad y sigue manteniendo las ordenanzas 4.3 a 4.8 del Título IV, lo que no es admisible. Deberá eliminar en su totalidad las ordenanzas citadas y corregir la 4.1.

Tampoco se han introducido en normas urbanísticas las nuevas tipologías edificatorias introducidas en las modificaciones 4 y 5 del Plan General, que han sido objeto de Aprobación Definitiva, lo que deberá corregirse.

Asimismo, se observa que se siguen manteniendo innumerables referencias a legislación derogada, en ocasiones ampliamente superada, como es el caso de la mención que realiza a la decimonónica ley de Aguas. Se impone una revisión a fondo del texto normativo para localizar estas referencias y sustituirlas por las de la legislación vigente. En concreto, salvo error u omisión, se han encontrado referencias a legislación derogada en los siguientes artículos y Títulos:

— En el Título I, en los artículos 1.3. Vigencia, 1.4. Revisión y sustitución, 1.5. Supletoriedad, 1.6 Inspección urbanística, 1.7 Infracciones urbanísticas, 1.8.1 Actos sujetos a licencia., 1.8.5 Suspensión de licencias, 1.10 Requisitos que se establecen para la ampliación del suelo urbano delimitado por el presente proyecto y 1.11 Alcance y objetivos de los proyectos de edificación.

— En el Título II, en los artículos 2.2.1. Edificación en el suelo urbano, 2.4.2. Alineaciones, 2.4.4. Parcela mínima edificable, 2.5.3 Nuevas construcciones en áreas consolidadas y 2.7.4 Uso de industria.

Para finalizar con las Normas urbanísticas se debe proceder a reenumerar los artículos para darle coherencia interna a la documentación.

Respecto a los planos cabe considerarlos correctos, sin embargo se aprecian algunas cuestiones a corregir:

En el plano de información I1.—Modificaciones realizadas en PDSU y PGOU se observan unos signos de interrogación junto a la referencia a la modificación nº 2 del P.G.O.U. que deben eliminarse. Así mismo junto a la modificación nº 3 se ha colocado la leyenda en proceso no aprobada definitivamente, expediente que fue informado desfavorablemente por la C.P.O.T. en fecha 28-09-2006, acuerdo que fue recurrido en alzada por el Ayuntamiento de Caminreal, recurso que fue desestimado, en fecha 3-08-2007, poniendo fin a la vía administrativa. Por ello se considera que debe eliminarse toda referencia a dicha modificación puesto que tan sólo puede llevar a errores interpretativos.

En los planos 1 y 2 correspondientes al Polígono Industrial El Gancho, se debe eliminar del título la referencia a estado modificado, que tenía todo su sentido cuando se tramitó la modificación nº 1 del Plan General pero no lo tiene en un Texto refundido. En el plano 2 pueden confundirse tanto la escala de grises como los tamaños de las líneas de delimitación del suelo urbano y del urbanizable.

El plano 3 Conexiones con los sistemas generales y con las redes de servicios. Sector El Gancho, tiene un contenido más propio de un plano de información que de un plano de ordenación, por lo que deberá cambiarse su carácter

Por último, y respecto a los anexos, se considera redundante la inclusión en los mismos de los expedientes de las modificaciones aprobadas definitivamente, que constan tanto en los Archivos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio como en los del propio Ayuntamiento, por lo que deberán eliminarse.

En virtud de lo expuesto,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad acuerda:

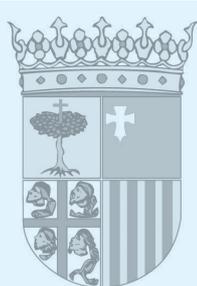
Primero.—No mostrar conformidad con el texto refundido del plan general de ordenación urbana de Caminreal, como consecuencia de las carencias observadas en las Normas Urbanísticas del documento.

Segundo. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Caminreal, con ofrecimiento de los recursos pertinentes y a la técnica redactora, para su conocimiento y efectos.

2.—Utrillas.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 11 de las NN.SS. cot - 2010 / 91

Fundamento de derecho

Primero.—El municipio de Utrillas cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, redactadas al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urba-



na y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio en fecha 19 de mayo de 1994.

Conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón, que regule el régimen de los instrumentos urbanísticos urgentes en su apartado 4, establece la posibilidad de la Modificación de las Normas Subsidiarias Municipales a través del procedimiento establecido para los Planes Generales.

Quinto.—El objeto de este expediente es introducir tres cambios puntuales dentro de la ordenación estructural y pormenorizada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Submodificación nº 1: Supone la modificación del límite del Suelo Urbano, dada la desclasificación de Suelo Urbano en el ámbito de las Unidades de Ejecución Nº 2 y Nº 3, modificándose en consecuencia los respectivos aprovechamientos medios.

Submodificación nº 2: Consiste en un cambio de categorización del Suelo Urbano en cuatro manzanas de la Avda. Valencia en la zona de entrada desde la localidad de Teruel. Este cambio de categorización de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado se debe al aumento de la edificabilidad preexistente lo que supone la delimitación de una Actuación de Dotación. El aumento de edificabilidad resulta del cambio de zonificación al dejar de ser de aplicación en estas cuatro manzanas la ordenanza «Vivienda Unifamiliar» y pasar a ser de aplicación la ordenanza «Residencial extensiva B Grado 1».

Submodificación nº 3: Se propone un cambio de zonificación. En el ámbito de la U.E.3 se destina una zona de red viaria a Zona Verde.

Séptimo.—Analizado el contenido del expediente y Proyecto técnico remitidos, cabe establecer la siguiente valoración:

Submodificación nº 1- Desclasificaciones de suelo urbano.

Propuesta:

Se propone la desclasificación de 957,50 m² incluidos en la Unidad de Ejecución nº 2 como viario, y 1.044 m² incluidos en la Unidad de Ejecución nº 3, 834 m² regulados por la ordenanza Vivienda unifamiliar y los 210 m² restantes pertenecientes a la red viaria.

Justifica la propuesta en que se trata de dos Unidades de Ejecución situadas en la misma zona en las que existen diferencias de aprovechamiento que superan el 15%.

Valoración:

El artículo 132.2 de la Ley 3/2009 establece que la diferencia de aprovechamiento entre Unidades de Ejecución situadas en un mismo Sector no puede superar el 15%.

Las Unidades de Actuación 2 y 3 tienen diferencias de aprovechamiento que superan el 34%, lo que incumple el citado precepto. Con la nueva propuesta estas diferencias se reducen a un 14,5%, lo que justificaría la propuesta. La propuesta aumenta el aprovechamiento medio de la U.E. 2 de 0,678506 m²/m² a 0,793890 m²/m² y disminuye el aprovechamiento medio de la U.E. 3 de 0,913797 m²/m² a 0,909257. Además se justifica en el anexo 3 que el aprovechamiento medio entre el resto de las Unidades de Actuación que quedan por gestionar en el municipio cumplen con lo establecido en el artículo 132.2 de la Ley 3/2009.

En esta modificación, también se subsana el error que llevó a la CPOT a informar desfavorablemente la Modificación 10 de las NN.SS.MM en lo referente a esta misma cuestión. Se informó desfavorable por no haber tenido en cuenta la ordenación pormenorizada que contiene el planeamiento de primer orden y que suponía la creación de varios fondos de saco recayentes a terrenos de labor, cuestión que se consideró inadecuada para la movilidad y la accesibilidad de la zona.

Submodificación 2).—Modificaciones en la categorización del suelo urbano.

