



### III. Otras Disposiciones y Acuerdos

#### DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

#### ACUERDOS de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 20 de septiembre de 2010.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en sesión celebrada el día 20-09-2010, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 29-07-2010.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo.

1.—La Puebla de Valverde.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Adaptación de NN.SS. Municipales a P.G.O.U. y Modificación nº 1 del P.G.O.U. adaptado.

Visto el expediente relativo a la Adaptación de las Normas subsidiarias de La Puebla de Valverde a Plan General de Ordenación Urbana y Modificación nº 1 del Plan General, remitido por su Ayuntamiento en solicitud de informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, previo a la aprobación definitiva municipal, en aplicación de los artículos 73 y 50 de la Ley 5/1999 de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Decreto 52/2002, se han apreciado los siguientes

.....

Fundamentos de Derecho

Tercero.—El expediente en tramitación ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, tiene dos objetivos básicos:

- En primer lugar, la Adaptación mediante modificación de las Normas Subsidiarias Municipales a Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo que marca la Disposición Transitoria Segunda apartado 3.b) del Decreto 52/2002 y las peculiaridades que para municipios asimilados, marcan la Ley 5/1999 y el citado Reglamento.

- Por último, la Modificación del Plan General Adaptado, introduciendo diversas alteraciones en su contenido, que suponen nuevas clasificaciones de suelo urbano, la creación de un Sector de suelo urbanizable de uso funcional residencial, y modificaciones que afectan a alineaciones y Normas Urbanísticas.

.....

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

Adaptación

Propuesta:

El expediente tramitado propone la adaptación mediante modificación de las NN.SS. vigentes a P.G.O.U. con las especialidades que para Municipios Asimilados establece el Título VIII de la Ley 5/1999., dado que la población de derecho de La Puebla de Valverde está comprendida entre 500 y 2.000 habitantes.

Estructura la documentación técnica como un Plan General con su Memoria, Planos de Información y Ordenación, Catálogos, Normas Urbanísticas y Estudio Económico- Financiero. La pretensión del planificador es elaborar un texto refundido con su documentación gráfica sobre una nueva base cartográfica.

La memoria parte de un preámbulo en el que hace referencia a los antecedentes urbanísticos, para pasar a continuación a justificar la adecuación de las determinaciones del documento tanto en lo referente a la clasificación y delimitación propuesta en la Adaptación, como a las modificaciones de clasificaciones, alineaciones y ordenanzas introducidas en el Plan General adaptado.

A nivel de documentación gráfica, incorpora planos de información definatorios de las características naturales del territorio y del ordenamiento vigente con especial referencia a clasificación, usos y redes de servicios. Los planos de ordenación definen la estructura urbanística del territorio, la clasificación de suelo propuesta y usos globales, sobre cartografía digital actualizada, corrigiendo las superficies de las distintas áreas de acuerdo con la nueva restitución aportada.

El Catálogo distingue tres grados de protección: edificios de interés monumental, de interés arquitectónico y de interés ambiental; determinando los elementos concretos a proteger y su régimen de protección.

Las Normas Urbanísticas comienzan con un título dedicado a las disposiciones generales, para continuar con las condiciones generales de uso, volumen, higiénico- sanitarias y de se-



guridad y de estética, y finalizar regulando de forma pormenorizada las diferentes clases de suelo.

El Estudio económico- financiero realiza una evaluación económica de las obras de acondicionamiento de las zonas verdes existentes y construcción de otras nuevas y la construcción de una nave municipal en el Área Industrial del Ventorrillo

Respecto a los requisitos para la Adaptación, dentro del suelo urbano incluye un total de 203.583 m<sup>2</sup>, y establece las categorías de consolidado y no consolidado, la primera de ellas engloba 200.820 m<sup>2</sup> y la segunda 2.763 m<sup>2</sup>. El suelo urbano no consolidado que clasifica está situado en la zona de Balsillas, en la que delimita la UE-2, y la del camino del Cementerio, ámbito en el que estos terrenos junto con otros de nueva clasificación constituyen la UE-1 Incluye en esta clase y categoría de suelo el área 1 del Sector Cerro Mengod, que cuenta con Plan Parcial aprobado y desarrollado.

Ordena el suelo urbano de forma detallada en el título III de las Normas Urbanísticas y señala alineaciones y rasantes tal como marca el artículo 213 de la Ley 5/1999.

Justifica la clasificación de suelo no urbanizable estableciendo las categorías de suelo no urbanizable genérico y suelo no urbanizable especial, establece el régimen de protección del suelo no urbanizable en el título IV de las Normas Urbanísticas, diferenciado en su artículo 109 y siguientes varios regímenes de protección, a saber, los LICs Sierra de Javalambre, Sierra de Javalambre II y Sabinares del Puerto de Escandón, yacimientos arqueológicos y paleontológicos, montes de utilidad pública y diversas protecciones sectoriales. En el suelo no urbanizable genérico se incluye el ámbito territorial del Área de Expansión Ganadera regulado mediante un Plan Especial.

En lo referente al suelo urbanizable, lo categoriza en su totalidad como delimitado, precisando su ámbito territorial, estableciendo sus condiciones de urbanización en el Título V de las Normas Urbanísticas y distingue dos áreas de uso característico industrial en las zonas de El Ventorrillo junto a la carretera CN-234, con tres Sectores, y Cerro Mengod, con cuatro sectores, junto a la carretera TE-V-6006.

Valoración:

En el anterior informe sobre este expediente se consideraron cumplidos los requisitos para la Adaptación que el apartado 3 b) de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 52/2002 establece para el suelo urbanizable y el no urbanizable, en este último caso condicionado a que tuviera reflejo en la parte normativa del documento la referencia al Plan Especial de Mejora del Medio Rural del Área de Expansión Ganadera, cuestión que ha sido corregida en este documento.

Asimismo, la Comisión constató el incumplimiento de los requisitos para la Adaptación correspondientes al suelo urbano, lo que motivo el informe desfavorable del expediente. En este nuevo documento se modifica la propuesta de clasificación para esta clase de suelo, de forma que se excluyen de la categoría de consolidado los terrenos situados al norte de la Calle Era Nueva junto al Camino del Cementerio y en la zona de Balsillas ya que no tienen las características requeridas por el artículo 13 a) de la Ley 5/1999 y los incluye en el suelo urbano en la categoría de no consolidado, basándose en lo que establece el apartado b) del pre-citado artículo 13.

Para ello, delimita dos unidades de ejecución de las que establece su ordenación pormenorizada, establece el sistema de actuación, compensación en los dos casos, y calcula su aprovechamiento medio, comprobando que entre los aprovechamientos de ambas unidades no existen diferencias superiores al 15%, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 101.2. de la Ley 5/1999.

Como ya se señaló en el anterior informe sobre el expediente, se consideraba correcta la inclusión como suelo urbano consolidado del área 1 del Sector Cerro Mengod del suelo apto para urbanizar de las actuales Normas Subsidiarias, puesto que es una zona con Plan Parcial aprobado y urbanización ejecutada y en consecuencia son terrenos que tienen las condiciones establecidas en el artículo 13 a) de la Ley 5/1999. El planificador justifica también la no inclusión en esta clase de suelo de las áreas 1 y 2 del Sector El Ventorrillo, cuestión a la que había apuntado el anterior informe del Órgano autonómico, ya que, aunque la urbanización está en gran parte ejecutada, el proceso de reparcelación no está totalmente finalizado.

Por lo anteriormente expuesto, se pueden considerar corregidas satisfactoriamente las deficiencias de la anterior documentación relativas al cumplimiento de los requisitos reglamentarios establecidos en los cardinales 1 y 6 del apartado 3 b) de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 52/2002 y puede considerarse aceptable la Adaptación planteada.

Por último, el anterior informe de la Comisión señalaba una serie de deficiencias puntuales en la documentación de las que cabe señalar lo siguiente:

En el documento Memoria:



- Se ha eliminado en el apartado 1 Objeto la referencia a la necesidad de establecer una bolsa de terreno de características adecuadas para atender a la demanda de suelo de uso industrial, entre los objetivos de la modificación puntual del planeamiento Adaptado ya que no responde a ninguno de los cambios planteados.

- En el apartado 2 Antecedentes urbanísticos debe añadir que la modificación nº 2 fue aprobada definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 29-09-1998, con una posterior subsanación de deficiencias de fecha 17-05-2004.

- En el apartado 9.4.5.1. Suelo no urbanizable especial debe hacer referencia a las vías pecuarias como una de sus categorías.

- En el apartado 9.4.6. Estructura general y orgánica. Sistemas Generales, omite en el apartado relativo al Sistema General de Comunicaciones la referencia a la autovía A-23.

En el documento Planos de información:

- Se ha añadido en todos los planos que afectan al Sector El Ventorrillo el trazado de la autovía A-23, tal y como se señalo en el anterior informe de la Comisión.

- En el plano I.6.2 Información: Pavimentación, se deberá completar con la grafía del pavimento de la A-23.

En el documento Planos de ordenación:

- Debe incluir en la serie de planos O.1. Estructura general del territorio la localización de las vías pecuarias para dar cumplimiento a lo establecido en el informe vinculante emitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

- En esta misma serie de planos se ha modificado la rotulación de los montes de utilidad pública y se ha rotulado con la denominación de A-23 el trazado de la autovía Mudéjar, en el sentido indicado por el acuerdo de la Comisión.

- Se ha modificado el plano O.1.1. para incluir el trazado de la carretera TE-V-8001 en el suelo no urbanizable especial de protección de comunicaciones por carretera.

- En el plano O.1.2. redefine los límites entre el suelo no urbanizable especial de protección de carreteras y os suelos urbanizables de los sectores El Ventorrillo y Cerro Mengod ya que existían zonas en las que la trama se solapaba cuando son dos clases de suelo incompatibles entre sí.

- Se modifican la serie de planos O.2. Clasificación del Suelo y Zonificación del suelo urbano para introducir las prescripciones derivadas del informe vinculante del Ministerio de Fomento relativas a las zonas de defensa de las carreteras. Sin embargo debe plasmar todo el contenido de la documentación complementaria, fechada en diciembre de 2007, que fue informada favorablemente por la Administración Sectorial, incluyendo las cotas y la nota informativa relativa a la calificación como zona verde de las zonas colindantes con las carreteras en los ámbitos de los Planes Parciales.

- En el plano O.2.2. sobraría la referencia a Plan Parcial aprobado situada sobre el ámbito del antigua área 1 del Sector Cerro Mengod del suelo apto para urbanizar, ya que una vez Adaptado el Plan General se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado regulado por una ordenanza concreta.

