

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 62.480

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 27 de enero de 2015.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 27-1-2015, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 19-12-2014.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

1.- HÍJAR.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA EN LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE 3 DE ABRIL DE 2014. -(CPU-2013 / 115).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- En este acuerdo se analiza la adecuación del texto refundido del Plan General presentado a lo dispuesto en el acuerdo del Consejo de Urbanismo de 3 de abril de 2014. En primer lugar se presentó la documentación técnica en un CD en fecha 19 de septiembre de 2014, remitida desde la Dirección General de Urbanismo que fue objeto de un primer informe, posteriormente con fecha 17 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento envía nueva documentación del texto refundido.

El objeto de este expediente tramitado por el Ayuntamiento de Híjar, contenía como principales motivaciones la revisión del planeamiento vigente por su obsolescencia debida a las importantes modificaciones que se han llevado a cabo en la legislación urbanística desde la aprobación del Plan, la necesidad de simplificar la gestión del suelo urbano, la necesidad de prever suelo urbanizable para futuras demandas y de dotar al planeamiento de una regulación adecuada del suelo no urbanizable.

Este expediente fue objeto de acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 3 de abril de 2014, en el siguiente sentido:

“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de HÍJAR, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales en las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

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

Las edificaciones en torno a la plaza de San Antón, puesto que carecen de regulación normativa.

Los terrenos de la actual unidad de actuación nº 2.2, ya que carece de infraestructuras básicas y redes de servicios para considerarlas incluidas en esta clase y categoría de suelo.

El Sector Las Vegatillas del Suelo apto para urbanizar, que deberá clasificarse como suelo urbanizable delimitado (en la parte en la que no se ha materializado la ejecución de la urbanización) siendo aplicable el Plan Parcial aprobado definitivamente como planeamiento remitido.

Las edificaciones ubicadas en el actual S.N.U en la margen izquierda del río Martín, que deberán mantenerse en dicha clase de suelo.

En suelo urbano no consolidado, las unidades de ejecución 2, 3, 4, 7 y 8; sin perjuicio de que la unidad de ejecución nº 7 pueda considerarse como suelo urbano consolidado en que caso de que pueda justificarse, y el correcto cálculo del aprovechamiento medio de ámbitos de equidistribución.

En el suelo urbanizable: Los sectores 2 y 3 del suelo urbanizable no delimitado puesto que, aunque son ámbitos de crecimiento natural del casco urbano con los reparos que aparecen en el acuerdo.

SEGUNDO.- DENEGAR, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de HÍJAR conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, al considerarse incumplidos, de forma sustancial los requisitos materiales en el siguiente ámbito territorial:

El Sector 1 del Suelo urbanizable no delimitado, por considerar su clasificación supondría la generación de un nuevo núcleo que rompería el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio de la localidad, lo que vulnera la legislación urbanística y de ordenación del territorio.

TERCERO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de HÍJAR de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la citada Ley al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

En el suelo urbano:

Las unidades de ejecución nº1, nº5 y nº 9 del suelo urbano no consolidado. En el primero de los casos por las importantes contradicciones detectadas en la documentación, y en los otros dos para que se justifique su adecuación al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

Las edificaciones en torno a la plaza de San Antón.

Los terrenos de la actual unidad de ejecución nº 2.2.

El Sector "Las Vegatillas del antiguo Suelo apto para urbanizar.

Las edificaciones ubicadas en el actual S.N.U al otro lado del río Martín.

En el suelo no urbanizable:

En sus dos categorías genérico y especial como consecuencia de las contradicciones, carencias documentales y deficiencias expuestas."

SEGUNDO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Hija para este nuevo pronunciamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel consta de un nuevo documento técnico en formato digital redactado por el Arquitecto Fernando Larraz Mompó redactado en fecha diciembre de 2014.

No consta en la nueva documentación presentada nuevo pronunciamiento municipal sobre los cambios producidos en la misma.

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

Visto lo dispuesto en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 5/1999, 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, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011 de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para aprobar definitivamente un Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo para ello de cinco meses, según señala el art. 42 de la Ley 5/1999, que resulta de aplicación a este PGOU puesto que su tramitación se inició estando en vigor dicho texto legal, todo ello conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del vigente Decreto – Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con las correspondientes delimitación y superficies

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

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el Municipio de Híjar, son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, de las que se han tramitado ante los sucesivos Órganos autonómicos provinciales competentes en materia de urbanismo cuatro modificaciones puntuales, habiendo sido todas ellas aprobadas definitivamente, la última en fecha 23 de diciembre de 2003.

Respecto a planeamiento parcial se han elaborado y aprobado definitivamente los planeamientos de desarrollo del Sector Las Vegatillas del suelo apto para urbanizar de uso característico residencial, en fecha 28 de febrero de 2003 y de un sector de uso funcional industrial en fecha 12 de julio de 2004.

QUINTO.- El objeto de este acuerdo es el levantamiento de la suspensión de la parte no aprobada definitivamente del Plan General de Ordenación Urbana de Híjar en sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fecha 3 de abril de 2014, en concreto en parte de la categoría de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado y también en la totalidad del Suelo No Urbanizable en sus dos categorías.

También se procede a la subsanación de los reparos establecidos en el referido acuerdo en la parte Aprobada Definitivamente.

SEXTO.- En cuanto a la justificación legal señalar que:

La Disposición Transitoria Cuarta de la vigente del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón establece que “Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de aprobación inicial ...”

Siendo que la Disposición Transitoria Cuarta del vigente Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, en su apartado 1, que “Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de aprobación inicial.”; y que este expediente se aprobó inicialmente en noviembre de 2005, este Plan General se redacta al amparo de lo dispuesto en los artículos 32 a 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en su redacción previa al Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, 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.

La población de derecho del municipio en el momento de la aprobación inicial, padrón de municipal de 2005, era de 1.912 habitantes, y aunque podría haberse acogido al régimen urbanístico simplificado, las características de la propuesta llevan a que el expediente deba contener toda la documentación exigible según el Título Segundo de la precitada Ley 5/1999.

SÉPTIMO.- A continuación se detalla el contenido de la propuesta:

Para el análisis de la nueva documentación se sigue la misma estructura establecida en el Acuerdo de Consejo que establecía :

En el Suelo Urbano Consolidado así clasificado en la propuesta del Plan General quedaron en suspenso las siguientes zonas:

- Las edificaciones en torno a la plaza de San Antón, puesto que carecen de regulación normativa.
- Los terrenos de la actual unidad de actuación nº 2.2, ya que carece de infraestructuras básicas y redes de servicios para considerarlas incluidas en esta clase y categoría de suelo.
- El Sector Las Vegatillas del Suelo apto para urbanizar, que deberá clasificarse como suelo urbanizable delimitado (en la parte en la que no se ha materializado la ejecución de la urbanización) siendo aplicable el Plan Parcial aprobado definitivamente como planeamiento remitido.
- Las edificaciones ubicadas en el actual S.N.U en la margen izquierda del río Martín, que deberán mantenerse en dicha clase de suelo.

La primera de las zonas tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado ya calificado así en el Planeamiento vigente, las otras tres zonas son terrenos que no contaban con esta clasificación y que el Plan General establece como Suelo Urbano Consolidado por ejecución del Planeamiento vigente.

También en el Suelo Urbano Consolidado se establecieron una serie de reparos que se pasan a enumerar y a comprobar su subsanación junto a las zonas que resultaron suspendidas en esta categoría de suelo.

1º Suelo urbano consolidado ya calificado así en el PGOU vigente.

(Acuerdo de Consejo)dado el vacío normativo en las edificaciones en torno a la Plaza de San Antón, en esta zona se suspende la emisión de informe por considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento.....

El primer documento del Plan presentado disponía una trama distinta para esta plaza pero que no tenía asignada ninguna ordenanza particular que regulara las edificaciones y terrenos de esta zona.

En la nueva documentación presentada, la zona que estaba regulada con la ordenanza “Casco Histórico” pasa a regularse con la ordenanza “Residencial Intensivo”, y aunque en las Normas Urbanísticas de la nueva documentación se sigue manteniendo la ordenanza “Casco Histórico” ahora esta ordenanza particular hace alusión a la Zona del Barrio de la Judería, por lo que entendemos que la plaza de San Antón ahora si queda suficientemente regulada por lo que deja de existir el vacío normativo que impidió el pronunciamiento del Consejo y por tanto la suspensión.

En la documentación presentada en última instancia se ha producido la necesaria coordinación entre la denominación de las ordenanzas particulares del suelo urbano de las Normas Urbanísticas y la leyenda de los planos nº 3 que no quedaba claro en la primera documentación presentada.

La Ordenanza prevista para la Plaza de San Antón es una ordenanza que a priori y según visita realizada permitirá el mantenimiento de las edificaciones existentes pues es muy similar a la ordenanza que la regulaba en las Normas Subsidiarias Municipales Vigentes.

2º Nuevos terrenos que se incluyen en la categorización de suelo urbano consolidado

(Acuerdo de Consejo)Se han incluido en suelo urbano consolidado las unidades de ejecución nº 2.1 y 2.2, la nº 4,5,6,7,8,9, parte de la unidad de ejecución nº 10 y la nº 12.

La unidad de actuación nº 2.1, se ha comprobado in situ que ha sido gestionada e incluso ha sido edificada, por lo que se puede valorar como correcta su inclusión en suelo urbano consolidado.

Distinto es el caso de la unidad de actuación nº 2.2, ya que son terrenos que aun no han sido transformados urbanísticamente, y aunque pueda haberse llevado a cabo la gestión jurídica, sus condiciones no son las requeribles para considerar estos terrenos dentro de la categoría de consolidado.