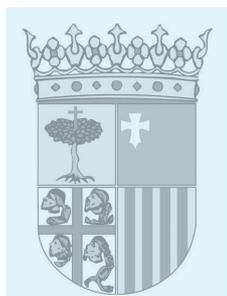
Propuesta:

Se propone el cambio de zonificación en la Avda. Valencia cambiando la Ordenanza de Edificación en cuatro de las manzanas (8.532 m²) de la entrada desde la localidad de Teruel. Se pasa de aplicar la ordenanza «Vivienda Unifamiliar» con una edificabilidad de 1,2 m²/m² a aplicar la ordenanza «Residencial extensivo G1» con una edificabilidad de 2,1 m²/m².

Lo justifica en el fomento de la renovación y mejora de la escena urbana en su avenida principal, en una zona que en parte cuenta con edificios fuera de ordenación por no cumplir algunos de los edificios con la altura máxima ni ocupación máxima de la ordenanza «Vivienda Unifamiliar» y en otros casos por verse afectados por la Línea Límite de edificación de la N-420.

Valoración:

Este cambio de zonificación supone un mayor aprovechamiento residencial en la zona además de un incremento de densidad residencial, al pasar de una tipología unifamiliar a tipología de vivienda colectiva y al pasarse de una parcela mínima de 200 m² a una de 150 m². Según el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, se trata de una Actuación de Dotación y por tanto, y de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de



Urbanismo de Aragón, este suelo tendrá la consideración de Suelo Urbano No Consolidado incluido en Actuaciones de Dotación, lo que supone consecuentemente un cambio de categorización.

Tal y como establece el artículo 42 de la Ley 3/2009 en las Actuaciones de Dotación, se incluirán en todo caso, las reservas dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado teniendo en cuenta los módulos mínimos de reserva para las dotaciones locales y la densidad máxima establecidos en esta ley para los Planes Parciales.

En este caso concreto se aumenta la edificabilidad en una superficie de uso característico residencial de 8.532 m², pasando de una edificabilidad de 1,2 m²/m² a una edificabilidad de 2,1 m²/m², calculando:

	Superficie m ²	Zonificación Original	Zonificación Propuesta	Aprovechamiento existente	Aprovechamiento o propuesto
Manzana 1	5.932	V. Unifamiliar	R. Extensivo B G1	1,2 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²
Manzana 2	1.214	V. Unifamiliar	R. Extensivo B G1	1,2 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²
Manzana 3	1.137	V. Unifamiliar	R. Extensivo B G1	1,2 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²
Manzana 4	249	V. Unifamiliar	R. Extensivo B G1	1,2 m ² /m ²	2,1 m ² /m ²
TOTAL A.D.	8.532				

Por tanto el incremento de edificabilidad en la Actuación de Dotación es:

$$8.532 \text{ m}^2 \times (2,10 - 1,2) = 7678,80 \text{ m}^2\text{t}$$

Dado que según la Orden de 24 de junio de 2008 del Consejero e Obras Públicas, Urbanismo y Transportes no se exige reserva de vivienda de Protección Oficial en el municipio de Utrillas, no es necesario establecer coeficientes de homogenización por lo que el incremento del aprovechamiento objetivo es igualmente 7678,80 Uas.

Cálculo de las reservas mínimas

De acuerdo con las previsiones establecidas en la Disposición Transitoria Décima, de la Ley 3/2009, a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben inicialmente a la entrada en vigor de dicho texto legal, les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Por ello, se calculan las reservas dotacionales exigibles según el art. 42 de la Ley 3/2009 para el aprovechamiento adicional otorgado, teniendo en cuenta los módulos mínimos exigibles a los Planes Parciales y según lo establecido en el Decreto 52/2002, resultando las siguientes reservas:

nº de unidades de reserva según el Reglamento de Planeamiento: 90 u.r.

nº de habitantes potenciales según la Ley 3/2009: 256 hab.

Zona verde:

RPLUA 5/99: 18 m² por unidad de reserva (85 m²) 1620 m²

LEY 3/096: 6 m² por habitante potencial (30 m²) 1536 m²

Equipamientos

RPLUA 5/99: 10 m² por unidad de reserva (85 m²) 900 m²

LEY 3/096: 5 m² por habitante potencial (30 m²) 1.280 m²

Aparcamientos

RPLUA 5/99: 1 plaza por unidad de reserva (85 m²) 90 plazas

Se situarán en vial el 25% de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m² por plaza, se obtiene una reserva de 230 m² de suelo para aparcamientos.

Ley 3/096: 1 plaza por 3 hab. potenciales + el 20% en vial 102 plazas

Se situarán en vial 17 de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m² por plaza, se obtiene una reserva de 170 m² de suelo para aparcamientos.

Resultando por tanto un incremento de reservas de suelo dotacional de:

$$1620 \text{ m}^2 \text{ (zona verde)} + 1.280 \text{ m}^2 \text{ (equipamiento)} + 230 \text{ m}^2 \text{ (aparcamientos)} = 3.130 \text{ m}^2$$

Obteniéndose una cuota media dotacional (Cm) por cada metro cuadrado construido de:

$$Cm = 3130 \text{ m}^2\text{s} / 7678,80 \text{ m}^2\text{t} = 0,4076 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$$

En el documento de la modificación obtiene una Cuota Media de 0,555334 m²s/m²t, lo que se deberá corregir en el documento de aprobación definitiva modificándose con los cálculos realizados en este acuerdo.



Cálculo de la participación pública en las plusvalías

Tal y como establece el artículo 134.4 c) de la Ley 3/2009 el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento es del 10% sobre el incremento de aprovechamiento de la Actuación de Dotación:

$$10\% (7678,80 \text{ m}^2\text{t}) = 767,88 \text{ m}^2\text{t}$$

Participación que deberá distribuirse proporcionalmente al incremento de aprovechamiento en cada parcela.

Valoración de las reservas dotacionales

El artículo 134.4 de la Ley 3/2009 establece que las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas sobre la base de estudios de mercado y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el Suelo Urbanizado.

En el documento de la modificación no se lleva a cabo esta valoración y únicamente se establece que el Valor de Repercusión del Suelo quedará fijado por la última ponencia de valores catastrales modificada por el índice de precios al consumo (IPC) en el caso de que la valoración se efectúe en año diferente al de la aprobación de dicha ponencia de valores catastrales.

Esta valoración se podría dar por válida con la ley del Suelo Estatal 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones que establecía en su artículo 28 que el valor del suelo urbano se determinaba por aplicación al aprovechamiento establecido por el planeamiento del Valor Básico de Repercusión recogido en las ponencias de valores catastrales. No obstante, la nueva ley del Suelo Estatal TR 2/2008 establece en su artículo 24 b. que la valoración del suelo urbanizado que no está edificado, o en que la edificación existente o en curso de ejecución es ilegal o se encuentra en situación de ruina física, se obtendrá aplicando a la edificabilidad otorgada por el planeamiento el valor de repercusión del suelo según el uso correspondiente, determinado por el método residual estático. Además hay que tener en cuenta que el artículo 134.4 establece el índice de edificabilidad con el que se tiene que obtener la valoración de las parcelas dotacionales, adoptando el que sea superior resultante ya de dividir el incremento de edificabilidad entre la superficie total de las parcelas que reciben el aprovechamiento adicional, ya de la media ponderada de la edificabilidad de la zona. No obstante, si la compensación se determinara como justiprecio aplicable a un procedimiento de expropiación para la obtención del suelo rotacional por la Administración actuante, deberá definirse en aplicación de la valoración estatal de Suelo (art. 24.1 del T.R. 2/2008) debiendo considerarse como aprovechamiento para la valoración la nueva edificabilidad total atribuida y el uso mayoritario atribuido en el ámbito espacial.

Por tanto, en el documento de aprobación definitiva se deberá presentar la valoración de las reservas dotacionales y de la participación pública en las plusvalías generadas por el método residual estático en base al mercado o al menos establecer el Valor de Repercusión del Suelo obtenido por el método residual estático.