En el documento Normas urbanísticas:

- Se ha elaborado un texto refundido que evita la dispersión documental apreciada en el anterior informe sobre el expediente.

- Se ha completado el artículo 1 Finalidad y ámbito de aplicación incluyendo como legislación aplicable no sólo la autonómica sino también la estatal vigente.

- Debería añadirse en el art. 4 todos los supuestos de Revisión o Modificación conforme a lo dispuesto en el art. 72 de la Ley 5/99 en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008 de 4 de abril por el que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

- Ha modificado el artículo 7.2. en lo referente a las competencias en materia de disciplina urbanística para ceñirse estrictamente a lo prescrito por los artículos 196 y siguientes de la Ley 5/1999.

- El art. 8 establece el carácter complementario de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, aunque debe tenerse en cuenta lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 5/99 que establece que las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial dejan de aplicarse en las Municipios que cuentan con Plan General adaptado ( como sucede en este caso).

- Modifica la redacción del apartado 1 del artículo 24.—Infracciones Urbanísticas corrigiendo los errores sintácticos apreciados que lo hacían ininteligible.



- En el artículo 41 referente al uso de industria y almacenes ha eliminado las referencias a la legislación derogada que realiza y las ha sustituido por las correspondientes a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección ambiental. En el artículo 45 y concordantes ha modificado la denominación de la ordenanza Cerro Mengod Área 1 por Industrial- Cerro Mengod Área 1

- En el artículo 46.2 ha reestudiado el parámetro de altura máxima por planta, restringiendo la altura máxima de planta para el uso residencial a 3,5 metros. Ha corregido la redacción del apartado 3 de ese artículo para especificar las obras autorizadas en los edificios fuera de ordenación que no son otras que las establecidas en el artículo 70 de la Ley 5/1999. En el apartado 7 restringe los huecos en cubierta para usos vivideros que no computen a efectos de edificabilidad o número de plantas a no más de 1/30 de su superficie, de forma análoga a la regulación de las Normas Provinciales.

- En el artículo 119 hace referencia expresa al artículo 179.2. de la Ley 5/1999 para regular el concepto de núcleo de población.

- En el régimen de suelo no urbanizable de las Normas y más concretamente en el art. 127 que regula las condiciones generales de la edificación se permite el uso de vivienda unifamiliar aislada en este clase de suelo, en este sentido debe tenerse en cuenta la nueva regulación para el suelo no urbanizable introducida tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009 de 17 de junio de urbanismo de Aragón que establece en su disposición Transitoria Séptima apartado 2 que el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar sólo se aplicará a los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la Ley 3/2009. Por lo tanto se trata de un uso que si bien lo contemplaba la legislación urbanística vigente en el momento de la redacción del nuevo planeamiento de La Puebla de Valverde ahora no se encuentra contemplado por la legislación vigente hasta que no se adapte a la misma.

En este artículo en su apartado 4 c) establece la posibilidad de permitir edificaciones o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la CPOT, esta posibilidad en todo caso debe ser admitida por los Servicios técnicos municipales junto con el Ayuntamiento y no contemplarse por el órgano autonómico.

- En el artículo 144 ha suprimido la obligatoriedad de tramitar un proyecto supramunicipal para actuaciones que afecten a más de 3 hectáreas o supongan más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos en suelo no urbanizable, en consonancia con las modificaciones operadas en la Ley 5/1999 tras la entrada en vigor de la Ley 1/2008. Del mismo modo y en relación con las distancias mínimas exigidas a las explotaciones ganaderas debe considerarse que en la actualidad se encuentra en vigor el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

- En el artículo 147 ha tenido en cuenta lo prescrito por la Ley 1/2008 y ha reducido los plazos para la urbanización de los sectores de urbanizable por debajo de los 10 años.

- En cuanto a la Renovación de construcciones en suelo no urbanizable también deberá considerarse lo dispuesto en la Ley 3/2009 de 17 de junio de urbanismo de Aragón que únicamente permite las renovaciones integrales y el cambio de uso de determinadas construcciones sólo cuando las mismas se destinen a establecimientos hoteleros, albergues turísticos, alojamientos de turismo rural, empresas de restauración o empresas de turismo activo, todo ello tras la entrada en vigor de la Ley 3/2010 de 7 de junio por el que se modifica parcialmente la Ley 6/2003 de 27 de Febrero de Turismo de Aragón.

- En relación a lo dispuesto en el art. 150 que establece la regulación como suelo no urbanizable de las áreas de expansión ganadera, debe tenerse en cuenta que tras la entrada en vigor del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas no permite la autorización de las áreas de expansión ganaderas.

- En cuanto a la tramitación respecto al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en el art. 151 debe señalarse que tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009, ésta ha cambiado un poco en relación a la Ley 5/99 con la que se ha redactado dicho artículo.

#### Modificación

En el expediente se plantean diversas modificaciones del Plan General adaptado, que supondrían el incremento de la superficie de suelo urbano de 203.583 m<sup>2</sup> a 254.286 m<sup>2</sup> y la reducción de la superficie del suelo urbanizable que pasaría de 331.168 m<sup>2</sup> a 327.327 m<sup>2</sup>, de los que 23.756 son de uso característico residencial y el resto de uso característico industrial. Asimismo modifica algunas alineaciones y diversos artículos de las Normas urbanísticas

A).—Ampliaciones de suelo urbano basadas en el cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la Ley 5/1999



El primer grupo de submodificaciones consisten en ampliaciones de suelo urbano consolidado basadas en que se trata de terrenos que, o bien cumplen los requisitos del artículo 13.a) de la Ley 5/1999 y que por lo tanto tienen acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica de características adecuadas a la edificación existente o que se haya de construir, o bien cumplen los requisitos del apartado b del mencionado artículo y están situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en sus 2/3.

A nivel gráfico quedan definidas en los grupos de planos O.2.—«Clasificación del suelo» y O.3 «Alineaciones y rasantes» y en los estados comparativos del anejo 1 de la Memoria.

A1.1.).—Ampliaciones de suelo urbano que no suponen incremento de aprovechamiento lucrativo.

Ampliación de suelo urbano junto al Cuartel de la Guardia Civil.

Propuesta:

Propone una ampliación de 518 m<sup>2</sup> junto al Cuartel para su posible ampliación, de esta superficie 202 m<sup>2</sup> tendrían zonificación de equipamiento, 130 m<sup>2</sup> serían espacios libres privados y los 186 m<sup>2</sup> restantes pertenecerían a la red viaria.

Valoración:

Se trata de terrenos que recaen a vial urbanizado y dotado de todos los servicios que establece el artículo 13 a) de la Ley 5/1999. No se produce incremento de aprovechamiento residencial por lo que la modificación no está sujeta al cumplimiento de ninguno de los requisitos especiales establecidos en el artículo 74 del citado texto legal.

Ampliación de suelo urbano para incrementar las zonas verdes en el casco urbano.

Propuesta:

Propone cuatro ampliaciones de suelo que totalizan 14.963 m<sup>2</sup> con el objeto de destinarlos a complementar los espacios libres de dominio y uso público de la localidad.

Valoración:

En la anterior propuesta sobre este expediente la calificación como zona verde de un pequeño parque existente en la margen derecha de la travesía de la carretera A-232 de 858 m<sup>2</sup>, emplazado en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, y de enclavado en un pinar cercano de 6.502 m<sup>2</sup>.

La Comisión consideró adecuada la clasificación del pequeño parque pero entendió que no era aceptable la propuesta relativa al enclavado situado en una zona de muy difícil acceso. La nueva propuesta mantiene el pequeño parque y prevé tres zonas más repartidas en el área periférica de la localidad, una primera de 5.055 m<sup>2</sup> situada junto a la rotonda de acceso a la localidad, en la que ya hay alguna preexistencia, una segunda de 1.690 m<sup>2</sup> en la zona suroeste y la tercera de 3.973 m<sup>2</sup> junto a las ampliaciones de la Eras Altas.

La propuesta realizada mejora sensiblemente la anteriormente valorada por la Comisión ya que, además de duplicar su superficie pasando de 7.360 m<sup>2</sup> a 14.963 m<sup>2</sup>, racionaliza su ubicación distribuyéndolas en las zonas de crecimiento natural, evitando emplazamientos alejados del casco urbano y de difícil acceso, por lo que cabe considerarla adecuada.

A1.2.).—Ampliaciones de suelo urbano que suponen incremento de aprovechamiento lucrativo.

Ampliación de suelo urbano junto al acceso desde la carretera A-232.

Propuesta:

Propone una ampliación de suelo urbano en la categoría de consolidado que afectaría a unos terrenos situados junto al acceso a la localidad desde la carretera A-232. Su superficie es de 198 m<sup>2</sup> de los que 156 m<sup>2</sup> serían espacios libres de dominio y uso público y los 42 m<sup>2</sup> restantes edificables con la ordenanza residencial.

Valoración:

Se trata de terrenos recayentes a vial con servicios urbanísticos, que reúnen las condiciones establecidas por el artículo 13 a) de la Ley 5/1999.

Se produce un incremento del aprovechamiento residencial que requiere mayores espacios libres de dominio y uso público lo que ha sido justificado de forma global, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 74.1 de la Ley 5/1999.

Ampliación de suelo urbano junto al camino del Cementerio.

Propuesta:

Propone una ampliación de suelo urbano en la categoría de no consolidado de 2.727 m<sup>2</sup> en las inmediaciones del camino del cementerio municipal. Del total de la superficie 1.691 m<sup>2</sup> serían edificables con la ordenanza residencial y los 1.626 m<sup>2</sup> restantes pertenecerían a la red viaria.

Lo justifica en la regularización de las manzanas colindantes y en que se trata de terrenos que tienen las condiciones establecidas en el artículo 13 b).

**Valoración:**

Se trata de unos terrenos de labor que recaen a las traseras de unas edificaciones existentes, que no están dotados de servicios urbanísticos y que en la anterior propuesta se pretendía su clasificación como suelo urbano consolidado.

En la nueva propuesta se unen a otros terrenos colindantes de características similares, ya clasificados como suelo urbanos en las vigentes Normas Subsidiarias para constituir la Unidad de Ejecución nº 2 de la que establece la ordenación pormenorizada, estableciendo el sistema de ejecución y calculando el aprovechamiento medio. Por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 213 de la Ley 5/1999 sobre el particular.