La unidad de actuación nº 4, que está ubicada tras el Instituto de secundaria Pedro Laín Entralgo, también ha sido desarrollada, urbanizada y edificada, lo que justifica suficientemente su inclusión en suelo urbano consolidado.

Las unidades de actuación nº 5, 6, 7 y 9, todas ellas en el ámbito conocido como zona de los pajares, se han incluido correctamente dentro del suelo urbano consolidado puesto que también se han desarrollado en estos años de vigencia del Plan General. También se considera correcta la inclusión en suelo urbano consolidado la parte de la unidad de actuación nº 10 que recae a vial urbanizado. No obstante, se ha incluido también la totalidad de la unidad de actuación nº 8 dentro del suelo urbano pero los terrenos junto a la zona verde del Plano, no parecen contar con el vial previsto para darles acceso, cuestión que debe resolverse completando la ordenación pormenorizada en este sentido.

Para finalizar con las unidades de actuación de las Normas, señalar que la nº 12 ubicada en la carretera hacia Samper de Calanda, junto al Centro de Salud, también se ha desarrollado pasando de la categoría de suelo urbano no consolidado a la de suelo urbano consolidado, lo que se considera correcto.

Se incluyen también en la categoría de suelo urbano consolidado, los terrenos que el planificador considera transformados en ejecución del planeamiento: el polígono industrial, procedente del desarrollo de un Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 12 de julio de 2004, y los terrenos procedentes del desarrollo del Plan Parcial Residencial Las Vegatillas, aprobado definitivamente en fecha 28 de febrero de 2003. En cuanto al sector industrial puede considerarse que el ámbito reúne en su totalidad los requisitos para ser clasificado como suelo urbano consolidado. Distinto es el caso del ámbito del Plan Parcial residencial, en el que sólo los terrenos correspondientes a la zona de equipamiento, en la que se ubica el Pabellón polideportivo y el vial al que recae se encuentran urbanizados, siguiendo el resto del ámbito en terreno natural. Por ello no es aceptable la propuesta y estos terrenos deben considerarse como suelo urbanizable considerando vigente el Plan Parcial mencionado como planeamiento incorporado.

La nueva documentación presenta la unidad de actuación 2.2 de las Normas Subsidiarias Municipales como Suelo Urbano No Consolidado conformando la Unidad de Ejecución nº 3.

También completa la ordenación pormenorizada de la antigua unidad de actuación nº 8 y en la última documentación presentada en Noviembre de 2014, en la zona verde, que no contaba con acceso, se incluye un vial que da servicio a todos los terrenos, subsanando así uno de los reparos establecidos en el acuerdo.

La zona Residencial de Las Vegatillas, en esta nueva documentación se clasifica como suelo urbanizable delimitado en el plano de clasificación nº 2.2 y se establece como zona de planeamiento remitido en el plano nº 3.

Por tanto en estas zonas, "Las Vegarillas" y en la nueva Unidad de Ejecución nº 3, la nueva documentación cumple con los requerimientos establecidos en el acuerdo de 3 de abril de 2014 que llevaron a la suspensión de estos ámbitos.

(Acuerdo de Consejo)Para finalizar con la propuesta de suelo urbano consolidado, se proponen tres ámbitos de ampliación: en el acceso de la CN-232 desde Alcañiz, la margen izquierda del río Martín junto al puente de la carretera mencionada y el cementerio municipal.

En la margen izquierda del río se han incluido los terrenos que dan acceso a la parte trasera de las edificaciones existentes junto al cauce y unas edificaciones adosadas antiguas, existentes actualmente en suelo no urbanizable genérico. Podemos entender como suelo urbano consolidado la parte de los terrenos que dan servicio a las edificaciones junto al río, no así a las edificaciones ubicadas en suelo no urbanizable ya que el camino que les dota de acceso no cuenta con los servicios requeridos ni lo podemos entender conectado a la malla urbana, además hay que tener en cuenta que otra edificación muy próxima a estas se mantiene, como es propio, en suelo no urbanizable. Por tanto, salvo mejor justificación, estas edificaciones deberán quedar clasificadas como suelo no urbanizable genérico y en caso de precisarse su rehabilitación se estará a lo que establezca la ley en cuanto a la rehabilitación en esta clase de suelo.

No se hace mención alguna en la memoria de esta modificación de la clasificación de estos terrenos pero en la nueva documentación se incluyen como Suelo Urbano No Consolidado en una nueva Unidad de Ejecución nº5, siéndole de aplicación la ordenanza Residencial Semiintensivo atendiendo a las características de las construcciones existentes. Aunque el acuerdo parecía referirse a que estos terrenos se quedaran como Suelo No Urbanizable también pueden considerarse correcta su inclusión como Suelo Urbano No Consolidado.

Nueva documentación

(Acuerdo de Consejo) En cuanto a la ampliación de suelo urbano consolidado en la carretera de Alcañiz, hay que señalar la incoherencia encontrada entre la memoria y los planos. Mientras que en la memoria justificativa en Criterios de ordenación y estrategias de desarrollos habla de la localización de nuevos suelos urbanos para dar continuidad al suelo urbano tras la cooperativa para enlazar con el polígono industrial existente, en los planos ni tan siquiera clasifica como urbano los terrenos de la cooperativa. Por tanto, en esta zona se entienden adecuados los terrenos urbanos ampliados en la categoría de consolidados, tanto de uso residencial como industrial dando continuidad al polígono existente pero deberán corregirse los planos de clasificación para que se correspondan con lo expuesto en la memoria del Plan.

En los nuevos planos de clasificación los terrenos entre la cooperativa y el polígono industrial se incluyen en suelo urbano no consolidado incluidos en una nueva Unidad de Ejecución nº 9. No se ha incluido la cooperativa en Suelo Urbano pero se ha modificado la memoria justificativa, encontrando ahora así, coherencia entre la memoria justificativa y los planos.

(Acuerdo de Consejo) También se ha incluido en suelo urbano consolidado algunas traseras edificadas de edificaciones existentes y el Cementerio Municipal. Las traseras incluidas en esta categoría de suelo las tenemos que valorar positivamente, no así la inclusión del Cementerio que dada su ubicación periférica deberá incluirse como equipamiento en suelo no urbanizable, al igual que deberá incluirse el campo de fútbol como equipamiento en suelo no urbanizable.

En la documentación presentada el cementerio queda fuera de la clasificación de suelo urbano, pasando tanto este equipamiento como el campo de fútbol a considerarse equipamientos en suelo no urbanizable.

(Acuerdo de Consejo) Para finalizar hay que hacer constar que la memoria justificativa no concreta ni justifica las ampliaciones, ni las desclasificaciones ni los cambios de clasificación, que han sido estudiados comparando el Plan General vigente con la documentación gráfica que ahora se presenta. No se justifican ni los estándares urbanísticos, ni el criterio de consolidación de los dos tercios del suelo clasificado como urbano, que aparentemente se cumple, pero que debe quedar reflejado en el documento.

En la documentación presentada sigue sin incluirse ni la justificación de los estándares urbanísticos ni el criterio de consolidación de los dos tercios del suelo clasificado como suelo urbano, ni se documentan las ampliaciones, desclasificación, cambios de categorización etc. En el texto refundido definitivo deberán incluirse estos aspectos en la memoria justificativa.

3º Suelo Urbano No Consolidado.

(Acuerdo de Consejo) se ha delimitado en 8 unidades de ejecución, Hay que señalar que la numeración planteada en el Plan no es correlativa, omitiendo el número 6, lo que parece un error de transcripción que deberá quedar corregido.

La nueva documentación presentada aporta 9 unidades de ejecución y ahora si la numeración es correlativa. Se plantean tres nuevas unidades de ejecución:

La U.E 3 que se corresponde con los terrenos de la antigua unidad de actuación 2.2, la U.E. 9 que incluye los terrenos de uso industrial junto al polígono actual ubicado en la carretera hacia Alcañiz y la U.E 5 que incluye las edificaciones existentes al margen izquierdo del río Martín.

También se eliminan 2 Unidades de Ejecución que se plantearon en la primera documentación del PGOU, la UE 7, que ahora pasan a Suelo Urbano Consolidado y la U.E 3, que pasa a formar parte de la UE6 para cumplir con la diferencia de aprovechamiento entre las anteriores Unidades de Ejecución nº 6 y 7 que se encuentran en el mismo ámbito y cuentan con la misma tipología edificatoria y tenían diferencias de aprovechamientos superiores al 15%, que se debían principalmente a los dispares porcentajes de cesiones de viales. Se ha elegido una de las muchas posibilidades que tenían el planeador para cumplir con la diferencia de aprovechamiento entre estas unidades de ejecución, aunque hay que lamentar que esta decisión de unificar dos de las tres unidades antes propuestas pueda dificultar la gestión.

Además la nueva documentación cambia la numeración de las unidades de ejecución:

La U.E 5 es ahora la U.E.1

La U.E 9 es ahora la U.E.2

La antigua U.A 2.2 es ahora la U.E.3 (nueva creación) que también la incluye como zona de planeamiento remitido a un Estudio de Detalle ya aprobado. La antigua U.E 3 se elimina.

La U.E 1 es ahora la U.E.4

La U.E.5, de nueva creación y coincide con los terrenos al otro lado del río.

Se ha eliminado la anterior U:E 7 que pasa ha clasificarse como suelo urbano consolidado ya que fue uno de los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo.