Además se tendrá que tener en cuenta que los propietarios afectados también tendrán que hacer frente a los costes de urbanización de las zonas verdes y las zonas de aparcamiento por lo que la modificación deberá incluir el precio de urbanización del metro cuadrado de estas zonas.

Submodificación nº 3 - Cambio de Zonificación.

Propuesta:

Se propone el cambio de zonificación en la U.E.3 de 175 m² de vial que pasan a zonificarse como espacios libres, creándose una zona ajardinada y de juego ofreciéndose un mayor servicio a la población.

Valoración:

Esta modificación evita la creación de un vial en fondo de saco terminando en terrenos de labor. Además este cambio de zonificación no afecta al aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución y no impide el acceso a ninguna parcela que se resuelve eficazmente con los nuevos viales planteados.

Por cuanto antecede

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en relación con la Modificación nº 11 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Utrillas, por unanimidad acuerda:

Primero.—Informar favorablemente, la desclasificación de Suelo Urbano en el ámbito de las Unidades de Ejecución nº 2 y nº 3., por considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.



Segundo.—Informar favorablemente el cambio de categorización de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado, delimitando una Actuación de Dotación, con los siguientes reparos:

—Modificar la cuota media, conforme a los cálculos que constan en este acuerdo y a la presentación de la valoración de las reservas dotacionales y de la participación pública en las plusvalías generadas por el método residual estático, en base al mercado o al menos establecer el Valor de Repercusión del Suelo, obtenido por el método residual estático.

—Deberán tenerse en cuenta que los propietarios afectados también tendrán que hacer frente a los costes de urbanización de las Zonas Verdes y de las Zonas de Aparcamiento por lo que la Modificación deberá incluir el precio de Urbanización del metro cuadrado en estas zonas.

La subsanación de estos reparos permitirá considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo establecido en la Ley 3/2009. En consecuencia, la eficacia de este acuerdo queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Tercero.—Informar favorablemente el cambio de zonificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 3, por considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

Cuarto.—Una vez que la modificación informada haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento deberá publicarse en Boletín Oficial para su entrada en vigor y remitir un ejemplar del documento técnico a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debidamente diligenciado de tal aprobación por Secretaría del Ayuntamiento.

Quinto.—Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Utrillas y a la redactora para su conocimiento y efectos.

3.—Calanda.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre el Plan Parcial «Masía Grande Cascajares».—cot - 2010 / 43

Antecedentes de Hecho

Segundo.—Consta en el expediente administrativo, Acuerdo de la Corporación Municipal Convalidando y confirmando el Acuerdo de Aprobación Inicial de 3 de octubre de 2009 a 12 de mayo de 2010, sobre el Proyecto Técnico redactado por el arquitecto Miguel Angel Laguens González, con visado colegial de 19 de febrero de 2010 y diligenciado por Secretaría del Ayuntamiento de Calanda, de ser el documento aprobado inicialmente por la Corporación.

Tercero.—El expediente se sometió a información pública por plazo de un mes, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel, número 202 de 22 de octubre de 2009 y en el periódico «Diario de Teruel» de 10 de octubre de 2009, presentándose una alegación que fue estimada parcialmente por resolución de la Alcaldía de 28 de diciembre de 2009, reflejándose en el documento técnico remitido.

Cuarto.—En la documentación aportada se encuentran los informes sectoriales que se relacionan seguidamente:

Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y participación en la Gestión del agua en Aragón. Emitido en fecha 16/11/2009 en sentido favorable con las siguientes consideraciones:

1.—El Plan Parcial debe prohibir expresamente la conexión a la red de aguas residuales de cualquier caudal de agua limpia procedente de regadíos, fuentes, salidas de aliviaderos de acequias, etc. La misma prohibición se hará extensiva a las aguas de otras procedencias, como aguas subterráneas, barrancos, etc.

2.—Se tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

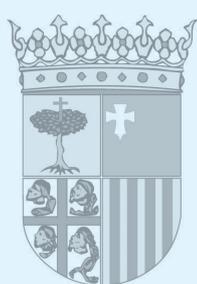
— Unidad de Carreteras de Teruel del Ministerio de Fomento, como titular de la CN-211, emitido en fecha 23 de octubre de 2009 en sentido favorable.

Este expediente no necesita someterse al procedimiento de evaluación ambiental previo análisis caso a caso establecido en la Ley 7/2006, por tratarse de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial es inferior a 50 hectáreas.

Quinto.—El presente Plan Parcial tiene como antecedentes:

—La Modificación puntual nº 5 del Plan General, aprobada definitivamente el 10 de mayo de 2007, en la que se clasificaron como Suelo Urbanizable No Delimitado de uso industrial 212.693,00 m² de terrenos, que permitieron la urbanización del polígono industrial existente en la actualidad.

—La implantación de una empresa de prefabricados de hormigón y la demanda creciente de suelo industrial en dicho polígono motivó la formulación de la Modificación puntual nº 6 del Plan General, aprobada definitivamente el 4 de marzo de 2010, en la que se clasificó como Suelo Urbanizable No Delimitado de uso industrial una superficie de 178.109,00 m², colindan-



te con la superficie anteriormente urbanizada, constituyendo el ámbito que se ordena en el presente Plan Parcial.

—Con fecha 29 de abril de 2010 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó informar favorablemente la delimitación del sector, con unas consideraciones a tener en cuenta en el Plan Parcial, que consistían en la necesidad de justificar el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos en la Ley 3/2009 para los planes parciales, la inclusión de un análisis del impacto de la actuación en las Haciendas Públicas, y la necesidad de reestudiar la ubicación de la parcela destinada a equipamiento en la propuesta de ordenación, así como de dotarle de acceso desde el vial previsto en dicha ordenación.

Sexto.—Por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente del enunciado.

Fundamentos de Derecho

Cuarto.—El municipio de Calanda cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido tras la Adaptación mediante Modificación de sus Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento, informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 27 de marzo de 2002 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Calanda el 25 de abril del mismo año.

Quinto.—El objeto de este Plan Parcial de iniciativa municipal es el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado denominado Masada Grande Cascajares 2ª Fase, definido en la Modificación puntual nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Calanda, para crear una superficie urbanizada de 178.109,00 m², que permita la ampliación del polígono industrial existente en dicho ámbito, con el fin de satisfacer la demanda existente en el municipio de suelo industrial urbanizado, preferentemente en parcelas de gran extensión.

Séptimo.—El Plan Parcial propone el desarrollo de la segunda fase del polígono industrial Masada Grande Cascajares, situado a unos dos kilómetros al norte del núcleo de Calanda, en el margen izquierdo de la carretera N-211. Se define como uso principal el industrial, con usos compatibles de oficinas, comercial en exposiciones mayoristas, cooperativas del campo y consumo, y residencial para vigilancia, vinculados a la industria. Se prohíben expresamente las instalaciones ganaderas.

Establece la siguiente zonificación, con dos parcelas industriales, de 13.869,50 y 101.536,40 m², respectivamente:

Zona Industrial	115.934,30 m ²
Equipamiento polivalente	7.180,00 m ²
Equipamiento Técnico	307,90 m ²
Zonas verdes	36.022,35 m ²
Aparcamientos	5.918,00 m ²
Viales	11.093,35 m ²
Zona de servidumbre de la N-211	1.653,10 m ²
Superficie total ordenada	178.109,00 m ²

En lo que respecta a las condiciones urbanísticas, adopta la edificabilidad máxima sobre parcela aportada de 0,60 m²/m², que se establece en la Modificación nº 5 del Plan General, por lo que se obtiene una edificabilidad máxima de 106.865,40 m². Así mismo, se fija una parcela mínima de 10.000 m² con fachada mínima de 20 m., una ocupación máxima de parcela del 70 % y una altura máxima de las edificaciones industriales de 10,50 m. salvo excepciones justificadas por los procesos productivos.