Realiza los cálculos relativos al grado de consolidación del suelo cuya clasificación se propone como urbano, resultando estar dentro de los umbrales establecidos en el artículo 13 b).

La ampliación supone un incremento de aprovechamiento residencial, que precisa mayores espacios libres de dominio y uso público que queda justificado en el documento, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 74.1 de la Ley 5/1999.

No obstante deberá corregir una referencia errónea al artículo 13 a) en la página 23 de la Memoria.

Ampliación de suelo urbano en El Ventorrillo.

**Propuesta:**

Propone una ampliación de suelo urbano en la categoría de consolidado de 35.094 m<sup>2</sup> en el entorno del Sector El Ventorrillo junto al trazado de la CN-234. Del total de la superficie, 14.710 m<sup>2</sup> serían de uso característico servicios, 10.974 m<sup>2</sup> de uso característico industrial, 720 m<sup>2</sup> se destinan a equipamientos, 3.008 m<sup>2</sup> a espacios libres de dominio y uso público y los 5.682 m<sup>2</sup> restantes pertenecen a la red viaria.

Lo justifica en el hecho de que se trata de terrenos que tienen las condiciones establecidas en el artículo 13 a). Se pretende crear una zona específica para atender la demanda industrial y regular las actividades existentes en las zonas vinculadas a la carretera. A los terrenos les serán de aplicación las ordenanzas Industrial y Servicios, reguladas en los capítulos 6 y 7 del Título III de las Normas urbanísticas.

**Valoración:**

Esta submodificación afecta al ámbito territorial del Área 3 del Sector El Ventorrillo, donde están ubicados una gasolinera, un restaurante y algún establecimiento comercial de diversa índole, ámbito que dispone *de facto* tanto de acceso rodado como de servicios urbanísticos.

Como la ampliación supone más de 1.000 m<sup>2</sup> construidos prevé requiere dotaciones locales adicionales que dimensiona de forma adecuada, aplicando lo establecido en los artículos 85 y 86 del Decreto 52/2002.

Aunque la propuesta es aceptable el planificador debe corregir los artículos 104 y 105 de las Normas urbanísticas que siguen considerando este ámbito como suelo urbanizable.

B).—Desclasificaciones de suelo urbanizable de uso industrial.

**Propuesta:**

Propone la supresión del Área 2 del Sector Cerro Mengod del suelo apto para urbanizar de uso industrial ya que la zona ocupada por las infraestructuras del ferrocarril ha sido clasificada como suelo no urbanizable especial de protección de infraestructuras, y en el resto del ámbito se ubica un establecimiento hotelero que sería incompatible con el desarrollo industrial del área, con lo que tendría la clasificación de suelo no urbanizable genérico. El área que pasa a ser suelo no urbanizable especial tiene una superficie de 4.610 m<sup>2</sup>, mientras que la que pasa a suelo no urbanizable genérico totaliza 24.055 m<sup>2</sup>.

**Valoración:**

La zona que corresponde con el trazado del antiguo ferrocarril minero actualmente se ha convertido en vía verde, lo que justifica suficientemente la modificación planteada.

Respecto a la segunda cuestión justificaría la desclasificación el hecho de que se trata de un área industrial que no ha sufrido ningún desarrollo durante los diecisiete años de vigencia de las Normas Subsidiarias y su desclasificación supondría la reducción del suelo urbanizable de uso característico industrial en poco más del 3% de su superficie.

No obstante, deberá corregir los artículos 104, 105 y 120 de las Normas urbanísticas en el que se establecen determinaciones para este Sector, considerándolo como suelo urbanizable.

C).—Creación de un sector de suelo urbanizable de uso residencial.

**Propuesta:**

Se propone la creación de un sector de 23.756 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable delimitado de uso característico residencial, junto a la carretera CN-234 para atender la demanda de crecimiento del municipio. Su aprovechamiento medio es de 0,84 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> su desarrollo se podrá realizar



mediante cualquiera de los sistemas previstos en la legislación urbanística vigente, desarrollo que deberá realizarse en un plazo de siete años.

Valoración:

La configuración orográfica de la zona en la que está situado el núcleo de La Puebla de Valverde hace que los terrenos colindantes al casco urbano por el Oeste sean los más adecuados para su crecimiento. Es precisamente ahí donde se sitúa este Sector por lo que en primera aproximación el planteamiento puede considerarse correcto, tal y como señalo el anterior Acuerdo de la Comisión, acuerdo que quedo condicionado de forma desfavorable puesto que la propuesta no contenía el trazado fundamental de las redes de comunicaciones y servicios ni las densidades edificatorias.

En la nueva propuesta se contempla la existencia de un vial que surca el Sector y que es prolongación de la red viaria existente, vial que a su vez forma parte del sistema general de comunicaciones del municipio.

Se concretan también las densidades edificatorias que se fijan en 35 viviendas por hectárea, lo que supone un máximo de 83 viviendas.

Por ello se puede considerar que la nueva documentación se ajusta a las determinaciones del artículo 37 sobre los suelos urbanizables delimitados. Deberá no obstante plasmar en el plano de clasificación de suelo el trazado del sistema general de comunicaciones.

D).—Modificación de alineaciones.

Propuesta:

Plantea varias modificaciones puntuales en las alineaciones existentes y la apertura de nuevos viales.

De esta manera reduce el ancho de un vial que comunica la zona de Eras del Prado Verde con Las Balsillas que pasa de 6 a 4,50 metros, cuestión que justifica en que la pendiente lo hace inviable para el tráfico rodado.

En el área de Balsillas abre un nuevo vial de 10 metros que forma parte del sistema general de comunicaciones que une el Sector de suelo urbanizable delimitado propuesto con el casco urbano existente.

Prevé un nuevo vial entre las calles Nueva y Loreto que coincide con un camino existente.

Por último, elimina un chaflán en la intersección entre las calles Aragón y Parador y corrige una alineación en la calle Extorres, para adecuarse a lo realmente existente.

Valoración:

Sorprendía en el anterior informe la propuesta de la creación de un vial de 10 metros de anchura en Las Balsillas que finalizaba en un fondo de saco, en este nuevo documento se justifica de que se trata de parte del sistema general de comunicaciones que une con el Sector de Suelo urbanizable de uso residencial.

En ese mismo ámbito se reduce el ancho de un vial, no urbanizado, de 6 a 4,5 metros que es la anchura realmente existente. El importante desnivel existente entre la zona de Eras del Prado Verde y Balsillas hace que sea inviable un vial apto para la circulación rodada, considerando suficiente la anchura actual para la construcción de unas escaleras.

En las Eras de Prado Verde se propone un nuevo vial entre las calles Nueva y Loreto, acceso que ya existe y que contribuye al esponjamiento de la trama urbana.

Las otras modificaciones son cuestiones de detalle que tienen una repercusión mínima sobre la trama urbana.

Analiza las repercusiones sobre el aprovechamiento de forma global con el resto de modificaciones que afectan al suelo urbano para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 74.1 de la Ley 5/1999.

E).—Modificaciones en las Normas urbanísticas.

Propuesta:

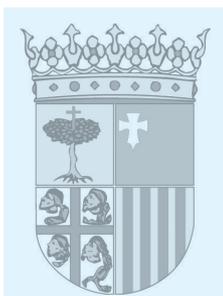
Refunde los documentos Normas y Ordenanzas de las Normas Subsidiarias actualmente vigente estructurándolos de forma conjunta. Introduce además una serie de cambios:

— Introduce en el Título II Normas de Régimen urbanístico un capítulo que titula régimen de usos en el que recopila y sistematiza las definiciones de los diferentes usos, anteriormente dispersas en el documento. Afecta a los artículos 33 a 43.

— Completa el artículo 49 relativo a la altura máxima regulando con mayor claridad lo relativo a la forma de medición de altura en edificios con la última planta retranqueada, en el caso de calles paralelas a dos alturas y regulando la apertura de huecos en cubierta.

— Se modifica el artículo 50 disminuyendo el vuelo máximo en calles de más de 10 metros de anchura que es 1 metro para fijarlo en 80 cm, limitando su altura mínima a 3 metros, introduciendo la prohibición expresa de construcción de cuerpos volados cerrados.

— Sistematiza la regulación de las ordenanzas Industria, Servicios y Zona Industrial- Cerro Mengod Área 1, creando en el Título III Régimen del Suelo Urbano los capítulos 6, 7 y 8



respectivamente, que recoge las disposiciones sobre estas ordenanzas contenidas en distintos artículos de la normativa vigente.

— Modifica los artículos 76 y 77 relativos a la ordenanza Residencial reduciendo la altura máxima de 10,5 a 10 metros e incrementando la edificabilidad sobre parcela neta de 2,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, manteniendo el número de plantas en tres (baja más dos alzadas). También modifica el artículo 74 para permitir los retranqueos laterales siempre que no se manifiesten en fachada.

— Modifica los artículos que regulan los espacios libres, artículos 96 a 99 extendiendo su aplicación a los espacios libres privados y sistematizando su contenido.

— Introduce en el artículo 138 relativo a la protección de vías de comunicación las prescripciones establecidas por el Ministerio de Fomento y por el Órgano Gestor de Infraestructuras ferroviarias A.D.I.F., como consecuencia del informe de este último se introduce un artículo 31 bis relativo expresamente al sistema de infraestructuras ferroviarias, que hace de referencia a las zonas de defensa de la infraestructura.

Valoración: Los textos normativos de las vigentes Normas urbanísticas son un compendio de normas dispersas y escasamente estructuradas que hacen difícil su lectura y comprensión. Por ello el planificador hace un esfuerzo de síntesis refundiendo Normas y Ordenanzas en sólo texto dándole una sistemática más racional, y en ese sentido van orientados buena parte de los cambios establecidos. Señalar únicamente que no parece razonable la previsión del artículo 99 para permitir la vivienda para el guardián en los espacios destinados a zona verde, ya que ni las características del municipio, ni las de las zonas verdes propuestas justifican tal propuesta que deberá ser suprimida. Asimismo para el resto de los usos constructivos compatibles, kioscos o almacenes de jardinería entre otros debe restringir la ocupación y acotar sus características constructivas con mayor detalle.

Dentro de esta dinámica clarificadora hay que enmarcar también las modificaciones introducidas en el modo de medición de la altura máxima. Sigue sin entenderse el apartado relativo a los huecos de cubierta, ya que la omisión de algún signo de puntuación hace que el resultado no sea especialmente afortunado, y no acaba de entenderse que para que la planta entrecubierta no compute edificabilidad ni para el número de plantas, la superficie de los huecos en cubierta no superará 1/30 de la superficie total de la misma.