La U.E 4 es ahora la U.E.6

La U.E 2 es ahora la U.E.7

La U.E 8 coincide con la U.E.8

La U.E.9 es también de nueva creación y coincide con los terrenos junto al polígono industrial.

Además para solventar todos los reparos establecidos por Acuerdo en las unidades de ejecución se incorpora el art. 80 a las Normas Urbanísticas en el que se determinan los plazos, condiciones y prioridades para el desarrollo de las unidades de ejecución.

(Acuerdo de Consejo)Respecto a los nuevos ámbitos, la unidad de ejecución nº1, que corresponde con la actual unidad de actuación nº3, ha visto reducido su ámbito como ya se ha señalado, mantiene el uso residencial y su aprovechamiento medio es de 0,58 m²/m².

En esta unidad de ejecución es de aplicación la ordenanza Residencial Extensivo pero con la limitación de edificabilidad a 0,7 m²/m², extremo que deberá quedar justificado, puesto que no parece razonable que una misma ordenanza tenga dos edificabilidades distintas dependiendo de los ámbitos de aplicación, pues esto podría derivar en un error de aplicación del planeamiento. Además se han encontrado discrepancias entre la ficha de la unidad de ejecución y los planos de ordenación, ya que en la ficha de ordenación aparece grafiada una zona verde, aunque no contabilizada en los cuadros de superficie, las alineaciones de la ficha no corresponden con las que se reflejan en los planos de ordenación, el entronque del vial proyectado con el vial existente no parece estar contabilizado dentro de la superficie de viales, y en los planos de ordenación aparece en la parte más oriental de la unidad de ejecución lo que parece un vial, aunque excesivamente estrecho para tener funcionalidad, que no aparece reflejado en la ficha. Estas discrepancias hacen que no se pueda emitir un dictamen fundado sobre este ámbito.

También fija una edificabilidad de 0,70 m²/m² para las unidades de ejecución nº 5 y nº 9 aun siéndoles también de aplicación la ordenanza Residencial Extensivo. En esta ordenanza no se fija ninguna edificabilidad numérica pero si se fijan condiciones de volumen, 2 plantas y 60% de ocupación, obteniendo una edificabilidad total permitida de 1,2 m²/m². La reducción de edificabilidad también en estos dos ámbitos tendrá que ser también justificada y más si tenemos en cuenta que en los terrenos junto a la unidad de ejecución nº 5 también les es de aplicación la ordenanza Residencial Extensivo y por tanto con otros parámetros de edificabilidad. Además, si tenemos en cuenta el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio de la villa de Híjar que se concentra junto al núcleo originario desarrollándose por las terrazas que descienden hacia el cauce del río Martín y junto a la carretera CN-232 en dirección a Alcañiz, no se justifica la ampliación prevista del suelo urbano no consolidado al otro lado del río, ya que aunque existe alguna edificación no se puede considerar que el desarrollo al otro lado del río sea completamente coherente con el modelo de evolución urbano actual, argumento apoyado en la desclasificación de la actual unidad de actuación nº1, aspectos que deberán justificarse para poder pronunciarse sobre la propuesta.

Ahora sí, la nueva ficha de la antigua unidad de ejecución nº 1, ahora nº 4, presenta la misma ordenación pormenorizada que los planos. También se elimina la limitación de la edificabilidad siéndole aplicable la ordenanza Residencial Extensiva sin limitaciones. En el mismo sentido se han corregido las antiguas unidades nº 5 y nº 9, ahora unidades de ejecución nº 1 y nº 2, respectivamente.

En la primera documentación la ficha de la unidad de ejecución nº2 aparecía en el cuadro de zona la ordenanza Residencial Semiintensivo como aplicable mientras que en el plano de ordenación nº 3 indica que la ordenanza que le es de aplicación es la Residencial Extensiva. En esta nueva documentación en la ficha se ha corregido la ordenanza de aplicación en correspondencia con los planos.

(Acuerdo de Consejo)Para mayor abundamiento tenemos que referirnos de nuevo a los coeficientes de homogeneización. Ya se ha señalado anteriormente que estos coeficientes no quedaban justificados en el documento, pero ni siquiera se han aplicado para el cálculo de los aprovechamientos medios de las unidades de ejecución. Además tenemos que señalar que el coeficiente de homogeneización para el uso industrial ya quedó fijado en el Plan Parcial del Polígono Industrial en 0,8 y ahora se reduce a la mitad sin ninguna justificación.

Este extremo ha sido corregido en la memoria justificativa.

(Acuerdo de Consejo) En la U.E-4 se ha incluido tras estimar una de las alegaciones al Plan unos terrenos donde se ubica una edificación que no parece cumplir con los usos del suelo urbano sino más bien parece estar destinada a uso agropecuarios, por tanto deberá clasificarse como suelo no urbanizable salvo mejor justificación.

En esta nueva documentación presentada se justifica la inclusión de estos terrenos en suelo urbano dado que el uso almacén, al que está destinada la edificación existe, es compatible con la ordenanza de aplicación en esta zona.

(Acuerdo de Consejo)Tampoco queda suficientemente justificada la categorización de la U.E.7 como suelo urbano consolidado, puesto que los terrenos parecen estar urbanizados conforme al planeamiento, deberá justificarse su no inclusión en esta clase de suelo.

Se modifica la clasificación de estos terrenos pasando a considerarse dentro de la categoría de consolidados y eliminando se como ya se ha visto la anterior U.E 7 que da ahora da nombre a la anterior U.E 2.

4º Ordenanzas Particulares.

(Acuerdo de Consejo) Hay que señalar también algo importante, esta ordenanza Residencial intensivo, no permite retranqueos, sin embargo, las ordenanzas que rigen esta zona en las Normas vigentes si los permiten en plantas alzadas y en planta baja siempre con autorización y previa solicitud en la licencia. Si ahora no se permiten los retranqueos, la mayoría de estas edificaciones podrían quedar fuera de ordenación, para muestra sirvan las viviendas unifamiliares en la calle Aguadores que se construyeron tras gestionar la UA4 de las vigentes Normas. Por tanto deberá modificarse esta ordenanza o justificar muy bien los nuevos retranqueos propuestos y/o un régimen especial en fuera de ordenación.

En las Normas Urbanísticas se incluye ahora en el apartado de retranqueos que se permiten los ya existente, evitando así posibles fuera de ordenación.

(Acuerdo de Consejo) Además en la documentación que se presente de aprobación definitiva deberá quedar revisada la línea de separación entre esta ordenanza y la ordenanza Casco histórico, puesto que este trazo, que actualmente separa ambas ordenanzas, parece aleatorio y no parece responder ni a las edificaciones existentes ni a unos fondos determinados que racionalicen esta línea divisoria entre ambas ordenanzas.

En los nuevos planos de ordenación, donde antes era de aplicación la ordenanza Casco Histórico ahora es de aplicación la ordenanza residencial Extensivo, evitándose así la línea arbitraria de separación entre ambas ordenanzas. Dada la similitud entre la regulación de ambas ordenanzas se considera correcta la solución dada a este reparo.

(Acuerdo de Consejo) En la ordenanza Residencial Semiintensiva, (incluye las ordenanza industria compatible con vivienda y almacenes compatible con vivienda de las Normas vigentes y también una zona en la carretera de Samper de Calanda que antes contaba con la ordenanza residencial extensiva e industria neta y una pequeña zona de residencial extensivo tras la primera línea de edificación en el margen derecho de la carretera de Alcañiz y una pequeña zona de edificaciones existentes al otro lado del río a la derecha de la carretera N-232 hacia Zaragoza)

Se modifica la regulación de usos compatibles que pasa a ser la misma que en las anteriores ordenanzas. La altura en esta zona se fija en dos plantas y 7 metros, a pesar de que en la zona regulada con la ordenanza industria compatible con vivienda se permitían 3 plantas y 10 metros. No parece que este cambio en la regulación de la altura vaya a afectar a ninguna edificación industrial existente en la carretera. Sin embargo, dado los usos compatibles que se proponen en esta nueva ordenanza, concretamente industrias y almacenes con menos de 250 m² de superficie, si parece que se quedarían fuera de regulación alguna de las edificaciones junto a la carretera así como una existente junto al Centro de Salud en la carretera de Samper de Calanda. Este aspecto deberá quedar debidamente justificado, o modificarse los usos compatibles y/o fijarse un régimen especial en fuera de ordenación.

Cabe suponer que tras un estudio de la zona La ordenanza Residencial Semiintensiva ha sido modificada estableciéndose como uso compatible los almacenes e industrias de hasta 300 m²

(Acuerdo de Consejo) En la ordenanza Residencial Extensiva modifica el régimen de los usos compatibles reduciendo la superficie de los almacenes de 250 a 200 m², elimina el parámetro de edificabilidad, que era de 1 m²/m², incrementa la altura máxima de 6 a 7 metros, manteniendo el número de plantas. Reduce la parcela mínima de 150 a 110 m² y el ancho mínimo de fachada de 8 a 5,5 metros

Esta ordenanza sigue siendo de aplicación en la unidad de ejecución nº 1, antes unidad de actuación nº 3 y ahora también se le aplica al suelo urbano existe al otro lado del río en la carretera N-234, a excepción hecha de la zona dónde le es de aplicación la ordenanza Residencial semiintensiva. Sin embargo, la mayoría de las edificaciones existentes en la margen izquierda de la N-234 dirección hacia Zaragoza no se ajustan a esta ordenanza que ahora pretende ser de aplicación. Por tanto, y tal y como se ha indicado ya en alguna de las zonas, deberá justificarse el cambio de ordenanza en esta zona.