Se establece el sistema de actuación directa por expropiación, y se determina un aprovechamiento medio para el polígono de 0,60 u.a.

En lo relativo a redes de servicio, plantea el abastecimiento de agua desde la red municipal, que discurre por el camino de la peña de Codo hasta el mismo polígono, mediante tubería de polietileno de 315 mm. de diámetro. El saneamiento se prevé mediante red separativa con previsión de conectar dicha red a la existente en el polígono actual, que conduce las aguas a una depuradora para las aguas residuales, y a una balsa para las aguas pluviales.



La red viaria se conecta a la existente en el polígono, de modo que no se prevé un nuevo acceso desde la CN-211. La red eléctrica se prevé conectar a la línea de 15.000 voltios que discurre paralela a la carretera de Alcañiz. La red telefónica conectará con la existente en el polígono, y existe la posibilidad de conectar una red de gas con el gaseoducto que discurre por el camino de la Peña de Codo, adyacente al ámbito.

Contenido de la documentación.

La Memoria se inicia con los antecedentes del Plan Parcial, entre los que menciona solamente la aprobación definitiva de la Adaptación mediante modificación de las Normas Subsidiarias a Plan General, y la redacción de la Modificación nº 6 del citado Plan General, de la que se indica su aprobación inicial.

En el apartado 2 se indica que el 48% de la propiedad de los terrenos incluidos en el ámbito es municipal. salvo la parcela 394 del polígono 6 (la del alegante mencionado anteriormente). Así mismo, se realiza un repaso a los preceptos legales que resultan de aplicación en la tramitación del expediente.

En el apartado 3, de nuevo se detallan los antecedentes del expediente, profundizando más en los criterios adoptados para la ubicación del polígono industrial, como el alejamiento del núcleo urbano, la proximidad de los servicios urbanísticos y la necesidad de obtener parcelas de gran extensión para empresas con necesidades de mayor espacio. A continuación se realiza el cálculo de los módulos de reserva establecidos en el Reglamento de Planeamiento y se obtienen las cesiones de terrenos correspondientes al sistema local de espacios libres, equipamiento polivalente y aparcamientos, resultando en este caso una reserva de 535 plazas de aparcamiento en espacio de uso público.

En el apartado 4 se establecen las limitaciones de uso y los parámetros de la edificación, fijando una parcela mínima de 10.000 m², una fachada mínima de 20 m., las distancias a linderos y una ocupación máxima de parcela del 70%. También se indican las conexiones del polígono con los accesos y redes de servicios existentes. En el apartado 5 se definen los objetivos del Plan Parcial, que son principalmente la obtención de suelo urbanizado para industrias que requieran parcelas de gran extensión, la concentración de dicha oferta junto al polígono existente y la ampliación de las infraestructuras, dotaciones y servicios.

El apartado 6 incluye un breve análisis de alternativas que conduce a la solución adoptada, y una descripción detallada del cálculo de las reservas dotacionales. Se aclara que la superficie destinada a equipamiento educativo o social se agrega al sistema local de espacios libres y se describen las especificaciones básicas de las redes de abastecimiento, saneamiento, red eléctrica, de alumbrado y telefónica. También se calcula un caudal de escorrentía estimado para periodos de retorno de 10 y 50 años.

En el apartado 7 se establece el sistema de gestión directa por expropiación para el desarrollo del Plan Parcial, y se indica que la ejecución y conservación de la urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento, sin perjuicio de que se pueda realizar un convenio con las empresas que se instalen para su colaboración en el mantenimiento de las infraestructuras y servicios.

El apartado 8 está dedicado al Plan de Etapas. Se indica que las obras de urbanización se ejecutarán en una sola etapa, previendo un plazo de dos años, a partir de la aprobación del proyecto de urbanización. El apartado 9 incluye el estudio económico financiero de la actuación. en el que se estiman las diferentes partidas de obra y se alcanza un presupuesto de 3.490.283 euros, al que se añaden 416.775 euros para la adquisición de terrenos y 291.160 euros destinados a los honorarios técnicos derivados de la redacción de los instrumentos necesarios para la reparcelación y ejecución de la urbanización. En el apartado final de la evaluación de costes se menciona la financiación de las obras, que será sufragada al 100% por el Ministerio de Industria con cargo al Plan MINER.

El apartado 10 se titula «Anexos a la memoria» y en él se detallan las superficies y los propietarios de las parcelas del ámbito, se calcula el aprovechamiento medio, sin aplicar ningún coeficiente de homogeneización de los usos, por lo que coincide con el índice de edificabilidad, y se expresan las limitaciones a la edificación establecidas por la Ley de Carreteras. El apartado 10.5 incluye la justificación de la garantía del suministro de agua, que se basa en la existencia de dos concesiones de aguas municipales, que suman 0,746 Hm³/año, mientras que la demanda total del municipio, incluyendo el núcleo urbano y los polígonos industriales, alcanzará 0,511 Hm³/año, con una previsión de consumo de 200 litros por habitante y día.

En el apartado 10.6 se justifica el valor (2,34 €/m²) asignado para la adquisición de los terrenos de propiedad privada que existen en el ámbito en que este valor fue el acordado para la adquisición de terrenos a otros propietarios por mutuo acuerdo en ese mismo ámbito.



Finalmente, el apartado 10.7 analiza el impacto de la actuación en la Hacienda Pública local, concluyendo que el coste de mantenimiento de la urbanización, estimado en 2.475,58 €/año, será perfectamente asumible por el Ayuntamiento.

La documentación gráfica está compuesta por 3 planos de información, denominados situación, topografía y catastral, y cinco planos de ordenación, todos a escala 1/2.000, en los que se detalla la zonificación, las alineaciones y rasantes de la red viaria, su definición geométrica, y los esquemas funcionales de las redes de abastecimiento, saneamiento y pluviales, energía eléctrica, alumbrado y telefonía.

Finalmente, las Normas Urbanísticas contienen un apartado de disposiciones generales, que versan sobre la vigencia indefinida del Plan, la referencia a las Normas del Plan General en cuanto a definiciones y conceptos y la zonificación establecida en el ámbito. El apartado segundo establece los usos principal, compatibles y prohibidos, incluyendo en este último solamente las instalaciones ganaderas, y se definen los usos permitidos en las parcelas destinadas a equipamiento, zonas verdes y viario y aparcamientos. En el apartado 3 se detallan las condiciones de volumen, posición y ocupación de las edificaciones permitidas en las zonas industrial, de equipamiento, zonas verdes y viales y espacio para aparcamiento. Por último, en el apartado 4 se exponen de forma resumida las condiciones higiénico-sanitarias y medioambientales de las instalaciones industriales que se implanten en el futuro polígono.

Octavo.—Analizado el contenido del documento remitido, cabe establecer la siguiente valoración, de acuerdo a las competencias otorgadas a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel por la normativa urbanística en vigor:

1.—Tramitación.

Se considera correcto el procedimiento de tramitación del expediente, una vez realizada la convalidación de la aprobación inicial del Plan Parcial, que se produjo por error con anterioridad a la solicitud y emisión de informe favorable a la justificación de la delimitación del sector por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, requisito que resulta indispensable, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2009.

2.—Documentación.