Otras de las modificaciones, relativas a las condiciones de la edificación, como retranqueos y vuelos no suponen un incremento de aprovechamiento, tan sólo de sus condiciones de materialización por lo que estarían exentas del cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 74 de la Ley 5/1999. En esta misma línea hay que situar la reducción de la altura máxima de 10,50 a 10 metros, cuestión de alguna manera puede justificar el declive de las actividades agrícolas lo que hace que se requieran plantas bajas de menor altura en las edificaciones residenciales.

El incremento de edificabilidad de 2,75 a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> esta justificado porque la edificabilidad inferior lleva a una tipología con solanares, que no está totalmente generalizada, lo que deja numerosas edificaciones fuera de ordenación. Se produce un incremento de aprovechamiento residencial que lleva implícito la necesidad de mayores espacios libres de dominio y uso público, lo que ha sido justificado con el resto de modificaciones que afectan al aprovechamiento residencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 74.1., tal y como se expone en el siguiente apartado.

F).—Dimensionamiento de las dotaciones locales.

El incremento de edificabilidad de 2,75 a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la ordenanza Residencial aplicado sobre la totalidad de la superficie edificable con esta ordenanza supone 25.472 m<sup>2</sup> adicionales de edificabilidad, además las ampliaciones de suelo urbano suponen 3.822 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial, 12.620 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial y 14.710 m<sup>2</sup> de edificabilidad terciaria.

Esto supone 299 nuevas unidades de reserva de uso funcional residencial, a efectos del artículo 74.1, y 45 de residencial, 126 de industrial y 147 de terciario, a efectos del artículo 74.3.

Aplicando lo establecido en los artículos 78 y siguientes del Decreto 52/2002 requiere una ampliación de dotaciones locales que se refleja en la siguiente tabla

	PREVISTAS	MINIMO LEGAL	DIFERENCIA
ESPACIOS LIBRES	17.971	11.122,83	6.848,17
EQUIPAMIENTO RESIDENCIAL	922	449,6	472,4
EQUIPAMIENTO OTROS USOS		2.730	-2.730



En los usos funcionales industrial y terciario hace uso de lo establecido en el apartado 5 de los artículos 85 y 86 que permite destinar la superficie de equipamiento educativo y social a incrementar los espacios libres de dominio y uso público.

Por todo ello se considera correcto el dimensionamiento de las dotaciones locales adicionales.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—E lo referente a la Adaptación, mediante modificación, informar favorablemente con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo dispuesto en el apartado 3 b) de la Disposición Transitoria Segunda del Decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—lo referente a la Modificación nº 1 del Plan General adaptado:

—Informar favorablemente las ampliaciones de suelo urbano que no suponen un incremento del aprovechamiento lucrativo, ampliación de suelo urbano de uso residencial junto a la travesía de la carretera A-232, ampliación de suelo urbano en el Sector El Ventorrillo de uso funcional industrial y terciario y modificación de alineaciones, por considerar que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

—Informar favorablemente, con reparos la ampliación de suelo urbano no consolidado junto al camino del Cementerio, desclasificación del área 2 del Sector Cerro Mengod del suelo apto para urbanizar, creación de un Sector de suelo urbanizable de uso residencial y modificación de Normas urbanísticas, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73.1 de la Ley 5/1999 y 154.1 del Decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

.....

2.—Mora de Rubielos.—informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 2 del P.G.O.U., que plantea la modificación de la ordenación urbanística en tres manzanas de la zona Centro y de las manzanas situadas tras la Sede de la Comarca Gúdar-Javalambre, así como de un artículo de las Normas Urbanísticas.

Fundamentos de Derecho

.....

Quinto.—El objeto de este expediente es plantear varias submodificaciones:

- Submodificación nº 1.—Modificación de alineaciones y usos en manzanas recayentes a la avenida Ibáñez Martín.

- Submodificación nº 2.—Modificación de alineaciones y usos en la Zona de equipamiento.

- Submodificación nº 3.—Modificación del sistema de actuación para el desarrollo de Unidades de Ejecución.

- Submodificación nº 4.—Modificación del art. 65 de las Normas Urbanísticas.

.....

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

1.—Procedimiento.

Se comprueba que la modificación planteada no comporta alteraciones relevantes en la ordenación estructural establecida, por lo que no incurre en los supuestos de revisión que establece el artículo 77 de la Ley 3/2009, en consecuencia puede considerarse una modificación puntual de planeamiento.

Respecto a la tramitación municipal, hay que hacer constar que la aprobación inicial fue realizada por el Pleno del Ayuntamiento y no por el Alcalde dando cuenta al Pleno, tal y como establece el artículo 57.1 de la Ley 3/2009. Este error en la tramitación puede considerarse subsanable con el mencionado Acuerdo Plenario Municipal de aprobación inicial.

.2.—Contenido.

Submodificación nº 1.—Modificación de alineaciones y usos en manzanas recayentes a la avenida Ibáñez Martín.

Propuesta:

La modificación afecta a cuatro manzanas situadas entre el Cuartel de la Guardia Civil y la obra de fábrica de la avenida San Miguel, tres de las cuáles son recayentes a la avenida Ibáñez Martín.

Todas las manzanas afectadas están reguladas por la ordenanza Centro de uso característico residencial, con diferentes alturas según la ubicación en la manzana.



En la manzana más cercana al recinto cuartelario, a la que denomina M2, destina una fracción de 765 m<sup>2</sup> a equipamiento, para la construcción de un Centro de Salud. Modifica la alineación norte para adaptarla a la fachada que define el edificio y repercute el cambio de alineación a la manzana situada más al norte, denominada M1 en el expediente. La alineación gira de forma que los terrenos destinados a usos constructivos compensan exactamente a los actualmente construibles que pasan a integrarse en la red viaria.

En las manzanas M3 y M4 se prolongan los espacios edificables en dirección a la carretera hasta intersectar con la prolongación de la alineación recayente a la Avenida Ibáñez Martín de la manzana M2, ya citada, generando dos espacios libres de dominio y uso público de 57 y 52 m<sup>2</sup> respectivamente.

Amplía de 12 a 14 metros los fondos edificables en las zonas no construidas de las citadas manzanas para igualarlas con las manzanas de la zona Centro no consolidadas por edificación.

Valoración:

La construcción del Centro de Día justifica suficientemente las modificaciones que afectan a las manzanas M1 y M2.

Respecto a las manzanas M3 y M4, efectivamente el Plan General establece un fondo máximo edificable con la altura máxima reguladora de 14 metros en las manzanas pertenecientes a la zona Centro no consolidadas por la edificación, por ello parece adecuado dar un tratamiento homogéneo a todas las manzanas de ese ámbito que se encuentran en las mismas circunstancias. Debe tenerse en cuenta que, si bien, se observa que el aumento del fondo máximo implica la reducción de la dimensión del patio de manzana hasta 4 metros, esta anchura libre de edificación supone una disminución de la calidad urbana y podría incumplir las Normas de Edificación y Habitabilidad.

En la manzana M3 la superficie de solar edificable con 4 plantas se reduce en 65 m<sup>2</sup>, la edificable con tres plantas se incrementa en 64 m<sup>2</sup> y la edificable con una planta se incrementa en 17 m<sup>2</sup>, lo que supone una reducción del aprovechamiento residencial de 51 m<sup>2</sup>.

En la manzana M4 la superficie de solar edificable con 4 plantas se reduce en 62 m<sup>2</sup> y la edificable con 3 y 1 planta se incrementa en 69 y 23 m<sup>2</sup> respectivamente. Todo ello reduce el aprovechamiento residencial en 18 m<sup>2</sup>.

Los cambios de uso generados no precisan un incremento dotacional por lo que la propuesta no supone una actuación de transformación urbana.

Sin embargo, no se aportan los titulares de las parcelas afectadas por la modificación en los términos establecidos en el artículo 79.4 de la Ley 3/2009, lo que deberá subsanarse en el documento que se apruebe definitivamente.

Asimismo deberá completar la documentación gráfica del documento que se apruebe definitivamente con todos los planos que resulten afectados por la modificación.

Submodificación nº 2.—Modificación de alineaciones y usos en la Zona de Equipamiento.

Propuesta:

En la zona de equipamiento prevista junto a la Sede de la Comarca, el Ayuntamiento proyecta construir una Residencia de ancianos y disminuidos psíquicos, para ello es precisa una redistribución de espacios, de manera que la superficie de equipamientos se incrementa en 2.830 m<sup>2</sup>, la red viaria disminuye en 1.390 m<sup>2</sup> y la superficie edificable de uso funcional residencial disminuye en 1.440 m<sup>2</sup>.

Valoración:

El Plan General prevé una zona de reserva de equipamientos en unos terrenos de propiedad municipal situados junto al Instituto de la localidad.

En esa zona de reserva se ha construido recientemente la Sede de la Comarca Gúdar-Javalambre y en la parte sobrante el Ayuntamiento promueve la actuación mencionada. Sin embargo el programa de necesidades del edificio no se ajusta a los terrenos disponibles por el precisa una remodelación de la red viaria y la afección de terrenos colindantes de uso funcional residencial, actualmente ocupados por unas naves abandonadas y en franco deterioro.

No se produce incremento de aprovechamiento residencial, por lo que no son precisas dotaciones adicionales.

Sin embargo, se produce una modificación de los usos del suelo y por ello, en aplicación de lo establecido en el artículo 79.4. de la Ley 3/2009 deberá aportarse la relación de los titulares afectados en los términos establecidos en el mencionado precepto legal.

Deberá aportar completos todos los planos afectados por la modificación.

Submodificación nº 3.—Modificación del sistema de actuación para el desarrollo de unidades de ejecución.

Propuesta:



Propone modificar el sistema de actuación para la gestión de la unidad de ejecución nº 1.4, actualmente compensación por cooperación, justificándolo en que se trata de una unidad de ejecución compleja, en la que se pretende obtener un espacio libre público y una zona de equipamiento.

En el resto de las unidades se elimina el carácter preceptivo del sistema de compensación, estableciéndolo como sistema preferente pero permitiendo su desarrollo por cooperación si el Ayuntamiento lo estima oportuno.

Valoración:

La propuesta se enmarca dentro de lo que establece el artículo 129 de la Ley 3/2009 que permite a la Administración elegir la modalidad de gestión urbanística que considere más adecuada atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos, por lo que se considera aceptable en los términos que se plantea. Sin embargo, debe tener también en cuenta lo que establece el artículo 159.4 del mencionado texto legal en relación con los sistemas de gestión indirecta y la sustitución por ministerio de ley del sistema de compensación por el de urbanizador.