En esta zona sigue siendo de aplicación la ordenanza Residencial Extensivo y no queda justificado en este nuevo documento su aplicación, cabe suponer que el planificador ha estudiado la zona y ha decidido no modificarla pero, como no se ha justificado este extremo, y caben serías dudas de que las edificaciones allí existentes puedan ajustarse a la tipología de esta ordenanza, deberá revisarse antes de presentar el texto refundido para su publicación y en formato papel.

(Acuerdo de Consejo) En la ordenanza Industria neta, (que le es de aplicación al polígono industrial a la entrada de Hjar desde Alcañiz) En primer lugar cabe señalar que aunque en la memoria del documento se hace referencia a la Ordenanza Industria Neta, en la leyenda de los planos de calificación se establece la Ordenanza Industria, sin hacer referencia a la denominación de "Neta" que ha podido trasladarse por error de las Normas vigentes, puesto que la ordenanza actual Industria neta desaparece y la que el PGOU, ahora en redacción traslada, es la del Plan Parcial Industrial de Hjar aprobado definitivamente en fecha 12 de julio de 2004. Deberá subsanarse esta contradicción.

Con esta ordenanza se incrementa la edificabilidad de 1 a 1,2 m²/m², reduce la altura de 15 a 12 metros. Establece la posibilidad de eximir de retranqueos por acuerdo entre colindantes. Fija una densidad de vivienda para personal de vigilancia de 4 por hectárea, frente a una por instalación y por cada 1.000 m² de parcela. También

reduce el número de plantas para otros usos permitidos de 3 plantas a dos plantas. Tal y como se ha informado ya en otras ordenanzas estos cambios en la regulación podría dejar edificios fuera de ordenación y no se ha justificado en el documento el cambio en las ordenanzas reguladoras ni la no remisión a planeamiento remitido, tal y como se ha hecho en otros ámbitos del suelo urbano.

La nueva documentación revisa esta ordenanza permitiendo nuevamente 3 plantas y se ha modificado la referencia de industrial en planos y ha sido sustituida por industria neta.

5º Ordenanzas de la Edificación.

(Acuerdo de Consejo) cabe señalar que no se han transcrito los gráficos sobre la fijación de altura en casos especiales, que aclaraba los artículos que se referían a este tema ni el capítulo II de las Ordenanzas "Definiciones". Estos extremos deberán quedar incluidos en el documento.

Ahora si la nueva documentación incorpora estos gráficos al documento.

6º Suelo Urbanizable.

(Acuerdo de Consejo) El Sector 1 corresponde con los terrenos que ocupaban unas instalaciones fabriles situadas junto a la intersección de la carretera A-224 con la N-232 y la laderas que descienden hacia el valle del río Martín y el casco urbano de la localidad.....Se considera que la propuesta genera un ruptura del modelo urbana y ocupación del territorio que hace que no pueda ser aceptada en los términos que se plantea, sin perjuicio de pueda ser susceptible de uso, manteniendo la condición de suelo no urbanizable, en los supuestos que permite la legislación urbanística.

En la nueva documentación se ha eliminado el Sector 1 de suelo Urbanizable No Delimitado pasando a clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico.

Ahora el sector 2 y el sector 3 han pasado a denominarse sector 1 y sector 2 respectivamente y se ha pasado a clasificar la zona de las Vegetillas como un suelo Urbanizable Delimitado con planeamiento remitido.

7º Suelo No Urbanizable Especial.

(Acuerdo de Consejo) se advierten contradicciones en cuanto a la regulación aplicable la más evidente es la relativa a la regulación sobre Evaluación de Impacto Ambiental, ya que si bien en el momento en que recayó la aprobación inicial de la modificación no se encontraba en vigor la Ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón, sí que lo estaba la Ley 6/2001 de 8 de Mayo de Evaluación de Impacto Ambiental. La regulación de dicha normativa no resulta compatible con el régimen regulado en el art. 101 del contenido normativo propuesto que bajo el título "Análisis de Impacto Territorial" que resulta un traslado de lo dispuesto en el art. 2.3.2.13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel de 1991, pero que no es compatible ni con el contenido de lo dispuesto por la normativa estatal ni con lo dispuesto por la normativa autonómica. Del mismo modo tampoco se adecuaría a lo dispuesto tanto por el art. 22 de la Ley 5/99 que regula el suelo no urbanizable especial como por el procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en el art. 25 de dicho texto legal en lo relativo a la actuación del órgano autonómico.

Se ha eliminado el artículo 101 del contenido normativo. En la nueva documentación se hace referencia a la ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón, recientemente sustituida por la Ley 11/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

(Acuerdo de Consejo) sería conveniente que el suelo no urbanizable especial estuviera regulado en un solo capítulo para evitar la dispersión normativa en consonancia con la documentación gráfica presentada.....

Ahora se regula en un solo capítulo el suelo no Urbanizable Especial de acuerdo a los artículos 19 y 20 de la ley 5/1999.

(Acuerdo de Consejo) no se entiende la inclusión en Suelo no Urbanizable Especial de la Zona E.2 Protección de Regadío puesto que en principio no reunirían ninguno de los requisitos dispuestos en el art. 19.a) y 20.2 porque sí bien el Plan General los ha incluido en esta categoría de suelo, no se encuentran debidamente justificados los valores ambientales o paisajísticos de esta zona, además se establecen como usos compatibles las explotaciones ganaderas en usos existentes (que conforme a la normativa sectorial se debían emplazar en suelo no urbanizable genérico) la vivienda asociada a un uso permitido, implantación y entretenimiento de las obras públicas, usos culturales y científicos y los de interés público. En consecuencia, parece que de acuerdo con la Ley 5/99 los únicos usos que no se permitirían serían la implantación de vivienda unifamiliar aislada nueva y las rehabilitaciones de edificaciones rurales antiguas. Por lo tanto, dicha categoría de suelo debería incorporarse en la clasificación como suelo no urbanizable genérico añadiéndose de forma clara los usos y actividades permitidos y prohibidos con el fin de garantizar los valores naturales de dicho ámbito...

La nueva documentación presentada elimina la zona 2 Protección de Regadío del Suelo No Urbanizable Especial.

(Acuerdo de Consejo) En relación a las Zonas E.3 y E.4 relativas a la protección de Zonas L.I.C y Z.E.P.A.S únicamente se remite lo dispuesto en la Red Natura 2000 pero no se concreta los usos permitidos y prohibidos en las mismas, deberá completarse la regulación aplicable a las mismas en el sentido de si se permiten todos los usos en esta clase de suelo siguiendo el procedimiento de Evaluación de impacto ambiental o bien prohibir todos los usos e instalaciones en suelo no urbanizable conforme a lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 5/99.

Ahora la última documentación presentada regula los usos permitidos y prohibidos en S.N.U.E zonas L.i.C y Z.E.P.A.S en los artículos 134 y 135 de las Normas Urbanísticas respectivamente. Los usos que el PGOU permite serán exclusivamente los usos productivos rústicos señalados en el art. 107 de las presentes normas y en todos los casos, se tendrán en cuenta las determinaciones que para estas zonas establece la Directiva de la Comunidad Europea (Red Natura 2000), y se seguirá el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

(Acuerdo de Consejo) Se ignora cual ha sido el motivo de la inclusión del art. 117 destinado a la Regulación de Actividades Extractivas en el capítulo destinado a las zonas de Protección Sectorial, ya que únicamente se regula las condiciones aplicables a dichas instalaciones mineras, pero no se justifica el carácter de especial de las mismas de acuerdo con la legislación sectorial. Por otro lado el art. 23 de la Ley 5/99 establece los recursos naturales como construcciones sujetas a licencia municipal en suelo no urbanizable genérico. En el mismo sentido conviene pronunciarse sobre el art. 118 titulado Protección de la Salud que se incluye también en zonas de protección sectorial y se trata del emplazamiento de industrias fabriles consideradas peligrosas e insalubres de acuerdo con la legislación sectorial, articulado que deberá incluirse en el régimen general de usos y normas generales de protección del capítulo 9º en concreto en el art. 125 destinado a los usos de utilidad pública e Interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Se han eliminado ambos artículos de la regulación del Suelo No Urbanizable Especial.

8º Suelo No Urbanizable Genérico.

(Acuerdo de Consejo) se remite en cuanto a los supuestos especiales a los Proyectos Supramunicipales regulación expresamente derogada por la legislación urbanística posterior cuyo procedimiento debe remitir a la Ley de Ordenación del Territorio de Aragón (4/2009).

Ahora el artículo 104 del cuerpo normativo remite a la ley 4/2009 de Ordenación del Territorio de Aragón.

(Acuerdo de Consejo) El art. 123 regula los usos vinculados a explotaciones agropecuarias estableciendo que los mismos quedarán exentos de licencia urbanística siempre que no afecten a espacios que el Plan declare protegidos, en este caso creo que se refiere a que se trata de supuestos no sujetos a autorización especial municipal no que se les excluya de licencia municipal, todo ello conforme a lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 5/99.

Estos usos ahora están englobados en el artículo 107 "Usos productivos Rústicos" de las Normas Urbanísticas y se ha corregido la regulación siendo obligatoria la licencia .

(Acuerdo de Consejo) Los artículos 124 y 125 destinados a usos vinculados a la Ejecución, Entretenimiento y Servicio de las Obras Públicas y los Usos de Utilidad Pública o Interés Social que hayan de emplazarse en el medio rural remiten al procedimiento regulado en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, procedimiento derogado tras la entrada en vigor de la Ley 5/99, en consecuencia deberán ser redactados de nuevo los mismos.