La documentación técnica se ajusta en parte a las determinaciones establecidas en el artículo 55 de la Ley 3/2009, aunque del estudio de dicha documentación cabe destacar los siguientes reparos:

No se aporta en la documentación ningún mapa detallado de riesgos, ni se hace referencia a la existencia de alguno, por lo que deberán aportarse dichos mapas en el documento aprobado definitivamente. La situación del polígono junto a la CN-211 y la presencia en las proximidades de un gaseoducto y una línea de alta tensión necesitarán la adopción de medidas de seguridad adecuadas. Dicha documentación debe constar en el Plan Parcial, conforme a lo previsto en el art. 55 b) de la Ley 3/2009.

En el apartado 2.5 de la Memoria se deberá añadir que la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos se establece en el artículo 74 de la Ley 3/2009.

En el análisis del impacto de la actuación sobre las Haciendas Públicas, se emplean cifras diferentes a las obtenidas en el estudio de evaluación de costes, y se obtiene de forma errónea el 1% de dicho coste (2.475.580,00 €), que en vez de 24.755,8€ resulta 2.475,58€, diferencia bastante apreciable cuando se pretende justificar la suficiencia de los recursos municipales para asumir la conservación de las obras. Por otra parte, no se valoran los ingresos por concesión de licencias y venta de parcelas que percibirá el Ayuntamiento a medida que se implanten las industrias que han solicitado terrenos. Finalmente, el coste de reposición de infraestructuras al final de su vida útil es extremadamente bajo, no alcanza ni 3.000€.

En el apartado 4.1.5.1 de la Memoria deberá indicarse que el órgano competente para la calificación ambiental de actividades es el INAGA, según lo previsto en la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón.

En el apartado 6.2.4 de la Memoria y artículo 3.1.2 de las Normas Urbanísticas se indica que las edificaciones estarán separadas de todos sus linderos, pero en el apartado 4.1.5.2.b) se indica que las fachadas se alinearán al límite de parcela.

No se indica el origen del dato de 2.643 m² empleado para el cálculo de los caudales de aguas pluviales del ámbito.

No queda claro si la zona de dominio público de la CN-211 se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial o no.

En el apartado 10.3 se indica que la superficie de cesión al Ministerio de Fomento por la zona de dominio público de la CN-211 es de 1.390 m², mientras que en el cuadro del apartado 10.4 y en planos figura una superficie de 1.653,10 m².



En el Apartado 10.7.1, los costes de las partidas de obra de urbanización son distintos a los obtenidos en el estudio económico - financiero. No se valoran los costes derivados del canon de saneamiento y depuración establecidos en el Plan Aragonés de Saneamiento y depuración.

En el plano 01 de situación, no se distinguen los suelos urbanos de los urbanizables, ya que se les asigna la misma trama.

En el plano 02 no se describe el significado de las líneas que aparecen en él. Este plano topográfico deberá presentar las cotas de nivel características, ya que no hay ninguna línea de nivel con cota.

En el plano 03, catastral, no aparece la lista de superficies y propietarios de parcelas en el ámbito.

En el plano 04, la zona de afección de la CN-211 no aparece incluida en el ámbito, aunque su superficie sí figura en el cuadro. Por otra parte, la trama de equipamiento polivalente y equipamiento técnico es idéntica.

En el citado plano 04, la suma de las superficies de las dos parcelas de uso industrial no coincide con la reflejada en el cuadro del mismo plano y en el apartado 10.4 de la Memoria.

En el plano 05 solamente se reflejan las cotas de rasante de las glorietas, no las pendientes.

En los apartados 1, 2 y 3 del artículo 1.5 de las Normas Urbanísticas, las superficies que aparecen no coinciden con las del plano 04 y el apartado 10.4 de la Memoria.

En el artículo 2.1 de las Normas se vuelve a nombrar a la CPOT como órgano competente en materia de licencias de actividad clasificada, cuando la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón atribuye esta competencia a la Comisión técnica de Calificación adscrita al INAGA. Por otra parte, se permite la implantación de una vivienda por parcela mínima de 2.000 m², cuando la parcela mínima para uso industrial es de 10.000 m². Deberá vincularse la vivienda más estrictamente a la vigilancia de las industrias existentes, y limitarse tal uso a una vivienda por industria, cuestión que no se aclara expresamente.

En el artículo 3.1.3 de las Normas Urbanísticas aparece un índice de edificabilidad sobre parcela neta de 0,84 m²/m², pero si dividimos la edificabilidad máxima permitida por la superficie de las parcelas industriales obtenemos un índice de 0,92 m²/m². Deberá aclararse este extremo.

En el artículo 3.1.6. se indica que deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela por cada 200 m² de parcela ocupada, cuando debe calcularse una plaza por cada 200 m² de superficie construida, de acuerdo con lo previsto en el Decreto 52/2002.

En el apartado 3.2.1 se indica que hay tres glorietas cuando se prevén dos en el Plan Parcial, y la superficie destinada a equipamiento técnico no concuerda con la indicada en los cuadros de superficies.

3.—Contenido.

El Plan Parcial se ajusta a la propuesta de ordenación informada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en el expediente de justificación de la delimitación del sector en suelo urbanizable no delimitado, por lo que se considera adecuado al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio establecido por la Modificación nº 6 del Plan General de Calanda. En cuanto a la viabilidad del Plan Parcial, éste cuenta con informe favorable del Instituto Aragonés del Agua y del Ministerio de Fomento, y al tratarse de una ampliación del polígono existente podrá aprovechar la existencia de los servicios urbanísticos en un ámbito colindante, por lo que el coste de implantación de los servicios e infraestructuras necesarios será considerablemente menor que si se desarrollara en otro emplazamiento.

No obstante, se han observado diversos reparos que se detallan a continuación:

Como ya se indicó en el informe de la CPOT de abril de 2010 sobre la justificación de la delimitación del sector, la ubicación de la parcela destinada a equipamiento polivalente carece de acceso rodado definido desde el vial perpendicular a la CN-211, y su conexión con la parcela destinada al mismo uso del polígono existente da como resultado una parcela de extraña forma, por lo que deberá modificarse la ordenación propuesta en el documento de aprobación definitiva.

Se debe comprobar el cumplimiento de los módulos de reserva establecidos en el artículo 54 de la Ley 3/2009, ya que solamente se aplican los módulos del artículo 85 del Decreto 52/2002, y éstos, aunque complementarios de los primeros, no eximen de su cumplimiento. Todo ello, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria Décima de la Ley 3/2009, relativa al régimen aplicable a las reservas.

En el plano 02 el trazado del gaseoducto penetra en el ámbito del Equipamiento Polivalente, por lo que deberá solicitarse informe a la compañía titular de la infraestructura, previamente



te a la aprobación definitiva del Plan Parcial, por las afecciones que pudieran derivarse de la urbanización del ámbito.

Así mismo, deberán aportarse las condiciones de suministro de la compañía eléctrica, aunque en el polígono existente se previó una subestación eléctrica con capacidad suficiente para satisfacer la demanda de la totalidad del polígono industrial.

No resulta lógico que no se prevea una glorieta en el cruce del vial perpendicular con el vial paralelo a la CN-211, y en cambio se mantenga la prevista en el plan parcial, que ahora carece de sentido al prolongarse dicho vial en esta fase.

En virtud de lo expuesto,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad acuerda:

Primero.—Informar favorablemente, con reparos, el Plan Parcial del polígono industrial «Masada Grande Cascajares», 2ª fase, del suelo urbanizable no delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Calanda.

La eficacia de este acuerdo queda condicionada al cumplimiento de los reparos establecidos en el mismo, que permitan considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 51 a 60 de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

4.—Alcalá de la Selva.—Modificación nº 1 del Plan Parcial «Fuen de la Reina»

Antecedentes de Hecho

Segundo.—Consta en el expediente administrativo, Aprobación Inicial, por Decreto de la Alcaldía, de 12 de marzo de 2010, sobre el Proyecto de Modificación nº 1 del Plan Parcial «Fuen de la Reina», con visado colegial de 8 de marzo de 2010 y con diligencia de Secretaría del Ayuntamiento, de ser el documento aprobado inicialmente.