Además, deberá incluir en la documentación que se apruebe definitivamente la ficha completa de todas las unidades de ejecución, reflejando los cambios señalados.

Submodificación nº 4.—Modificación del artículo 65 de las Normas Urbanísticas.

Propuesta:

Se plantea la modificación del artículo 65 de las Normas Urbanísticas para permitir en edificaciones de uso industrial entre las construcciones por encima del plano de cubierta, sistemas de captación y transformación de energía solar por procedimientos fotovoltaicos.

Lo justifica en las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Valoración:

El Código Técnico de la Edificación fue aprobado en 2006 y constituye el marco normativo que establece las exigencias que deben cumplir los edificios en relación con los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, de Ordenación de Ordenación de la Edificación.

Este documento consagra principios de eficiencia energética y por ello establece la necesidad de instalar elementos basados en energías renovables para contribuir a la generación de agua caliente sanitaria en las edificaciones que tengan demanda de la misma, lo que justificaría la modificación planteada.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar favorablemente, con reparos, la Modificación número 2 del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Mora de Rubielos, consistente en la ordenación urbanística en tres manzanas de la zona Centro y de las manzanas situadas tras la Sede de la Comarca Gúdar-Javalambre, así como de un artículo de las Normas Urbanísticas, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 78 punto 1 de la Ley 3/2009 y 154 punto 1 del Decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

3.—Gea de Albarracín.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 4 del P.G.O.U., que plantea el cambio de zonificación de varias manzanas de Suelo Urbano Consolidado.

Fundamentos de Derecho

.....

Quinto.—El objeto de este expediente es el cambio de zonificación de varias manzanas de Suelo Urbano Consolidado. Actualmente estas zonas están incluidas en la ordenanza «manzana tipo B» y se pretende un cambio para que pasen a formar parte de la ordenanza «manzana tipo A», este cambio de zonificación supone aumento de edificabilidad.

.....

Dado el alcance de esta modificación, el documento técnico debería contener una justificación sobre la consideración de este expediente como una modificación aislada o si por el contrario se trata de una revisión del Plan General de Ordenación Urbana, atendiendo al posible incremento del aprovechamiento residencial.

2.—Contenido.

Como ya se ha indicado el objeto de esta modificación es el aumento de edificabilidad debido al cambio de ordenanza aplicable en una superficie edificable de 42.985,11 m<sup>2</sup>. Según el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, se trata de una Actuación de Dotación, debido al aumento de edificabilidad residencial, 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 una Actuación de Dotación, lo que supone consecuentemente un cambio de categorización.

Esta modificación se justifica en que aproximadamente el 60% de las edificaciones se encuentran fuera de ordenación por superar la edificabilidad de 1,5 m2/m2 establecida actualmente en estas zonas en el vigente PGOU.

La modificación nº 4 consiste en modificar la ordenanza aplicable pasando de aplicar la Ordenanza «manzana tipo B» a aplicar la Ordenanza «manzana tipo A».

Ordenanza «manzana tipo A» Ordenanza «manzana tipo B»

Edificabilidad: No se limita 1.5 m2/m2

Altura máxima: 10,5 m 10,5 m

Retranqueos: obligación ajustarse a alineación No obligatorio ó 3 m

Vuelos cerrados: toda la fachada < 30%

Vuelos abiertos: < 30% < 60%

Si bien es cierto que con este cambio de ordenanza se evitan la aparición de edificaciones fuera de ordenación por superar la edificabilidad, se dejan otras nuevas edificaciones fuera de ordenación por no ajustarse a la alineación oficial o fuera de ordenanza por incumplir los vuelos en fachada, ya que la Ordenanza «manzana Tipo B» permite el retranqueo a alineación oficial y vuelos abiertos en fachada hasta el 60% y la Ordenanza «manzana tipo A» no permite el retranqueo y permite los vuelos abiertos en un 30%.

Por este motivo, y como ya se informó en el anterior acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, no se consideran suficientemente estudiados los efectos de esta modificación en el territorio que es un elemento esencial que tienen que contener las modificaciones de PGOU tal como señalan los artículos 78.1 de la Ley 3/2009 y 154.1 del Decreto 52/2002.

Además la justificación de que más del 60% de las edificaciones se encuentran fuera de ordenación por aplicación de la Ordenanza «manzana tipo B» es admisible en algunas de las zonas modificadas pero no se puede hacer extensible a todos los ámbitos de la modificación.

Por este motivo tampoco es válida la justificación en todas las zonas modificadas.

Se entra a valorar las reservas de dotaciones que se hacen obligatorias tal y como establece el artículo 42 de la Ley 3/2009 en las Actuaciones de Dotación. Las dotaciones de equipamiento se reservan según el Reglamento de Planeamiento según el número de viviendas que se prevén en el sector de Suelo Urbanizable o en nuestro caso concreto según el número de viviendas que se aumenten en la Zona de Ordenación Urbanística incluida dentro de la Actuación de Dotación.

En esta modificación nº 4 se aumentan 64.477,67 m2t lo que podría suponer un aumento de 645 viviendas si suponemos una media de 100 m2 construidos por vivienda.

cálculo de las reservas mínimas

Según la disposición Transitoria Décima, a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se aprueben inicialmente a la entrada en vigor de la Ley 3/2009, les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma completado por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

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:  $64.477,67 / 85 = 758$  u.r

Nº de habitantes potenciales según la Ley 3/2009:  $64.477,67 / 30 = 2.149$  hab.

- Zona Verde:

RPLUA 5/99 18 m2 por unidad de reserva (85 m2) 13.644 m2

LEY 3/09 6 m2 por habitante potencial (30 m2) 12.894 m2

- Equipamientos

RPLUA 5/99 Educativo 3+6+4 m2 por unidad de reserva (85 m2) 9.854 m2

Deportivo 6 m2 por unidad de reserva (85 m2) 4.548 m2

Social 6 m2 por unidad de reserva (85 m2) 4.548 m2

Polivalente 12 m2 por unidad de reserva (85 m2) 9.096 m2

TOTAL 28.046 m2

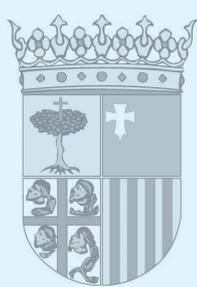
LEY 3/09 5 m2 por habitante potencial (30 m2) 10.745 m2

- Aparcamientos

RPLUA 5/99 1 plaza por unidad de reserva (85 m2) 758 plazas

Se situarán en vial el 25% de las plazas. Suponiendo una superficie media de

10 m2 por plaza, se obtiene una reserva de 1895 m2 de suelo para aparcamientos.



LEY 3/09 1 plaza por 3 hab. potenciales + el 20% en vial 716 plazas  
Se situarán en vial 143 de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m<sup>2</sup> por plaza, se obtiene una reserva de 1430 m<sup>2</sup> de suelo para aparcamientos.

En el documento se justifica la no necesidad de reserva de zonas verdes en aplicación del artículo 286.3 c) de la Ley 3/2009 al poderse acoger al título Séptimo « Régimen Urbanístico Simplificado» por lo que no se hace necesaria la reserva de las dotaciones destinadas a espacios libres de dominio y uso público. La justificación se fundamenta en el acondicionamiento del cauce del río Guadalaviar-Turia como paseo fluvial y otras zonas de suelo No urbanizable acondicionadas para el uso y disfrute que quedan plenamente insertadas en el tejido urbano y a escasa distancia de todo el Suelo Urbano.

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

28.046 m<sup>2</sup> (equipamiento) +1.895 m<sup>2</sup> (aparcamientos) = 29.941 m<sup>2</sup>

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% (64.477,67 m<sup>2</sup>t) = 6.447,77 m<sup>2</sup>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 se obtiene el Valor de Repercusión del Suelo por el método residual estático en aplicación del artículo 24 b. de la ley del Suelo Estatal TR 2/2008. No obstante, 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.

Del mismo modo deberá hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios de las fincas afectadas por el aumento de edificabilidad tal y como regula el artículo 79.4 de la Ley 3/2009, así como también incluir un nuevo plano de clasificación que defina claramente la Zona de la Actuación de Dotación como Suelo Urbano No Consolidado.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel y con la abstención del director de la ponencia técnica de urbanismo, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar desfavorablemente, la Modificación número 4 del plan general municipal de ordenación urbana de Gea de Albarracín, por considerar que no está suficientemente justificada la modificación y que no se han estudiado sus efectos sobre el territorio, de acuerdo con lo previsto en el art. 78.1ª) de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

4.—Alcalá de la Selva.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 6 del P.G.O.U., cuyo objeto es la creación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, cambio de uso de este Sector, de Residencial a Industrial y modificaciones en el Suelo Urbano de Uso Industrial.

Antecedentes de hecho

El proyecto referido consta de:

a) memoria

Justificación de su necesidad y/o conveniencia y estudio de los efectos sobre el territorio.

Definición del nuevo contenido del Plan con grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como de ordenación.

b) planos

De Información: 13

De Ordenación: 3

Fundamentos de derecho

.....

Quinto.—El objeto de este expediente trata de establecer las condiciones precisas para llevar a término una ampliación proporcionada a las expectativas de desarrollo del municipio en el Polígono Industrial ya existente en la partida «Los Planos».

La modificación supone las siguientes operaciones:

a) Cambio de uso global, de residencial a industrial, con compatibilidad de usos comerciales y terciarios en general, de una parte del Suelo Urbanizable del entorno del Polígono ya clasificado en el vigente Plan General. Superficie afectada: 47.295 m<sup>2</sup>.



Se contempla asimismo, incrementar la edificabilidad bruta de los terrenos para pasar de  $0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  de uso característico residencial a  $0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  de uso característico industrial.

b) Delimitación de un nuevo sector, de Suelo Urbanizable Industrial con su ordenación pormenorizada.

c) Cambio de la calificación de un parcela no edificada del polígono industrial existente, clasificada como Suelo Urbano para destinarlos a Red Viaria y una fracción de la Zona Verde de Suelo Urbano que también pasa a Red Viaria.

.....

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

La Modificación se justifica en la existencia de un Polígono Industrial prácticamente colmatado que precisa de una ampliación para atender las demandas que se generen.

El Sector propuesto tendrá una superficie total de  $47.295 \text{ m}^2$ , en la actualidad la superficie del Suelo Urbano Industrial Clasificado por el PGOU es de  $18.300 \text{ m}^2$ .