La nueva documentación aportada ya no hace referencia al reglamento de gestión.

(Acuerdo de Consejo) El art. 126 de la normativa del Plan General regula los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar estableciéndose condiciones relativas a parcela mínima, condiciones de volumen, retranqueos y condiciones estéticas, del mismo modo divide el tipo de viviendas autorizables en dos tipos: la que se encuentra vinculada a explotaciones agropecuarias y la aislada. En las condiciones de estas últimas incluye el caso de edificios rurales tradicionales (masías, molinos) y la posibilidad de rehabilitar el 100% de su superficie en cuanto a sus ampliaciones remite al límite máximo de la normativa general.

Lo correcto hubiera sido introducir un artículo exclusivo a obras de renovación o rehabilitación de las construcciones existentes regulando qué tipo de edificaciones encajan en el mismo sí solamente edificios rurales tradicionales o sí también permiten la renovación de edificios rurales antiguos, exponiendo las condiciones urbanísticas y de la edificación aplicables tales como volumen máximo, retranqueos, condiciones estéticas así como la posibilidad de la ampliación de las mismas, criterios que permitan de forma más flexible la recuperación de edificaciones antiguas evitando así consumos innecesarios de nuevo suelo.

Ahora los edificios destinados al uso residencial, así expresados en la sección segunda del Título Capítulo 6º "Condiciones particulares de usos, se diferencian en la sección tercera "Condiciones particulares de la edificación" entre las ampliaciones y las viviendas de obra nueva dando condiciones distintas.

9º Sistemas Generales.

(Acuerdo de Consejo) En lo referente a los espacios libres de dominio y uso público, el artículo 40.1 b) de la Ley 3/1999 establece que el sistema general correspondiente estará dimensionado de manera que el módulo por habitante presente o futuro no sea inferior a cinco metros cuadrados.

La memoria descriptiva del Plan aporta una tabla con las superficies de las distintas zonas verdes de sistema general que no es totalmente coherente con la del resto de la documentación. En función de tal tabla se definirían cuatro ámbitos que totalizarían 55.480 m2, lo que supone una ratio de 17,37 m2/habitantes computados sobre la población máxima prevista en las Normas Subsidiarias vigentes. Aunque es evidente que las dimensiones del sistema están por encima de lo legalmente exigible, el planificador debe tener en cuenta que no pueden incluirse en el cómputo ni espacios naturales protegidos, ni grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

En lo relativo a infraestructuras, se reproducen los mismos problemas de falta de regulación unívoca del documento, ya que considera como sistemas generales los ejes principales de la red viaria sobre los que se desarrolla la estructura del casco urbano, más las carreteras que atraviesan el término municipal, CN-232, A-224, A-1406 y A-1415., y según documentos las vías pecuarias, los caminos agrícolas, la infraestructura ferroviaria, el futuro trazado de la autovía A-68, los depósitos de agua, la EDAR y el colector principal de saneamiento. Nada se dice de las posibles conexiones del Sector 1 con el resto de los sistemas.

En lo referente al sistema general de equipamientos, se vuelven a reproducir las mismas cuestiones señaladas. Así, en la memoria informativa se menciona los equipamientos religioso, cultural, deportivo, docente, asistencial y otros equipamientos; en la justificativa, cultural y deportivo, religioso, docente, asistencial, institucional, infraestructuras y otros equipamientos; y por último en los planos de ordenación, escolar, social, deportivo, religioso, sanitario y administrativo.

Como conclusión, el documento carece de coherencia interna en lo relativo a los sistemas generales.

Ahora la nueva documentación presentada utiliza la misma denominación para equipamientos en las memorias y en los planos y en la página 37 de las Normas Urbanísticas se hace referencia a la conexión del Sector 1 con el resto de los Sistemas Generales.

10º Planos de Información.

(Acuerdo de Consejo) En lo referente a los planos de información se echa en falta un plano que recoja el planeamiento vigente en la localidad, en lo relativo a los suelos urbanos y urbanizables, y un plano de características naturales y usos del suelo relativo a todo el término municipal. También parece oportuno que los mapas de riesgos confeccionados se incluyeran en este documento. El resto de la documentación puede considerarse acorde con la disposición reglamentaria.

Se incluyen a los planos de información el I-02 con las características Naturales y usos del suelo y el plano I-06 sobre el estado de las edificaciones. Se sigue echando de menos un plano que recoja el planeamiento vigente en la localidad que deberá incluirse en el texto refundido definitivo.

11º Planos de Ordenación.

(Acuerdo de Consejo)

- Dado que la serie de plano P0 Estructura general y clasificación del suelo completa los contenidos de la serie 0 Estructura general del término municipal, parece conveniente eliminar esta última.

- Los planos de estructura orgánica del territorio omiten los sistemas generales, en contra de lo que establece el artículo 55.a).2º.

- En la serie P0 debe completarse la leyenda con las superficies incluidas en cada una de las subcategorías en las que se divide el suelo no urbanizable especial. Asimismo en las subcategorías relacionadas con las infraestructuras lineales y con los cauces deberá especificar en dicha leyenda, los anchos con respecto a la infraestructura que tienen tal consideración.

- En lo referente a los cauces deben grafarse, de acuerdo con la leyenda, todos los que tengan tal condición según la legislación sectorial vigente. Las balsas no parecen estar grafadas correctamente ya que el color de la leyenda forma una especie de rótulo que engloba su denominación pero no se aplica al ámbito territorial concreto de la balsa.

- El color de la línea que refleja la infraestructura ferroviaria no coincide con el de la leyenda.

- Para finalizar con la serie de planos P0 señalar que la superficie de suelo urbanizable no delimitado, que figura en la leyenda, es errónea.

- La serie de planos 2 refleja una protección de riberas en torno al cauce del río Martín, sin que se especifique a que clase y categoría de suelo pertenecen esos terrenos. En caso de que fuera suelo no urbanizable especial debería recogerse tal condición en la serie de planos P0 y establecer la subcategoría correspondiente.

- En esta serie 2 se hace constar la existencia de dos ámbitos de planeamiento remitido, uno es el Sector Vegetillas del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias, con Plan Parcial aprobado como ya se ha señalado en apartados anteriores, y el otro la unidad de actuación 2.2. de las citadas Normas. En este último caso no hace mención alguna en toda la documento de cuál es el instrumento al que remite.

- La documentación presentada no contiene la serie de planos 5, sin que se pueda saber si ha omitido su remisión o simplemente no existe.

Se han subsanado los reparos en los nuevos planos de ordenación presentados.

12º Catálogo.

(Acuerdo de Consejo) El Catálogo no es coherente con la regulación normativa e introduce confusión en relación con las categorías que establece la legislación de Patrimonio Cultural.

Se regula dentro de las protecciones un nuevo título III "CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL" que subsana todos los reparos establecidos en el acuerdo.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica, el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de HÍJAR, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística

de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales en las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

En el suelo urbano:

- Las Unidades de Ejecución nº 1, nº 5 y nº 9 del Suelo Urbano no consolidado.
- Las edificaciones en torno a la plaza de San Antón.
- Los terrenos de la actual unidad de Ejecución nº 2.2.
- El Sector "Las Vegatillas" del antiguo Suelo Apto para Urbanizar.
- Las edificaciones ubicadas en el actual S.N.U. al otro lado del río Martín.

El Suelo no urbanizable en sus dos categorías de genérico y especial, incluido el antiguo Sector de Suelo Urbanizable que fue denegado en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de 3 de Abril de 2014 y que se encuentra incluido en el nueva documentación como Suelo no Urbanizable Genérico.

SEGUNDO.- Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón hasta que se presente un documento refundido del planeamiento aprobado definitivamente corregido y debidamente diligenciado, otorgándole un plazo de DOS MESES para ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

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

En este punto se manifiesta la importancia de recordar al Ayuntamiento la necesidad de presentar el documento refundido subsanando los reparos advertidos en el plazo de un mes.

2.- ANDORRA.- INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PARTE QUE QUEDÓ EN SUSPENSO EN LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE 3 DE JULIO DE 2014.- (CPU-2014 / 66).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 3 de julio de 2014, adoptó el siguiente acuerdo con respecto a la modificación aislada nº 4 del Plan General de Andorra:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE DE FORMA PARCIAL la MODIFICACIÓN Nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ANDORRA puesto que se consideran cumplidas las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en la Ley 3/2009 de los siguientes artículos:

- Art. 167.1.- Suelo no Urbanizable Especial.
- Art. 178.- Condiciones generales de la Edificación, salvo la posibilidad de reducir el retranqueo mínimo a linderos de 1 metro en caso de existir acuerdo entre colindantes.
- Art. 179.- Uso Residencial.
- Art. 183.- Almacenaje, debiendo especificar un límite máximo para la superficie edificable.
- Art. 187.- Uso Ganadero.- Debiendo justificarse la reducción del retranqueo mínimo a 3 metros para actividades exentas de licencia ambiental.
- Art.189.-Acampada.
- Art. 190 Refugio o Caseta Agrícola.
- Art. 191.- Mases o Masicos.
- Art. 197.- S.N.U.E.M.-Ecosistemas Mediterráneos Singulares.
- Art. 200.- S.N.U.E.H. Cursos de Agua, Zonas Inundables y Zonas de Recarga de Acuíferos.- condicionado a lo dispuesto en el informe de C.H. del Ebro de fecha 23-6-2014.
- Art. 205.- S.N.U.E.U.- Protección del Entorno Urbano y de sus Accesos por Carretera. En relación con este artículo se recomienda al Ayuntamiento que valore la posibilidad de eliminar esta categoría de suelo no urbanizable especial ya que de acuerdo con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor estaríamos ante un suelo no urbanizable genérico con una regulación de usos, por no concurrir valores intrínsecos a proteger conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial.