Tercero.—El expediente de planeamiento se sometió a información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel número 70 de 15 de abril de 2010. Consta certificado del Secretario del Ayuntamiento de fecha 19 de mayo de 2010 de no haberse presentado alegaciones.

Cuarto.—Por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Fundamentos de derecho

Quinto.—El municipio de Alcalá de la Selva cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la Homologación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 5/99, acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada en fecha 28 de octubre de 1999. Las Normas Subsidiarias Municipales homologadas a Plan General, fueron aprobadas definitivamente el 13 de noviembre de 1986. En la Memoria acreditativa de la Homologación, el ámbito de este Plan Parcial (que estaba clasificado como Suelo Apto para Urbanizar) pasa a la categoría de Suelo Urbanizable No Delimitado

El Plan Parcial «Fuen de la Reina» fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de septiembre de 1993. Este Plan Parcial desarrollaba el ámbito definido en la Modificación de Normas Subsidiarias municipales, aprobada el 9 de abril de 1991.

Sexto.—En relación con el objeto del presente expediente de Modificación nº 1 del Plan Parcial «Fuen de la Reina» de Alcalá de la Selva es triple:

Reubicar el depósito de agua potable previsto en su ámbito, con el fin de asegurar un adecuado funcionamiento de la red de agua potable, según los requerimientos técnicos puestos de manifiesto por el proyecto de depósito regulador redactado por el Ingeniero de Caminos, Ismael Villalba Alegre.

Señalar el trazado de las redes de abastecimiento que conectaran el depósito con el resto de la red de agua potable municipal.

Trazar el camino de acceso al repetido depósito para su mantenimiento.

Séptimo.—Valoración acerca de la Modificación propuesta:

Sobre la reubicación del depósito

Del informe de fecha 15-12-2009 de Ismael Villalba Alegre, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos se deducen las siguientes conclusiones:

El depósito regulador nace por la necesidad de suministrar agua potable al sector correspondiente al Plan Parcial Fuen de la Reina.

Las mediciones topográficas son:

Cota del depósito actual de Virgen de la Vega: 1.444 m.

Cota del pozo de la Colonia Polster: 1.371,80 m

Rotonda mas alta de la Urbanización Fuen de la Reina: 1.432 m

Entrada al Mas Blanco: 1.475 m



Del análisis de la ubicación del depósito se concluye:

Se descarta la ubicación que proponía el Plan Parcial por la necesidad de instalar un grupo de presión.

Se supone una altura de la edificación de 10 metros y una presión mínima de 2 kg/cm²

Se deduce que la cota más baja del depósito debe ser la 1.470

Se estudian las condiciones más favorables para ejecutar el camino de acceso.

Se contemplan las previsiones del Ayuntamiento de captar las aguas del manantial de las lavaderas.

Se propone la ubicación junto a un escarpe rocoso que minimizará el impacto paisajístico.

La propuesta final sitúa el depósito a la cota 1.472 metros.

La ejecución del depósito de agua potable fue objeto del convenio de gestión suscrito con la mercantil promotora de la urbanización del Sector Casaamiga Promoresidencial, S. L.

Capacidad del depósito: 1.000 m³

Camino de acceso: 1.200 m²

Sobre el camino de acceso y el trazado de las redes de abastecimiento.

El camino de acceso se ha dispuesto un trazado que evite unos desniveles inadecuados para su uso en adecuadas condiciones.

El trazado de la red de abastecimiento coincidirá en lo posible con dicho camino, separándose del mismo en el punto necesario para dar servicio al propio sector Fuen de la Reina.

Se han ejecutado fases III y IV del Proyecto de Urbanización Fuen de la Reina.

Por cuanto antecede,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad acordó:

Primero.—Informar favorablemente la Modificación nº 1 del Plan Parcial «Fuen de la Reina» del Plan General municipal de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, con carácter previo a la resolución de aprobación definitiva municipal.

5.—Albarracín.—Informe sobre la delimitación de su conjunto histórico. COT-2010 / 83

Vista la solicitud de informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, relativa a la delimitación del Conjunto Histórico de Albarracín, que ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 11 de mayo de 2010, se redacta el presente informe en cumplimiento del artículo 18 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés sobre el procedimiento de la Declaración de Conjunto de Interés Cultural, con el fin de completar las declaraciones originarias del Conjunto de Interés Cultural, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, siguiendo el procedimiento que establece el art. 18 de la Ley 3/2009 que prescribe la necesidad de la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en las declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

La modificación de la Delimitación del Conjunto Histórico de Albarracín, declarada Conjunto Monumental en el año 1961 por el Ministerio de Educación Nacional según decreto 1234/1961, se fundamenta en los recientes estudios históricos y urbanísticos así como para adaptarse a una planimetría reciente más pormenorizada.

Segundo.—Valoración acerca de la Delimitación propuesta.

En la actualidad el instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Albarracín son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal redactadas al amparo del 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 aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 28-08-1985.

En 1997 se aprobó definitivamente un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico delimitado.

Actualmente se está redactando el PGOU de Albarracín que se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 19-05-2005 y cuenta con aprobación provisional de fecha 30-12-2009.

Cabe señalar que en ninguno de los documentos mencionados coincide la delimitación del Conjunto Histórico con la presente revisión, particularmente en la zona de la muralla norte y la Torre del Andador, por lo que se recomienda notificarlo al Ayuntamiento de Albarracín para su inclusión en el nuevo documento de PGOU, ya que éste ya obtuvo informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural en fecha 3 de agosto de 2009. Ocurre lo mismo con la Delimitación del Entorno de Protección.

Sobre la delimitación del entorno cabría decir lo siguiente:

En primer lugar en los planos presentados, el límite no parece coincidir con las crestas de los montes circundantes como se indica en la documentación escrita.

En segundo lugar hay que señalar, que el entorno de protección está rodeado en la mayoría de su extensión por Suelo Especialmente Protegido Forestal y Suelo Especialmente Pro-



tegido Paisaje según el Plano O.T.1.0 del PGOU aprobado provisionalmente. En este tipo de Suelos, y según el título VII de las Normas Urbanísticas, están permitidas edificaciones de hasta 7.5 de altura más la altura de cubierta y también infraestructuras. Por tanto al otro lado de las crestas se permiten realizar construcciones que pueden modificar el skyline del Entorno de Albarracín lo que puede producir mayor impacto que implantar construcciones en las propias laderas de los montes. Por tanto, se aconseja la ampliación del entorno de protección hasta las curvas de nivel topográficas suficientes para impedir la transformación de la línea de las crestas de los montes en los que a su abrigo se encuentra Albarracín.

Por otro lado debería valorarse la posibilidad de excluir de este entorno la zona del aparcamiento junto al río, porque no interfiere en ninguna visual externa sobre el conjunto.

Por todo lo expuesto anteriormente,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad acordó:

Primero.—Recomendar al Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural la ampliación del entorno de protección más allá de las crestas de los montes que circundan Albarracín, tal y como se expone en este acuerdo.

Segundo.—Recomendar al Ayuntamiento de Albarracín que incluya la nueva Delimitación del Conjunto Histórico y su entorno, una vez se que sea declarado el Conjunto de Interés Cultural por Decreto de Gobierno de Aragón, a propuesta del Consejero del Departamento responsable de patrimonio cultural.