El aprovechamiento del nuevo sector se fija en  $0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  y se establece como Sistema de Actuación el de Cooperación, siendo subsidiario el de expropiación.

El incremento de aprovechamiento que se propone de  $0,30 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  a  $0,36 \text{ m}^2 / \text{m}^2$  no supondría una actuación de dotación, puesto que pasa de un uso característico residencial a industrial y el régimen de cesiones es menor para éste.

Las Zonas Verdes previstas en el Sector y ordenadas tienen una superficie de  $6.436 \text{ m}^2$ , cifra superior a la reserva mínima que se establece en el Decreto 52/2002 ( $4.730 \text{ m}^2$ ) y también compensa la desclasificación de una fracción de Zona Verde de  $246 \text{ m}^2$  existente en el actual Suelo Urbano de Uso Industrial.

El Sector que se delimita cumpliría los requisitos que establece el art. 43 de la Ley 3/2009 para su ordenación pormenorizada como Suelo Urbanizable Delimitado, que en la documentación aparece reflejado:

— El desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales

- A escala municipal, el sistema viario principal está constituido por la Carretera A-228 y por la carretera local TE-VF-01, de Virgen de la Vega a la Estación de Esquí de Valdelinares.

- El sistema general viario interior del sector es el grafiado en el Plano de Ordenación 2.

- El Sistema Viario supone la ocupación de  $246 \text{ m}^2$  de zona verde, según el PGOU y la ocupación de una de las dos parcelas no edificadas, que pasa a viario público, de  $720 \text{ m}^2$

- En el Sector «Los Planos II» se califican dos sistemas de carácter estructural, entendiéndolas como superficie computable en el recuento de las reservas reglamentarias de dotaciones globales, por tratarse de elementos interiores al propio ámbito y cuya función estructural será el de «guías» de la posterior ordenación pormenorizada y no vienen obligados por incrementos de aprovechamiento residencial según artículos 79.2 y 40.1.b.1º de la Ley 3/2009.

- Para la conexión con el Sistema Vial Estructural Municipal, carretera TE-VF-01, se ha adoptado el criterio de aprovechar el acceso ya existente el Polígono Industrial Consolidado.

— Consta el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.:

- Evacuación de aguas residuales

Está en construcción a pie del sector el Colector Este, a cargo del desarrollo urbanístico de otros sectores, con una sección  $50,00 \text{ cms.}$  de diámetro, que se considera suficiente.

- Abastecimiento de agua y energía eléctrica.

Son inmediatas las conducciones generales que dan servicio a otras urbanizaciones al otro lado de la carretera.

- Evacuación de aguas pluviales

A Rambla «La Gitana».

Los cambios en el Suelo Urbano de Uso Industrial clasificado en la actualidad, responden a la necesidad de conectar la red viaria actual con la futura ampliación del Polígono.

Deberá reflejarse en Planos la clasificación actual por el PGOU en vigor de los Suelos Urbanizables que tras la Homologación están clasificados como Suelos Urbanizables No Delimitados, incluso los que han sido objeto de desarrollo posterior.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar favorablemente, la Modificación nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, con los siguientes reparos:

1.—Deberá cumplirse el art. 79.4 de la Ley 3/2009, ya que deberá constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación según conste en el Registro de la Propiedad o en su defecto en el Catastro.



2.—Corregir los errores en Planos, en cuanto a las categorizaciones de los Suelo Urbanizables vigentes.

3.—Reflejar la ordenación detallada de la modificación del Suelo Urbano Industrial en el Plano de Ordenación nº 2 del Proyecto, en cuanto a las Zonas Verdes y el equipamiento.

5.—Utrillas.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 12 de las NN.SS.SS. municipales, que tiene por objeto el cambio de clasificación y cambio de zonificación en el Sector Residencial 1 «La Vega».

#### Antecedentes de hecho

Primero.—La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón el 2 de julio de 2010. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por la ingeniera de Caminos, Canales y Puertos M<sup>a</sup> Dolores Jiménez Carbó, sin visado colegial y con diligencia de ser el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

El proyecto referido consta de:

a) Memoria descriptiva y Justificativa.

b) Anexos:

Nº 1 Comparativos. Zonificación Plan Parcial «Residencial 1º» La Vega.

Nº 2 Comparativos. Estado Actual y Estado Modificado.

— Planos de Estados Comparativos Zonificación.

— Planos de Estados Comparativos Alineaciones.

— Planos de Estados Comparativos Sistemas Generales.

Con fecha 25 de Agosto de 2010 se presenta documentación complementaria sobre la justificación de la submodificación nº 2.

.....

#### Fundamentos de derecho

Primero.—Debe tenerse en cuenta que se trata de un suelo clasificado como Apto para Urbanizar, en las Normas Subsidiarias Municipales, en consecuencia resulta de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3<sup>a</sup> de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que regula el régimen transitorio del suelo y más concretamente el apartado 1 d) de dicha disposición, que establece:

«d) El Suelo Urbanizable Programado existente, así como el suelo Apto para Urbanizar, integrado en un área de reparto con varios sectores y el Suelo Urbanizable Delimitado clasificado conforme a la Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística, se regirán por las disposiciones de esta Ley relativas al Suelo Urbanizable Delimitado»

En este caso, el sector propuesto tendría la consideración de Suelo Urbanizable Delimitado. En consecuencia en su tramitación no procede el pronunciamiento de INAGA, de la determinación caso por caso de la necesidad de Evaluación Ambiental, conforme a lo previsto en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.

.....

Quinto.—El objeto de este expediente es de introducir varios cambios puntuales, que por distintos motivos y a partir de su puesta en práctica se han planteado con posterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias Municipales en el ámbito «Sector Residencial 1» La Vega.

- Submodificación nº 1: Cambio de clasificación del Suelo Apto para Urbanizar «Sector Residencial 1» LA VEGA a Suelo Urbano.

- Submodificación nº 2: Consiste en un cambio de zonificación incluyendo como equipamiento una parcela con aprovechamiento residencial propiedad del Ayuntamiento.

.....

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

Submodificación nº 1.—Cambio de clasificación del Suelo Apto para Urbanizar «Sector Residencial 1» LA VEGA a Suelo Urbano.

Propuesta:

Se propone el cambio de clasificación de 10.416, 11 m<sup>2</sup> de Suelo Apto para Urbanizar según las Normas Subsidiarias Municipales a Suelo Urbano Consolidado.

Zonificación:

Suelo Edificable Residencial: 7335,61 m<sup>2</sup>

Equipamiento: 432 m<sup>2</sup>

Zona Verde: 1.041,60 m<sup>2</sup>

Viales: 1.606, 90 m<sup>2</sup>

Valoración:



Los terrenos del «Sector Residencial 1» LA VEGA cuentan con la clasificación de Suelo Urbano conforme al artículo 12c) de la Ley 3/2009 al ser urbanizados en ejecución del planeamiento. Los terrenos cuentan con la clasificación de suelo Urbano Consolidado al contar con todos los servicios exigidos por la ley urbanística en desarrollo y ejecución del Plan Parcial «La Vega» aprobado definitivamente en sesión celebrada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 28-10-1999.

Submodificación 2).—Cambio de Zonificación.

Propuesta:

Se propone el cambio de zonificación de una parcela con aprovechamiento residencial a equipamiento municipal con la finalidad de construir un centro de día.

Valoración:

El cambio de zonificación afecta a una parcela de propiedad municipal de 733,50 m<sup>2</sup> que pasa a incrementar el Sistema General de Equipamientos tal y como se indica en el Plano 6.1.

Queda justificada esta submodificación en la funcionalidad del edificio, dado que aunque se dispone de una parcela de equipamientos esta no cuenta con la superficie suficiente para que el centro de día se desarrolle en planta baja, lo que mejora notablemente la accesibilidad y evacuación del edificio para el uso que se pretende.

Este cambio de zonificación disminuye el aprovechamiento residencial por lo que no es necesaria la previsión de mayores reservas de Espacios Libres. No obstante, se produce un cambio de uso por lo que según el artículo 79.4 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de 2009, se deberá hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación de la modificación.

Nueva Zonificación:

Suelo Edificable Residencial: 6602,11 m<sup>2</sup>

Equipamiento: 1165,50 m<sup>2</sup>

Zona Verde: 1.041,60 m<sup>2</sup>

Viales: 1.606,90 m<sup>2</sup>

Cabe señalar que la modificación afecta a Suelo Apto para Urbanizar, lo que podría suponer el sometimiento a evaluación ambiental previo a su análisis caso a caso conforme a la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, por aplicación de las equivalencias establecidas en la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 3/2009. No obstante en este caso concreto ante el que nos encontramos, el Suelo Apto para Urbanizar equivaldría a Suelo Urbanizable Delimitado por aplicación del apartado 1d. de la D.T. 3ª por lo que a pesar de su falta de justificación en la memoria del documento no es necesario el pronunciamiento del INAGA.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar favorablemente, el Cambio de clasificación del Suelo Apto para Urbanizar «Sector Residencial 1» LA VEGA a Suelo Urbano, de la Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias de Utrillas, por considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

Segundo.—Informar favorablemente el Cambio de Zonificación, de la Modificación nº 12 de las Normas Subsidiarias de Utrillas, con el siguiente reparo:

— Deberá hacerse constar en el expediente, la identidad de los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas, durante los cinco años anteriores a la iniciación de la modificación, conforme a lo dispuesto en el art. 79.4 de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

.....

6.—Aguaviva.—Rectificación material de error en el acuerdo de C.P.O.T. de 26 de noviembre de 2009, relativa a la modificación nº 1 del P.G.O.U. municipal.

Antecedentes de hecho.

Primero.—El instrumento de planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Aguaviva es un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio con fecha 31 de octubre de 2001.

En la sesión celebrada el 26 de noviembre de 2009, la Comisión adoptó el siguiente acuerdo acerca del informe sobre la Modificación Aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana:

«Primero.—modificación nº 1 del plan general de ordenación urbana de aguaviva.

Submodificación nº 1:

informar desfavorablemente, por no cumplir con los requisitos especiales que se establecen para las Modificaciones de planeamiento en el art. 74.1 y 3 de la Ley 5/99, incumpliendo-



se los requisitos materiales previstos por el orden jurídico, conforme al art. 42.2 de la Ley 5/99.

**Submodificación nº 2:**

Informar favorablemente el cambio de categorización de la Unidad de ejecución nº 1.