SEGUNDO.- SUSPENDER PARCIALMENTE la emisión de INFORME DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ANDORRA al considerar que existen deficiencias documentales y materiales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles en los siguientes artículos:

-Art. 107.- Uso Ganadero.- Como consecuencia de la falta de justificación de la nueva definición dada al uso ganadero extensivo así como de la modificación de las condiciones relativas a las actividades ganaderas exentas de licencia ambiental de actividades clasificadas.

-Art. 173.- Protección respecto a las actividades Ganaderas.- Por no justificarse la eliminación de la prohibición con carácter general de la implantación de instalaciones ganaderas fuera de la Zona de Implantación Ganadera existente en el Suelo no Urbanizable Genérico.

-Art. 177.- Núcleo de Población.- Al no garantizarse con la regulación establecida el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 30.2 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón de acuerdo con la nueva redacción dada por la Ley 4/2013.

-Art. 178.- Condiciones Generales para la Edificación.- En lo que respecta a la propuesta de reducción del retanqueo mínimo entre edificaciones a un metro en caso de existir acuerdo entre colindantes.

SEGUNDO.- La nueva documentación ahora presentada por el Ayuntamiento de Andorra, consta de un ejemplar del texto refundido de la modificación, redactado por el ingeniero de caminos D. Carlos Azuara Navarro (E.I.D. Consultores), sin visar por el Colegio Oficial y sin diligenciar por la Secretaría del Ayuntamiento como documento aprobado inicialmente, salvo la portada interior del documento. También se aporta la documentación completa en formato digital no editable, así como la ficha de datos urbanísticos generales en formato de hoja de cálculo.

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

- Memoria Justificativa, en la que se describen el objeto y el ámbito de la modificación propuesta, los antecedentes que la motivan, la justificación legal y urbanística de la modificación y la descripción detallada de todos los artículos modificados en las Normas Urbanísticas, relativos al régimen del suelo no urbanizable.

- Ficha de datos urbanísticos, con el formato establecido por la Norma Técnica de Planeamiento.

- Copia de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de 3 de abril de 2013 de la aprobación inicial de la modificación.

- Informe de las potenciales afecciones significativas sobre el medio ambiente derivadas de la modificación propuesta. Copia del informe emitido por el INAGA.

- Alegaciones presentadas e informes emitidos por el redactor y el técnico municipal.

- Copia del informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo.

- Planos informativos, que reflejan el estado actual de la clasificación y categorización del suelo del término municipal, así como los usos principales establecidos en el territorio.

- Planos de ordenación, que reflejan la variación en las clases y usos del suelo introducida al definir dos subzonas dentro del suelo no urbanizable especial de protección del entorno urbano y los accesos a las carreteras.

- Normas Urbanísticas, que reflejan la redacción completa, con las modificaciones introducidas en algunos artículos, de los artículos que conforman el Capítulo Tercero del Título Sexto (Usos del suelo), y los capítulos I a VI del Título Décimo, relativo al suelo no urbanizable.

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

Visto lo dispuesto en el Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Andorra es el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en las sesiones celebradas el 30 de octubre de 2006 y el 27 de abril de 2007.

Posteriormente han sido tramitadas y aprobadas definitivamente tres modificaciones aisladas. La modificación nº 1, consistente en el cambio de categorización de terrenos colindantes con la central térmica, pertenecientes al suelo no urbanizable, así como en la modificación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesiones celebradas el 30 de septiembre de 2009 y el 29 de diciembre de 2010.

La modificación aislada nº 2, cuyo objeto fue la subdivisión de la Unidad de Ejecución nº 20 del suelo urbano no consolidado, la modificación del artículo 131 de las Normas Urbanísticas (relativo al uso comercial), y el cambio de terminología realizado en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución previstas, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 30 de julio de 2008.

La modificación aislada nº 3, cuyo objeto consistió en introducir la ordenanza de instalación de ascensores en edificaciones existentes con el fin de promover la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andorra el 26 de septiembre de 2012.

SEGUNDO.- Desde el 25 de Noviembre de 2014 se encuentra vigente el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que en su Disposición Transitoria cuarta establece que el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística, será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. Por ello este expediente se tramita por el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Andorra, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la derogada Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y el artículo 154 del Reglamento aprobado por Decreto 52/2002, solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva municipal de esta modificación.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para emitir informe de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con lo que señala el art. 57.3 de la derogada Ley 3/2009, Urbanística de Aragón puesto que la Aprobación inicial de la Modificación se produjo estando en vigor dicho texto legal.

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante una Modificación de Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y de acuerdo con las precisiones del art. 78.2 el informe, previo a la aprobación definitiva municipal, tendrá carácter vinculante.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 55 de la Ley 3/2009, Urbanística y en el 88 y siguientes 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 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende adoptar, los catálogos, en su caso las normas urbanísticas, el plan de etapas y el Estudio Económico Financiero, comprensivo de la Evaluación de los costes de Urbanización y de implantación de servicios.

QUINTO.- Este expediente tiene por objeto la modificación de diversos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente, relativos al régimen urbanístico del Suelo No urbanizable:

1. Refundir los artículos relativos al suelo no urbanizable, afectados por la modificación aislada nº 1 del Plan General. Artículos 198 y 199.

2. Art. 107. Se actualiza la normativa sectorial vigente para el uso ganadero, y se concreta la distinción entre usos ganaderos según la necesidad o no de licencia ambiental de actividades clasificadas.

3. Art. 167. Se unifican las abreviaturas de las diferentes categorías del suelo no urbanizable especial en las Normas Urbanísticas, para que coincidan con las que aparecen en Planos.

4. Art. 173. Se actualiza la normativa sectorial vigente y se regula la implantación de explotaciones de las especies porcina, avícola y cunícola.

5. Art. 177. Se adapta la definición y regulación del núcleo de población a lo recogido en la LUA.

6. Art. 178. Se corrigen indefiniciones y errores en las regulaciones generales de distancias, retranqueos, plantaciones y vallados.

7. Art. 179. Adaptación a la Ley 3/2009 de la regulación de la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable.

8. Art. 183. Se fija la ocupación máxima de parcela para uso de almacenaje en el 20%, y su superficie máxima construida en 2.000 m².

9. Art. 187. Se establece un retranqueo mínimo para usos ganaderos y se regulan según la necesidad o no de obtener licencia ambiental de actividades clasificadas.

10. Art. 189. Se establece un retranqueo mínimo para las construcciones ubicadas en zonas de acampada.

11. Art. 190 y 191. Se introduce en la regulación de los maticos, refugios y casetas agrícolas la incompatibilidad con el uso residencial y la necesidad de resolver de forma individualizada las infraestructuras necesarias.

12. Art. 197. Se Compatibilizan los usos relacionados con la explotación de los recursos naturales en el suelo no urbanizable especial de ecosistemas mediterráneos singulares, así como aquellos usos ganaderos para actividades excluidas de licencia ambiental.

13. Art. 200. Se modifican los usos permitidos en el suelo no urbanizable especial por cursos de agua, zonas inundables y zonas de recarga de acuíferos, para introducir los usos de matico, refugio o caseta agrícola y almacenaje, con la necesidad de presentar un estudio de inundabilidad favorable firmado por técnico competente. Se compatibiliza el uso ganadero para actividades excluidas de licencia ambiental.

14. Art. 205. Se modifica la regulación del suelo no urbanizable especial de protección del entorno urbano y de sus accesos por carretera, estableciendo dos subzonas en función de su distancia al límite del suelo urbano y urbanizable, con restricciones mayores en las condiciones de edificación para los terrenos ubicados a menor distancia del núcleo urbano. Como consecuencia de esta división se aportan nuevos planos de ordenación relati-

vos a clases y usos del suelo en el término municipal, en los que se representa la línea de separación establecida.

15. Art. 206. Se elimina la excepcionalidad existente para el uso ganadero que queda expresamente recogida en el artículo 173.

SEXTO.- Análisis y valoración de la nueva documentación presentada para el levantamiento de la Suspensión parcial de la Modificación:

1.- MODIFICACIONES DE NORMAS

En el anterior acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo se suspendió la emisión de informe de los artículos 107, 173, 177 y 178 (en lo que concernía a la reducción del retranqueo mínimo entre edificaciones). A continuación se valoran las modificaciones introducidas en estos artículos por la nueva documentación, se informa la variación introducida en el artículo 206 y se hace un breve resumen de aquellos artículos que ya fueron informados favorablemente en el anterior informe del Consejo.

ARTÍCULO 107. USO GANADERO.

En el primer informe del Consejo se suspendió la emisión de informe acerca de este artículo por no estar justificada la distinción que se proponía entre uso ganadero extensivo e intensivo en función de la necesidad o no de obtener licencia ambiental de actividad clasificada, ya que en el Decreto 94/2009, por el que se revisan las Directrices Parciales sobre instalaciones ganaderas, se define el sistema ganadero extensivo como aquél en el que el ganado se alimenta principalmente mediante pastoreo.

La nueva documentación presentada distingue correctamente los usos ganaderos extensivo e intensivo en función de la existencia de pastoreo o bien concentración de ganados en instalaciones para su custodia y alimentación. Y se añade ahora otra diferenciación entre actividades ganaderas en función de la entidad, distinguiendo aquellas que precisen la obtención de licencia ambiental de actividad clasificada de aquellas que no la precisen.