6.—Albate del Arzobispo.—Informe sobre la modificación de la delimitación de su conjunto histórico. cot- 2010 / 0084

Vista la solicitud de informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, relativa a la delimitación del Conjunto Histórico de Albalate del Arzobispo, que ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 11 de mayo de 2010, se redacta el presente informe en cumplimiento del artículo 18 de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés sobre el procedimiento de la Declaración de Conjunto de Interés Cultural, con el fin de completar la declaración originaria como tal Conjunto Histórico, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, siguiendo el procedimiento que establece el art. 18 de la Ley 3/2009 que prescribe la necesidad de la emisión de informe por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en las declaraciones de Bienes de Interés Cultural.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acordó:

Primero.—Que se reestudie la delimitación del conjunto propuesta como consecuencia de la inclusión de zonas que pueden considerarse sin valor realmente.

Segundo.—El Ayuntamiento debería redactar uno o varios Planes Especiales Obligatorios de Protección, dada su condición de Conjunto de Interés Cultural.

7.—Arcos de las Salinas.—Informe sobre declaración bien de interés cultural, categoría de bien de interés etnográfico (salinas).-cot-2010 / 86

1.—El conjunto de las Salinas se basa fundamentalmente en que constituye (aunque en mal estado de conservación) un paisaje cultural de explotación económica con un conjunto de dependencias vinculadas a esta actividad, edificaciones cada una con una funcionalidad concreta desarrolladas en un proceso histórico y antropológico.

2.—Las salinas disponían de casi todos los elementos constructivos que permitían el desarrollo de una explotación salinar de esta magnitud

- Elementos constructivos
- Pozo o edificio de captación con la noria de sangre
- 8 piletas de cristalización o tablares de evaporación
- Canales de madera para la distribución del agua
- 4 balsas para reservar el agua antes de distribuirla
- Alfolí o almacén de sal
- Cuadras
- Edificio de manufactura de madera

— Pajares. Casona señorial. Casa de los criados y garaje. Garita de vigilancia. Ermita de los Dolores o Ermita del Salinar. Caminos.

3.—La extracción de la sal propiamente se realizaba en las 4 balsas y 8 piletas de cristalización, organizadas en 2 zonas aguas abajo y aguas arriba, donde se sube el agua mediante canalizaciones.

4.—El alfolí es otra pieza, clave de la explotación, es el almacén donde se guardaba la sal - Edificio de planta rectangular, adosado lateralmente a la casa señorial, construido por muros de mampostería de piedra, tejado cerámico a 2 aguas, sostenido sobre 2 filas de pilares centrales que determina interiormente 3 naves.



- En el alzado oeste se encuentra una puerta donde se vendía la sal, elevada respecto al suelo para permitir la carga de las caballerías.

Valores antropológicos. Patrimonio Cultural Inmaterial.

1.—El Patrimonio Cultural Inmaterial entorno a las salinas se centra en la actividad económica, los oficios vinculados directa o indirectamente (guardia de las salinas, los salineros, los afieros...), las creencias vinculadas a la Virgen de los Dolores, la romería.

2.—El trabajo era estacional, porque se precisaba el calor del verano para permitir la evaporación del agua y la decantación de la sal en las eras o salares.

El agua se distribuía por los tablares comunicándola de unos a otros mediante canales de vaciado de troncos de madera.

El tablar es una plataforma elevada rectangular o triangular en las esquinas de un tamaño medio de 1,90 metros de lado.

La sal quedaba en el fondo al evaporarse el agua y era barrida hacia un rincón para recogerla más fácilmente.

6.—Conclusiones

Sobre los criterios de valoración.

Los criterios de valoración del informe remitido por la Dirección General de Patrimonio basados en

1.—Valores históricos

2.—Valores artísticos

3.—Valores técnico-constructivos

4.—Valores antropológicos. Patrimonio Cultural inmaterial.

son suficientemente aclarativos, precisos y rigurosos para considerar adecuada la incoación de las Salinas como Bien de Interés Cultural, en la categoría de Conjunto de Interés Cultural, figura lugar de Interés Etnográfico.

Sobre el planeamiento.

El PDSU de 1985, contempla como edificaciones y conjuntos de Interés a proteger las dos edificaciones más dignas actualmente, aunque en estado deplorable: La Casona de las Salinas y LA Ermita.

La clasificación del Suelo de la Delimitación del BIC y del entorno propuesto es de Suelo No Urbanizable. Lo que supone su consideración de S.N.U.E.

De acuerdo con el apartado 3 del art. 18, además de los informes es necesario disponer de la planimetría conveniente para delimitar el conjunto y determinar sus necesidades.

Todo el término municipal de Arcos de las Salinas se encuentra en Zona L.I.C.

Por cuanto antecede,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad acordó:

Primero.—Informar favorablemente la declaración como bien de interés cultural, en la categoría de conjunto de interés cultural, lugar de interés etnográfico, «las salinas» sitas en el municipio de Arcos de las Salinas.

8.—Alcorisa.—Quedar enterados de la aprobación definitiva del estudio de detalle en calle Las Fajas, nº 22 y 24 de Alcorisa, ya que la documentación remitida se ajusta a la legalidad vigente.

No obstante, cabe señalar que la fecha de aprobación definitiva del PGOU que aparece en el documento (26-01-2001) está equivocada, ya que el PGOU de Alcorisa fue aprobado definitivamente por la CPOT el 28-07-2005. Este dato deberá ser corregido en el documento.

9.—Alcorisa.—Quedar enterados de la aprobación definitiva del estudio de detalle en calle El Peñal, 2 y calle del castillo, 5, 101, 103 y 105, ya que la documentación remitida se ajusta a la legalidad vigente.

No obstante, cabe señalar que la fecha de aprobación definitiva del PGOU que aparece en el documento (26-01-2001) está equivocada, ya que el PGOU de Alcorisa fue aprobado definitivamente por la CPOT el 28-07-2005.

Asimismo en el Apartado I.VI.—Parámetros Urbanísticos.—Tipo de Ordenación. Edificaciones especiales, deberá añadirse un último párrafo que se ha suprimido en el documento y que dice textualmente:

«Desde el sistema general podrá existir acceso de vehículos a la planta baja. El límite del suelo urbano se considera alineación.»

10.—Informar favorablemente, con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable, la construcción de un Tanatorio-Crematorio en la parcela 8, polígono 688 en el término municipal de Alcañiz, tramitado a instancia de «Fomento de Alcañiz S. L. U.».

Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para vivienda familiar aislada, en el término municipal de Cretas,



tramitado a instancia de Christian Bourdais, sin perjuicio de lo que pudieran informar otros organismos afectados.

Al objeto de completar el expediente de autorización especial en suelo no urbanizable será necesario la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos al freático.

12.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para rehabilitación-ampliación de vivienda unifamiliar, en el término municipal de Cretas, tramitado a instancia de Carlos Yagüe Ibáñez, sin perjuicio de lo que pudieran informar otros organismos afectados.

Al objeto de completar el expediente de autorización especial en suelo no urbanizable será necesario adjuntar el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad, de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela, conforme al art. 32 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

13.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para la rehabilitación del «Mas dels Valencians», emplazado en la partida «Vall Estreta», parcela 52, polígono 40, del suelo no urbanizable de Valderrobres, tramitado a instancia de Vicent-Josep de Esteban Chapapría y M^a Luisa Rebagliato Ruso, sin perjuicio de lo que pudieran informar otros organismos afectados.

Al objeto de completar el expediente de autorización especial en suelo no urbanizable será necesario la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, tanto para la captación de agua del pozo, como por los vertidos al subsuelo.

14.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para instalar una línea aérea de media tensión y centro de transformación de intemperie de 50 kv., en el paraje «el hondón», polígono 4, parcela 115, en el término municipal de Villafranca del Campo, tramitado a instancia de Hermanos Blasco, C.B.