Informar desfavorablemente el cambio de categorización de la Unidad de Ejecución nº 2 por incrementarse la edificabilidad sin haberse previsto las reservas que se establecen en el art. 74.1. de la Ley 5/99, incumpléndose los requisitos materiales previstos por el ordenamiento jurídico conforme al art. 42.2 de la Ley 5/99

**Submodificación nº 3:**

Informar desfavorablemente por no resolver la ubicación ni las dimensiones de la nueva Zona Verde que compense la superficie que se reducen en la ZONA 6 «Parque Público Santa Bárbara», incumpléndose los requisitos materiales previstos en el orden jurídico, conforme a lo previsto en el art. 42.2 de la Ley 5/99.

**Submodificación nº 4:**

Informar favorablemente los art. 27, 30, 70, 73, 75, 76, 79, 91.

Informar favorablemente el art. 113 y 116, recomendando no hacer referencia a las leyes concretas, trasladando, como ya se hacía en el PGOU, a la legislación vigente en la materia.

Informar favorablemente con reparos el art. 72, debiendo definirse en el CAPITULO II. Sección 2ª del PGOU el uso «granero».

Con fecha 5 de agosto de 2010, se presenta escrito del Alcalde de Aguaviva en el que se aporta un ejemplar de la Modificación nº 1 del PGOU de Aguaviva, junto con un ejemplar enviado anteriormente de Comentarios al informe de la Comisión sobre la Modificación nº 1 del Plan General, y se solicita «la rectificación de errores y la emisión de un nuevo acuerdo por parte de la CPOT».

Segundo.—El objeto de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Aguaviva es la rectificación de los errores del acuerdo de la Comisión descrito anteriormente y la adopción de un nuevo acuerdo favorable a la Modificación aislada nº 1 del Plan General. Sin embargo, en los comentarios al informe de la Comisión realizados por la arquitecto redactora, se observan dos objetivos diferenciados.

Por una parte, se solicita que se rectifique el acuerdo adoptado por la CPOT (con respecto a la submodificación nº 2), en el que se informa desfavorablemente el cambio de categorización de la Unidad de Ejecución nº 2 por entender que se proponía con dicho cambio incrementar la edificabilidad de 2 a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sin haberse previsto las reservas que se establecen en el art. 74.1 de la Ley 5/1999, incumpléndose de esta manera los requisitos materiales previstos por el ordenamiento jurídico, conforme al art. 42.2 de la ley 5/1999.

Por otra parte, el resto de la documentación presentada trata de subsanar las deficiencias establecidas en el informe de la Comisión, con las correcciones y justificaciones que considera precisas la redactora, que conllevan la presentación de un nuevo ejemplar de la documentación técnica de la modificación del Plan General para su informe por la Comisión.

**Fundamentos de derecho**

Primero.—En lo relativo a la existencia o no de un incremento de edificabilidad en la Unidad de Ejecución nº 2 con la propuesta de modificación, se argumenta en la nueva documentación que no se produce tal incremento, y se justifica que esta interpretación realizada por el informe de la Comisión viene provocada por una errata cometida en los puntos 1.7 y 1.8 de la documentación técnica original, en los que la Unidad de Ejecución aparecía dos veces en el cuadro y la Unidad de Ejecución nº 1 no aparecía ninguna vez.

Examinada la documentación técnica y las condiciones establecidas en el Plan General de Aguaviva, se comprueba que la edificabilidad máxima establecida para Unidad de Ejecución nº 2 no podía superar los 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según lo dispuesto en el artículo 79 de las Normas Urbanísticas, y la edificabilidad máxima asignada para la Zona 3 del Casco Urbano Moderno también queda limitada a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por lo que se considera que no se produce incremento de edificabilidad y, por tanto no existen los motivos por los que se emitió el informe desfavorable al cambio de categorización de la Unidad de Ejecución nº 2 a Suelo Urbano Consolidado, por lo que procede realizar una corrección del acuerdo en sentido favorable al cambio de categoría de suelo urbano de dicho ámbito, que pasaría a ser suelo urbano consolidado.

En consecuencia, procede la rectificación del error detectada en el acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 26 de noviembre de 2009, conforme a lo previsto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común.

Segundo.—Con respecto al resto de correcciones y justificaciones que se realizan en la nueva documentación técnica aportada, con el fin de subsanar los reparos que motivaron el informe desfavorable de las submodificaciones nº 1 y 3, se hace constar que la emisión de



dicho informe desfavorable supone la terminación del procedimiento administrativo realizado para la tramitación y aprobación de la modificación aislada del Plan General, y que para la emisión de un nuevo informe sobre este asunto por la Comisión deberá iniciarse un nuevo expediente administrativo, el cual deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que entró en vigor el 1 de octubre de 2009.

En todo caso, hay que hacer constar que no se ha encontrado en la citada nueva documentación justificación alguna que pueda motivar ninguna otra rectificación de error en el acuerdo adoptado por la Comisión en su sesión de 26 de noviembre de 2009.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar favorablemente el cambio de categorización de las unidades de ejecución nº 1 y 2, de la submodificación nº 2 de la modificación nº 1 del plan general de ordenación urbana de Aguaviva, procediendo a la rectificación del error cometido, conforme a lo dispuesto en el artículo 105.2 de la ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, manteniendo en los mismos términos el resto del acuerdo, adoptado por la CPOT en sesión de 26 de noviembre de 2009.

7.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para instalar un Punto Limpio, en el polígono 20, parcela 177, en el término municipal de Moscardón, tramitado a instancia de Comarca de la Sierra de Albarracín, condicionado a:

- Presentar el Análisis de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el apartado 2.3.2.3. de las Normas Subsidiarias Provinciales.

- Obtener la Licencia Ambiental de Actividades Clasificadas, conforme a la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.

8.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, para instalación de Torre Meteorológica, en el polígono 35, parcela 122 del suelo no urbanizable de Fuentes de Rubielos, tramitado a instancia de Iberdrola Renovables Aragón, S. A.U.

9.—Olba.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para la Rehabilitación de edificio para Vivienda, en el polígono 15, parcela 58 del suelo no urbanizable. Promotor: Luis Antonio Sánchez Ardila.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Olba, en solicitud de informe para la autorización en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal de obras, para el proyecto de rehabilitación de edificio para vivienda, en el polígono 15, parcela 58 del término municipal de Olba, tramitado a instancia de Luis Antonio Sánchez Ardila.

Antecedentes de hecho

.....

Segundo.—El expediente está integrado por los siguientes documentos:

- Proyecto técnico redactado por el arquitecto Pablo Senti Álvarez, sin visado colegial

- Informe preceptivo del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por situarse la actuación en suelo no urbanizable especial, zona LIC «estrechos del río Mijares», que ha sido emitido el 2 de febrero de 2010 en sentido favorable condicionado a que -una vez finalizadas las obras deberán retirarse todos los residuos generados hasta vertedero autorizado, dejando la zona en perfectas condiciones de limpieza.

Tercero.—Se trata de una rehabilitación y ampliación de una construcción tradicional, con una antigüedad de más de cien años, cambiando el uso de almacén a vivienda unifamiliar, formada por planta baja, planta primera y una planta bajo cubierta.

Se ubica en el barrio de «La Artiga», a 4 Km. Al suroeste del núcleo de población de Olba, parcela 58, polígono 15, en suelo no urbanizable especial por ser una zona LIC «estrechos del río Mijares».

Las obras consistirán en la restauración interior y exterior del edificio, así como el recrecido del muro existente de piedra de mampostería y madera y nueva cubierta, siguiendo el modelo constructivo del edificio original.

El edificio cuenta con una superficie construida de 83,60 m<sup>2</sup>, distribuidos en 41,80 m<sup>2</sup> en planta baja y 41,80 m<sup>2</sup> en planta primera. La ampliación será de 71,69 m<sup>2</sup> distribuidos en 51,87 m<sup>2</sup> en planta primera y 19,82 m<sup>2</sup> en planta entrecubierta.. La superficie construida total del estado actual más la ampliación será de 155,29 m<sup>2</sup>.

Se accede a la vivienda a través de un espacio abierto, antigua era, situado en la entrada del barrio de La Artiga y elevado con respecto a la parte inferior de la parcela.



En relación con los servicios urbanísticos, el edificio cuenta con todos los servicios urbanísticos necesarios, a excepción de saneamiento, para lo cual se proyecta la instalación de una fosa séptica en la parte inferior de la parcela.

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.

Visto el Régimen transitorio de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

Fundamentos de derecho

.....

Tercero.—El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel ante una solicitud de autorización especial en suelo no urbanizable debe valorar el interés público de la construcción o instalación, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello en municipios que carezcan de Plan General, la existencia de suelo industrial disponible en el municipio, la conveniencia, alcance y justificación de las actuaciones de renovación o rehabilitación, así como de las características tipológicas externas que hayan de mantenerse, entre otros elementos esenciales. Se deberá analizar, así mismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

.....

Cuarto.—El Municipio de Olba no dispone de instrumento de planeamiento, en consecuencia, son de aplicación:

—Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito Provincial, en concreto la Modificación 1ª, que establece en su apartado 2.3.1.7.h) «no será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstos en los apartados 2.3.1.5. a 2.3.1.8. de estas Normas Provinciales en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones ya existentes en el suelo no urbanizable cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años y la CPOT y el Ayuntamiento respectivo consideren que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos de edificación son de notable interés, o que la propuesta de actuación signifique una importante mejora en el impacto paisajístico...

Cuando la actuación lleve consigo una ampliación esta no podrá superar en más de un quinto de la edificación antes existente».

En este caso no es de aplicación el apartado f) del art. 2.3.1.7. que permite la ampliación hasta un 100% de la superficie construida y no fija parcela mínima, puesto que este apartado no exime del cumplimiento del resto de condiciones generales de la edificación, más concretamente no cumple con el retranqueo de 10 m. a linderos de parcela, del apartado 1 del art. 2.3.1.7.

—Ley 5/99, urbanística de Aragón, arts. 22, y por analogía los 24 b) y 25, puesto que la tramitación del expediente se produjo con anterioridad a la entrada en vigor del nuevo marco urbanístico (Ley 3/2009).

Según el art. 24 b) podrán autorizarse obras de renovación de construcciones de edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

—Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, Planes de Protección de flora y fauna, LICs, ZEPAS, Red Natura 2000. La actuación se ubica en zona LIC «estrechos del río Mijares», por ello en virtud de lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, apartado j) al tratarse de un municipio sin planeamiento, estos espacios naturales protegidos declarados conforme a su legislación reguladora, tiene la condición de Suelo No Urbanizable Especial.