El objeto de esta modificación normativa es regular la implantación en las diferentes categorías del suelo no urbanizable de las actividades ganaderas que están exentas de la obtención de licencia ambiental de actividades clasificadas, entendiendo por tales las establecidas en el apartado g del anexo VII del Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón:

1. Explotaciones domésticas, entendiendo por tales las instalaciones pecuarias cuya capacidad no supere las dos cabezas de ganado vacuno, 3 équidos o cerdos de cebo, 8 cabezas de ovino o caprino, 5 conejas madres, 30 aves ó 2 U.G.M. para el resto de especies o si conviven más de una especie.
2. Instalaciones para cría o guarda de perros o gatos, susceptibles de albergar como máximo 20 perros ó 30 gatos mayores de tres meses.
3. Actividades de almacenamiento de equipos y productos agrícolas siempre que no cuenten con sistemas de refrigeración y/o sistemas forzados de ventilación, que como máximo contengan 2.000 litros de gasóleo u otros combustibles.
4. Actividades trashumantes de ganadería e instalaciones fijas en cañadas o sus proximidades ligadas a estas actividades y que se utilizan únicamente en el desarrollo de la trashumancia.
5. Explotaciones apícolas que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones.
6. Explotaciones de helicultura (caracoles) cuando se realizan en instalaciones desmontables o de tipo invernadero y que no lleven aparejadas construcciones o edificaciones

De esta forma se pretende dar cabida a la implantación de explotaciones fundamentalmente domésticas en el suelo no urbanizable del término municipal, pues se trata de actividades de escasa entidad que pueden ser autorizadas en áreas del suelo no urbanizable en las que no se permitan las explotaciones ganaderas de tipo intensivo. Con esta medida se intenta promover la salida del casco urbano de las explotaciones domésticas existentes y su ubicación en el suelo no urbanizable, sin afectar negativamente al medio ambiente.

Valoración:

Una vez definidos correctamente los usos extensivo e intensivo, se considera que procede emitir informe favorable a la modificación propuesta, que permitirá la implantación en suelo no urbanizable de las actividades ganaderas domésticas, y en general las excluidas de licencia ambiental de actividades clasificadas, que actualmente se encuentran ubicadas en el suelo urbano.

En cuanto a las actualizaciones introducidas de la normativa sectorial, se consideran correctas, ya que suponen la adecuación del artículo a la legislación vigente, destacando el Decreto 94/2009, por el que se revisan las Directrices Parciales sobre instalaciones ganaderas que fueron aprobadas en 2007, y la legislación estatal relativa a las distintas especies, que ha ido actualizándose con el tiempo.

ARTÍCULO 167. ZONAS QUE COMPRENDE EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se modifica la redacción del apartado 1 de este artículo, relativa al Suelo No Urbanizable Especial, con el objeto de eliminar la discrepancia existente entre las abreviaturas de las subcategorías definidas en las normas urbanísticas con respecto a los planos.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 2014.

ARTÍCULO 173. PROTECCIÓN RESPECTO A LAS ACTIVIDADES GANADERAS.

El Consejo Provincial de Urbanismo suspendió la emisión de informe a la modificación de este artículo debido a que no se justificaba la eliminación de la prohibición con carácter general de la implantación de actividades ganaderas en ámbitos distintos de la Zona de Implantación Ganadera que existe en el término municipal de Andorra. Esta eliminación podía afectar a una determinación de ordenación estructural establecida en el Plan General como consecuencia de la existencia de una zona de implantación ganadera regulada mediante un Plan especial vigente.

La redacción de la primera propuesta de modificación de este artículo cambiaba la obligación de ubicar las instalaciones ganaderas de las especies porcina y aviar en la citada zona de implantación ganadera “mientras fuera posible” por la “ubicación preferente” de dichas instalaciones, estableciendo la necesidad de contar con informe favorable de la Oficina Comarcal Agraria y justificación de la localización prevista fuera de dicha zona para que decidiera el Ayuntamiento en cada caso.

En la nueva documentación presentada, se mantiene con carácter general la prohibición de las explotaciones ganaderas de las especies porcina, aviar y cunícola en todo el término municipal, y obligación de ubicarse en la zona de implantación ganadera, “siempre que sea viable”. La inviabilidad de implantación en dicha área, así como la idoneidad de la ubicación elegida deberán justificarse ante el Ayuntamiento atendiendo a parámetros objetivos de tipo urbanístico, económico, técnico, derivados de la normativa sectorial u otros, que permitan resolver de forma motivada en cada caso. Se permite, no obstante, la ampliación de las explotaciones existentes fuera de la citada área, siempre que se cumpla la normativa sectorial aplicable en cada caso.

Valoración:

La nueva redacción dada al artículo 173 mantiene con carácter general la obligación de emplazar las instalaciones ganaderas de las especies porcina, aviar y cunícola en la zona destinada a tal fin, y concreta las razones que podrían justificar la autorización de instalaciones ganaderas de fuera de la zona de implantación ganadera, ya que puede darse el caso de que en un emplazamiento de dicha zona sea materialmente posible ubicar una instalación ganadera, pero sea urbanística, técnica o económicamente inviable dicha implantación, cuestiones que deberán justificarse suficientemente ante el Ayuntamiento. De este modo se evita la posible discrecionalidad que se percibía con la propuesta de redacción anterior, al dejar la ubicación en la zona de implantación ganadera como una opción preferente. En consecuencia, procede informar favorablemente la modificación propuesta.

ARTÍCULO 177. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

El Consejo Provincial de Urbanismo suspendió la emisión de informe a la modificación de este artículo debido a que, con las determinaciones establecidas en su redacción no se garantizaba el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 30.2 de la Ley 3/2009 (en la actualidad se trata del artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón) tras las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013. Concretamente, no se garantizaba el cumplimiento de la condición establecida en dicho artículo, que establece que se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

La nueva propuesta de redacción del artículo 177 incluye, en su apartado segundo, la condición antes expresada, entre otras.

Para evitar la formación de núcleo de población, de forma general solo se autorizará en suelo no urbanizable la construcción de viviendas residenciales cuando se cumpla que:

- La parcela tiene una superficie mayor de 10.000 m².
- No existe ninguna vivienda a menos de 75 m de la que se pretende construir.
- No existen dos o más viviendas o edificaciones residenciales dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación que se pretende construir.
- No hay más de tres viviendas a menos de 250 m de la que se pretende construir.

Valoración:

Con la nueva redacción propuesta se garantiza el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Aragón, por lo que se considera subsanado el reparo impuesto en el primer informe del Consejo y en consecuencia procede el informe favorable a esta modificación. Por otra parte, en este artículo se establecen otras condiciones adicionales para la formación de núcleo de población más severas que las establecidas en la Ley, lo que es legalmente correcto de conformidad con lo previsto en el artículo 34 del Texto Refundido que ha entrado en vigor recientemente.

ARTÍCULO 178. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente con algunos reparos la modificación de la redacción de este artículo, salvo la propuesta de reducción del retranqueo entre edificaciones a un metro, mediando acuerdo entre colindantes, que quedó en suspenso debido a la falta de justificación de dicha propuesta.

Se explica en la nueva documentación que dicha propuesta vino motivada por la constatación municipal de la existencia de parcelas con forma muy alargada y estrecha, que impide el cumplimiento del retranqueo mínimo de tres metros a linderos de las posibles edificaciones, incluso aunque estas sean casetas agrícolas. Por ello, se propone mantener en la redacción de este artículo el retranqueo mínimo de tres metros a linderos mediando acuerdo entre colindantes, y únicamente en aquellos casos en que la geometría de la parcela no permita su cumplimiento, autorizar la reducción de dicho retranqueo a un metro, con el acuerdo de los colindantes. La redacción del artículo en este aspecto queda tal como sigue:

ART. 178 CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Con carácter general, y salvo las excepciones previstas en este Plan, las edificaciones en suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Distancias mínimas:
 - A otras edificaciones: 75 metros, salvo construcciones vinculadas a la misma explotación. Esta excepcionalidad no será aplicable al uso residencial, masicos, casetas o refugios agrícolas.
 - A cauces de ríos: 100 metros.
 - A linderos: Retranqueo mínimo regulado en cada uno de los usos permitidos, salvo acuerdo expreso con el colindante y siempre que se respete un retranqueo mínimo de 3 metros, que podrá reducirse hasta 1 metro en aquellos casos en los que la geometría de la parcela no permita uno superior.
 - A caminos: 12 metros desde el eje del camino.

Por otra parte, en la redacción de este artículo también se han realizado las siguientes correcciones:

- Se introduce la no excepcionalidad del cumplimiento de distancias a otras edificaciones en el caso de viviendas, masicos o casetas y refugios agrícolas que exigen una única construcción en la parcela.

- Se justifica la eliminación de distancias mínimas al suelo urbano o urbanizable, que se regulará en cada tipo de suelo. En la mayoría de casos, el límite del suelo urbano y urbanizable linda con suelo incluido en la categoría SNUE E de protección del entorno urbano, cuya regulación se modifica también en esta documentación (artículo 205). También existen carreteras que hacen de límite, y cuya normativa legal ya regula las construcciones en sus zonas de afección.

- Se incluye la obligación de guardar una distancia mínima de tres metros al límite exterior de la calzada de vías públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 216 del TR de la Ley de Urbanismo (antes art. 220 de la Ley 3/2009).