15.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para instalación de línea aérea de media tensión, en el polígono ganadero Gargallo-Crivillén, tramitado a instancia de Endesa Distribución Eléctrica S. L. U., condicionado a cumplir lo establecido en el informe del Inaga, por situarse la instalación en Monte de Utilidad Pública «El Pinar».

Al objeto de completar el expediente de autorización especial en suelo no urbanizable:

—Deberá aportarse Análisis de Impacto Ambiental, según art. 2.3.2.3. de las Normas subsidiarias Provinciales.

—Deberá obtenerse autorización de Carreteras de la Diputación Provincial de Teruel, por cruzar la TE-V-1332 en su p.k. 4+730, que va desde Gargallo a Estercuel.

16.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para la reforma de línea aérea de alta tensión (132 kv), s.e.t. «la oportuna» - S.E.T. Híjar, en el suelo no urbanizable de alloza, tramitado a instancia de endesa distribución eléctrica

17.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para instalar una torre científica de medición de energía eólica, en la parcela 5008, polígono 501 del suelo no urbanizable de Camarillas, tramitado a instancia de Rural de Energías Aragonesas, S. A.

18.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para instalar una torre científica de medición de energía eólica, en la parcela 5311, polígono 506 del suelo no urbanizable de Camarillas, tramitado a instancia de Rural de Energías Aragonesas, S. A.

19.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para instalar punto de recogida selectiva de residuos, con emplazamiento en el polígono 15, parcelas 168, 170 y 176 del suelo no urbanizable de Calomarde, tramitado a instancia de la Comarca de la Sierra de Albarracín

Al objeto de completar el expediente de autorización especial en suelo no urbanizable:

Deberá aportarse ante el Ayuntamiento, Análisis de Impacto Ambiental, según art. 2.3.2.3. de las Normas subsidiarias Provinciales.

Igualmente deberá tramitarse el expediente la Calificación de la Actividad, conforme a la Ley 7/2006 de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón.

20.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, para extracción de losa caliza en «cantera cristina», ubicada en la parcela 19 del polígono 91, de Mmsqueruela, tramitada a instancia de piedra natural Hermanos Gil, C.B.—, condicionado a cumplir lo establecido en el informe del INAGA, por situarse la actuación en Zona LIC «Maestrazgo y Sierra de Gúdar» y conforme a los arts. 5.2.6. y 5.2.12 del Plan General de Mosqueruela.



Deberá obtenerse la Calificación Clasificada de la Actividad, conforme a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

21.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, para para extracción de losa en la explotación «Puertomingalvo III nº 5982», polígono 24, parcela 94 del suelo no urbanizable de Puertomingalvo., tramitada a instancia de Chimeneas Estar, S. L.

Deberá cumplimentarse lo establecido en la resolución de 7 de agosto de 2006, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula declaración de impacto ambiental del proyecto general de explotación.

Igualmente deberá obtenerse la Calificación Clasificada de la Actividad, conforme a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

22.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para construcción de una laguna artificial en el polígono 1, parcelas 647 y 650 del suelo no urbanizable especial de Martín del Río, tramitado a instancia de Excavaciones Salvador Guallar, S. A.

Deberá obtenerse Informe Favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por ubicarse la actuación en el ámbito del Plan de Recuperación del Cangrejo del río común.

23.—Suspender el Informe con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable especial, para ampliación de instalaciones destinadas a línea de montaje, en el polígono 561, parcelas 5 a 10, 196, 208, 212 y 213 de Monreal del campo, tramitado a instancia de Piezas y Rodajes, S. A., debido a la falta de justificación de la necesidad de que dichas instalaciones se sitúen en Suelo No Urbanizable, colindante al Polígono Industrial donde se ejerce la actividad industrial original, puesto que únicamente se alegan motivos económicos para justificar dicha ampliación.

Se propone que dicha suspensión de informe se llevará a cabo por el plazo de tres meses de tres meses, de acuerdo con lo previsto en el art. 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992.

24.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para instalación de una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones de Aragón, en el polígono 5, parcela 15 del suelo no urbanizable de Calaceite, tramitado a instancia de Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

25.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable, para instalación de un gasoducto de transporte secundario «Albalate del Arzobispo-Ariño», referido al tramo que discurre por el municipio de Ariño, tramitado a instancia de Endesa Gas Transportista, S. L.

26.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal para obras de urbanización de aeródromo y karting, en el polígono 2, parcela 52 del suelo no urbanizable de Torremocha del Jiloca, tramitado a instancia del propio ayuntamiento.

Deberá obtener Licencia de Calificación Ambiental, conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

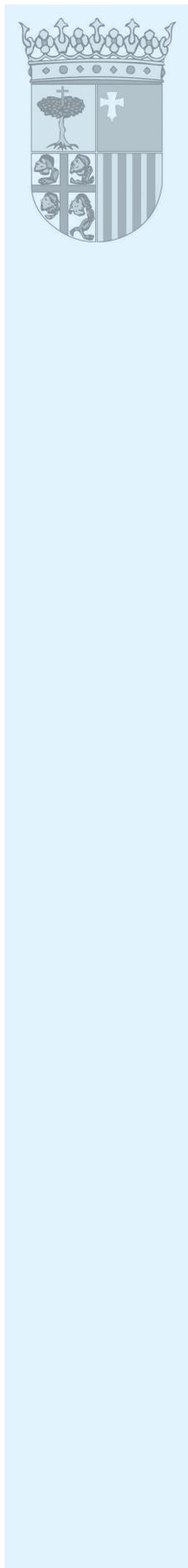
27.—Informar favorablemente la instalación de un punto limpio, en el polígono 763, parcela 46221 del suelo no urbanizable de Alcañiz, tramitado a instancia del propio ayuntamiento, condicionado a la autorización de la unidad de carreteras del ministerio de fomento por el acceso.

28.—Declarar finalizado el expediente rehabilitación y ampliación de corral para vivienda unifamiliar, tramitado a instancia de Angel Marín Fuertes, por considerarlo desistido del procedimiento de solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable del municipio de Cretas, ya que no han sido cumplidos los requerimientos a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.

29.—Declarar finalizado el expediente rehabilitación de masía y ampliación de apartamentos turísticos, tramitado a instancia de Ricardo López Soria, por considerarlo desistido del procedimiento de solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable en el municipio de Teruel, ya que no se ha cumplimentado el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por ley.

30.—Declarar finalizado el expediente de vivienda unifamiliar para turismo rural, tramitado a instancia de Joy Linn Cooper y John Samuel Manning, por considerarlo desistido del procedimiento de solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable del municipio de Torre del Compte, ya que no se ha cumplimentado el requerimientos a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.

31.—Declarar finalizado el expediente para instalar una estación base de telefonía móvil, tramitado a instancia de Telefónica Móviles España, S. A., por considerarlo desistido del pro-



cedimiento de solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable del municipio de Torrecilla de Alcañiz, ya que no han sido cumplidos el requerimiento a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta, en el plazo establecido por la ley.

32.—Declarar finalizado el expediente rehabilitación de masía para vivienda y almacén, tramitado a instancia de Sergio Úbeda García, por considerarlo desistido del procedimiento de solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable del municipio de La Portellada, 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.

33.—Declarar finalizado el expediente de Plan Parcial del polígono industrial «los aliagares», tramitado a instancia del ayuntamiento de Cedrillas, por considerarlo desistido del procedimiento de solicitud de informe, ya que hasta el día de la fecha no se ha cumplimentado el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio a que se refiere la parte expositiva de esta propuesta.

Lo que se hace público en este Boletín, de conformidad con lo establecido en el art. 30 del Decreto 216/1993 de 7 de diciembre.

Teruel, 17 de junio de 2010.—La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi. Vº Bº de la Presidenta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Nuria Más Farré.