Quinto.—Los servicios técnicos de la Comisión, han hecho la siguiente valoración del expediente:

Uso: Rehabilitación de edificio para vivienda, expresamente regulado en el apartado b) del art. 24 de la Ley 5/99.

Condiciones Urbanísticas: No cumple, puesto que la actuación lleva consigo una ampliación superior a la permitida para estos casos, conforme a lo dispuesto en el apartado h) del



art. 2.3.1.7. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito Provincial, no pudiéndose aplicar el apartado f) de dicho art., ya que en este caso no se cumplen los retranqueos mínimos a linderos, establecidos en las condiciones generales de la edificación de dichas Normas.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar desfavorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras para la rehabilitación de edificio para vivienda, emplazado en la Partida «La Artiga», Parcela 58, Polígono 15, del suelo no urbanizable especial de Olba, tramitado a instancia de Luis Antonio Sánchez Ardila, por superar la superficie de ampliación permitida, conforme al apartado 2.3.1.7. h) de las Normas Subsidiarias Provinciales (no podrá superar en más de un quinto de la edificación antes existente).

10.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para extracción de losa caliza en la cantera «Gil Andrés», polígono 114, parcelas 68 y 88 del suelo no urbanizable especial de Mosqueruela, tramitado a instancia de Luis Vicente Gil Gil, condicionado a:

—Cumplir con lo establecido en la resolución del INAGA de 9 de enero de 2006, por la que se formuló la Declaración de Impacto Ambiental del Proyecto.

—Deberá obtenerse la calificación de actividad clasificada conforme a la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

11.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras para instalación de una hojalatería-calderería emplazada en la parcela 469, polígono 86, del suelo no urbanizable genérico de Mora de Rubielos, tramitado a instancia de Miguel Martín Benedicto, condicionado a obtener la licencia ambiental de actividades clasificadas, conforme al Título V de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

12.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para instalación de un Circuito de Aventura en suelo no urbanizable, cerca del camping «las cabañas», en el barranco Valdelagua. Promotor: Ayuntamiento de Martín del Río

13.—Albentosa.—Informe técnico de la C.P.O.T., previo a la autorización especial municipal para habilitación y ampliación de edificios para uso hostelero, recreo y golf, a emplazar en en polígono 15, parcela 2 y 3 del suelo no urbanizable. Promotor: Inmovalencia, S. L.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albentosa, en solicitud de informe para la autorización en suelo no urbanizable, previo a la licencia municipal de obras, para el proyecto rehabilitación Y ampliación de edificios para uso hostelero, recreo y golf, en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Albentosa tramitado a instancia de Inmovalencia, S. L.

Antecedentes de hecho

Primero.—El expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 27 de julio de 2010, en solicitud de informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, admitiéndose a trámite el 6 de agosto de 2010. El expediente está integrado por los siguientes documentos:

-Ejemplar de Anteproyecto de habilitación y ampliación de edificios destinados a uso hostelero. Áreas de recreo y golf de montaña.

—Resolución de 30 de abril de 2010, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se formula la declaración de impacto ambiental del proyecto.

—Informe desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por no dejar expedita la zona de servidumbre con la actuación, por no acreditar la disponibilidad de recursos hídricos, sin que se haya podido analizar la incidencia en el régimen de corrientes.

—Resolución, de 17 de noviembre de 2009, de la dirección general de Patrimonio Cultural por la que se autorizan sondeos arqueológicos en los yacimientos de «Mas de Conejos I» y Mas de Conejos II».

—Informe favorable de la Dirección General de Carreteras, válido solo de cara a la tramitación del informe de EIA por lo que no excluye la emisión de otro informe al proyecto de urbanización, o la tramitación del procedimiento de autorización regulado por el Reglamento General de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

—Informe del Viceconsejero de Turismo, de fecha 11 de septiembre de 2009, en relación con el procedimiento de consultas abierto por el Ayuntamiento de Albentosa.

-Declaración y Justificación del Interés público de la actuación, considerado así por el Pleno de fecha 22 de julio de 2010, a los efectos de lo dispuesto en el art. 31 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón. No se aporta informe del técnico municipal donde se justifique la necesidad de emplazamiento, de la actuación, en el medio rural.

No obstante, debe tenerse en cuenta que en la Declaración del Interés Público Municipal no se matizan todas las actuaciones solicitadas. Únicamente se considera de utilidad pública



o interés social el «Anteproyecto de Habilitación y Ampliación de edificios destinados a uso hostelero. Área de Recreo y golf de montaña». No se incluye en la Declaración la totalidad de actuaciones propuestas, ni se hace referencia a las superficies.

Segundo.—El Proyecto, consiste en la habilitación mediante restauración de la Casa Masía y sus tiñadas, para uso de restauración, con sus salas multiusos para reuniones, convenciones de empresas,...

Esta Masía irá ligada, conexas y contigua con unas dependencias tipo hostel u hotel rural, con un total de 18 habitaciones dobles con baño, de igual tipología constructiva que la Masía.

Este proyecto hostelero contará con una primera fase de diez unidades más, unidades independientes formando una mini aldea (no reflejadas en la documentación técnica aportada).

La superficie construida total de las instalaciones lúdico-hostelero, con todas sus fases, sería de 6.324 m<sup>2</sup>, distribuidas de la siguiente manera:

- Casa masía + graneros rehabilitados (existentes): 646 m<sup>2</sup>.
- Hostel nueva planta para 18 habitaciones: 1048 m<sup>2</sup>.
- 60 unidades habitacionales de 1 y 2 dormitorios: 4140 m<sup>2</sup>.
- Zona común SPA-Gimnasio: 215 m<sup>2</sup>.
- Zona común centro cívico o reuniones: 275 m<sup>2</sup>.

En la documentación aportada no se computa la superficie ocupada por las cuadras.

El ámbito de actuación del proyecto lúdico, hostelero y deportivo, tiene una superficie de 90 Ha. (superior a la superficie de las parcelas 2 y 3 del polígono 15, del Suelo No Urbanizable Genérico donde se ubica el proyecto, según oficio del Ayuntamiento de solicitud de autorización especial).

Por el norte del ámbito discurre el «Barranco del Ramblaro» y por el sur coincidiendo con el ámbito se encuentra el «Barranco del Mas de Conejos».

Se accede directamente desde la carretera local A-1514, punto kilométrico 4,85.

En cuanto a los Servicios Urbanísticos, el abastecimiento de agua se realizará mediante captación de agua en manantiales.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante estación depuradora a instalar por fases, formadas por tres unidades independientes cada una de ellas, para cien personas, con un total de trescientas personas techo total del complejo hostelero y de ocio.

El suministro de energía eléctrica se realiza a través de un centro de transformación para 80 Kvas, ubicado sobre el apoyo 34 de la línea de Media Tensión de 20 KV, perteneciente a la Línea de Media Tensión de Manzanera, y una línea distante de 20 m.

.....

Fundamentos de derecho

.....

Tercero.—El Municipio de Albentosa tiene como instrumento de planeamiento:

—Plan General de Ordenación Urbana Municipal, que clasifica el suelo donde se sitúa la actuación como No Urbanizable Genérico, permitiéndose el uso de interés público conforme al art. 161 de dicho Plan, que regula los Usos destinados a Servicios.

El art. 163 establece las limitaciones generales a la edificación y el art. 164 las limitaciones específicas a la edificación, los usos y las parcelas. Entre otras, se establecen las siguientes condiciones:

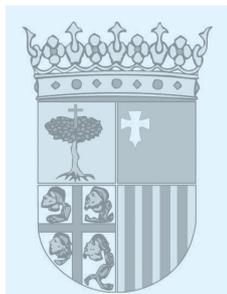
- Retranqueos a linderos de la parcela y caminos: 10 m. No se especifican.
- Altura máxima: 7,5 m. No se especifica.
- Superficie máxima de ocupación en planta: 1.500 m<sup>2</sup>. No se especifica.
- Longitud máxima de edificación: 40 m.
- Edificabilidad: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Cumple.

Las fachadas serán de piedra o revoco pintado en tonos ocre o terrosos.

—La Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, donde se establece:

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

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter cientí-



fico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidos en el artículo 30.1.a); las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

Cuarto.—Los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del territorio, han hecho la siguiente valoración sobre el proyecto presentado:

Uso: de utilidad pública. Considerado así por el Pleno del Ayuntamiento, de fecha 22 de julio de 2010, a los efectos de lo dispuesto en el art. 31 a) de la Ley de Urbanismo de Aragón. No se aporta informe del técnico municipal donde se justifique la necesidad de emplazamiento, de la actuación, en el medio rural. Tampoco se especifican todos los usos que encajan en la actuación y parece que se comprende todas las fases aunque respecto a la 2ª y 3ª fase que incluyen 50 unidades independientes así como la creación de una «mini aldea», no se pronuncia.

En este sentido debe tenerse en cuenta que el uso de «mini aldea» no está previsto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, es más el art. 26 prohíbe las parcelaciones que den lugar a núcleos de población. En el mismo sentido se pronuncia el art. 39 de dicho texto legal al establecer los modelos de evolución urbana y ocupación del territorio, que no permite la creación de nuevos núcleos aislados de población.

Condiciones Urbanísticas. No se especifica en el anteproyecto que cumplan todas las condiciones urbanísticas establecidas en los arts. 163 y 164 del Plan General de Albentosa, así que no cumpliría con los motivos de legalidad establecidos por el planeamiento urbanístico.

El informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar es desfavorable, por no dejar expedita la zona de servidumbre con la actuación y no acreditar la disponibilidad de recursos hídricos, en consecuencia no se acredita la viabilidad de la actuación propuesta.

En virtud de lo expuesto, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, por unanimidad, acuerda:

Primero.—Informar desfavorablemente la habilitación y ampliación de edificios para uso hostelero, recreo y golf, a emplazar en en polígono 15, parcela 2 y 3 del suelo no urbanizable de Albentosa. Promotor: Inmovalencia, S. L., por incumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 164 del Plan General de Ordenación Urbana, en concreto, retranqueos a linderos (10 m.) y superficie máxima de ocupación (1.500 m<sup>2</sup>) y por no garantizar los recursos hídricos tal y como se acredita en el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar.

Segundo.—Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Albentosa y al interesado, con ofrecimiento de los recursos procedentes y para su conocimiento y efectos.

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, 20 de septiembre 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.