Valoración:

La redacción dada ahora a este artículo corrige los reparos establecidos en el anterior informe, y únicamente permite la reducción del retranqueo mínimo a linderos hasta un metro, mediando acuerdo entre colindantes, para aquellos casos en que la morfología de la parcela haga inviable el cumplimiento de los retranqueos mínimos establecidos. En consecuencia, se considera que procede informar favorablemente la modificación de este artículo de las Normas Urbanísticas del Plan General.

ARTÍCULO 179. USO RESIDENCIAL.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que introduce de forma expresa la limitación de una única vivienda por parcela y la adscripción de la parcela a la edificación, manteniendo el uso agrario o con plantación de arbolado.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014.

ARTÍCULO 183. ALMACENAJE.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que sustituye la limitación actual de superficie máxima construida de 1.000 m² por un porcentaje máximo de ocupación del 20% de la superficie de la parcela. Pero se introduce una superficie máxima construida de 2.000 m², de acuerdo con el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014. Se ha introducido ahora el límite máximo de superficie construida que recomendó el informe del Consejo Provincial de Urbanismo, por lo que se considera subsanado el reparo.

ARTÍCULO 187. USO GANADERO.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo con algunos reparos. Se introduce una regulación diferente de las condiciones edificatorias de las instalaciones ganaderas en función de que dichas actividades precisen obtener licencia ambiental de actividades clasificadas o no. Para las explotaciones exentas la ocupación se limita al 2% de la parcela y 60 m² la superficie máxima construida.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014. Se mantiene el retranqueo mínimo a linderos de 10 metros para todas las actividades y se ha eliminado la condición de no incurrir en formación de núcleo de población, que no tiene sentido para este uso no residencial.

ARTÍCULO 189. ACAMPADA.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que introduce un retranqueo mínimo a linderos de 10 metros para las construcciones que se implanten en zonas de acampada, usos deportivos o recreativos.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014.

ARTÍCULO 190. REFUGIO O CASETA AGRÍCOLA.

ARTÍCULO 191. MASES O MASICOS.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de estos dos artículos, que en ambos casos consiste en introducir la exención para el Ayuntamiento de la obligación de dotar de servicios urbanísticos a estos usos, y se insiste en la obligación de no incurrir en las circunstancias objetivas que puedan indicar la posibilidad de formación de núcleo de población.

Valoración:

La modificación de estos artículos no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014.

ARTÍCULO 197. S.N.U.E. M. ECOSISTEMAS MEDITERRÁNEOS SINGULARES.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que compatibiliza el uso vinculado a la explotación de recursos naturales, limitándolo a aquellos terrenos de uso marcadamente agrícola o sin masa forestal y tras informe previo de la administración sectorial medioambiental y a las autorizaciones que legalmente sean procedentes. Se incluyen como compatibles las actividades agropecuarias que estén exentas de obtener licencia ambiental de actividades clasificadas.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 1014.

ARTÍCULO 198. S.N.U.E. P. PINARES Y VEGETACIÓN NATURAL EN RELIEVES SOBRESALIENTES.

ARTÍCULO 199. S.N.U.E. V. RELIEVES CON FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA EN EL ENTORNO URBANO.

El Consejo Provincial de Urbanismo no se pronunció en el anterior informe acerca de estos artículos, cuya redacción no ha variado desde la modificación aislada nº 1 del Plan General, y que únicamente se refundían con el resto de artículos de la presente modificación. En la nueva documentación se introduce en el artículo 198 la compatibilidad del uso ganadero exento de licencia ambiental de actividades clasificadas.

Valoración:

Se considera acertada la compatibilidad de las actividades ganaderas exentas de obtención de licencia de actividad clasificada, en consonancia con la admisión de estas actividades en otras categorías similares del suelo no urbanizable especial. Se propone el informe favorable.

ARTÍCULO 200. S.N.U.E. H. CURSOS DE AGUA, ZONAS INUNDABLES Y ZONAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que compatibiliza los usos de masico, refugio, caseta agrícola o almacenaje en esta categoría de suelo, obteniendo autorización del organismo de cuenca de ser preciso, y elaborando un estudio hidrológico y de inundabilidad específico. Se aportó el informe favorable con prescripciones de la Confederación Hidrográfica del Ebro a la modificación nº 4 del Plan General.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 2014, condicionado al cumplimiento de las prescripciones establecidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

ARTÍCULO 205. S.N.U.E. U. PROTECCIÓN DEL ENTORNO URBANO Y DE SUS ACCESOS POR CARRETERA.

El Consejo Provincial de Urbanismo informó favorablemente la modificación de la redacción de este artículo, que propone permitir el uso de masicos, refugios o casetas agrícolas y almacenaje en los terrenos incluidos en esta categoría de suelo no urbanizable, que rodea los suelos urbanos y urbanizables, diferenciando la regulación de los usos permitidos en dos subzonas, en función de su distancia (mayor o menor de 500 metros) al límite del suelo urbano o urbanizable.

Valoración:

La modificación de este artículo no es objeto del presente informe, al haber sido informada favorablemente en el acuerdo del Consejo de 3 de julio de 2014.

ARTÍCULO 206. SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

En la nueva documentación presentada se modifica la redacción de este artículo, eliminando la singularidad que se establecía al fijar el uso principal ganadero, en el que se indicaba que “el ganado porcino y avícola se ubicará exclusivamente en el área del SNUG con uso prioritario ganadero”. Esta excepcionalidad ya queda recogida y regulada en el artículo 173 comentado anteriormente, por lo que resulta redundante en este artículo.

Valoración:

Se trata de un artículo de carácter general para el suelo no urbanizable genérico, en el que se enumeran los usos principales, compatibles y prohibidos en esta categoría de suelo, sin entrar en particularidades. Por ello, se considera que la regulación específica de las actividades ganaderas relativas a las especies porcina, aviar y cunícola se establece de forma correcta con la nueva redacción del artículo 173 de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se propone el informe favorable a esta modificación.

2.- MODIFICACIONES DE PLANOS

Se modifican los planos O.2.1, O.2.3 y O.6.1 de ordenación, que afectan al suelo no urbanizable, con el fin de representar las dos subzonas delimitadas en el ámbito definido como suelo no urbanizable especial por protección del entorno urbano y sus accesos por carretera.

Valoración:

Las modificaciones de estos planos fueron informadas favorablemente con reparos documentales en el anterior informe. No cabe, por tanto un nuevo pronunciamiento del Consejo provincial de Urbanismo.

3.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.

En el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de 3 de julio de 2014 se establecieron algunos reparos documentales, de los que ahora se valora su subsanación. Se ha aportado la ficha de datos urbanísticos en formato excel, por lo que se da cumplimiento a las exigencias de la Norma Técnica de Planeamiento. Examinada la documentación se relacionan las siguientes consideraciones a corregir:

- En el apartado 3.1 de la memoria, aparece por error una doble referencia al artículo 187, cuando debe indicarse el artículo 183 en la primera de ellas.
- En la documentación gráfica se aporta dos veces la serie de planos de ordenación O.2.1, y sin embargo no se aporta la serie de planos O.6.1, que se solicitaba en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo de 3 de julio de 2014.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica, el **CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:**

PRIMERO.-Informar FAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN Nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ANDORRA puesto que cumple las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en la Ley 3/2009, condicionado a la subsanación de los reparos expuestos en el apartado anterior, en los siguientes artículos de las normas urbanísticas del Plan General, relativas al suelo no urbanizable:

- Artículo 107. Uso ganadero.
- Artículo 173. Protección respecto a las actividades ganaderas.
- Artículo 177. Núcleo de población.
- Artículo 178. Condiciones Generales para la Edificación.
- Artículo 206. Suelo No Urbanizable genérico.

- Artículo 198. Suelo No Urbanizable Especial Protección de Pinares y Vegetación Natural en Relieves Sobre-salientes.

SEGUNDO.- Una vez Aprobada Definitivamente la Modificación por el Ayuntamiento de Andorra, deberá remitirse un ejemplar del documento Aprobado Definitivamente por el Ayuntamiento debidamente visado para su archivo en esta Subdirección de Urbanismo.

Recordar al Ayuntamiento que para la entrada en vigor de la modificación propuesta, deberá publicarse tanto la aprobación definitiva como el contenido normativo de la misma en la sección provincial del Boletín correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

3.- CRETAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE MASÍA EN POLÍGONO 6, PARCELA 124 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ROELOF VAN NIJEN: (C.P.U. 2014 / 132)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 10 de noviembre de 2014. Examinada la documentación remitida para informe, con fecha 27 de noviembre de 2014, desde Secretaría del Consejo, se suspendió la tramitación de este expediente ya que no contaba con toda la documentación necesaria para poder emitir informe previo a la autorización especial, debiendo adjuntar para completar el mismo:

- Acreditación de la antigüedad del edificio original, puesto que se trata de legalizar la ampliación de una masía de reciente construcción, que no consta en esta Subdirección de Urbanismo.

- Justificación del cumplimiento del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, concretamente el artículo 20 que trata la Rehabilitación de masía y construcciones antiguas.

Con fecha 23 de diciembre de 2014 se aporta nueva documentación, completando el expediente.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento, adjuntando documentación a fin de proceder con el trámite de autorización especial para la rehabilitación de edificación.
- Referencia catastral del inmueble donde se recoge que el año de construcción es en 1900 y la superficie construida de 187 m².
- Justificación del cumplimiento del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

- Documentación técnica: Memoria descriptiva, certificado de solidez, certificado final de la dirección de la obra, fotos, resumen presupuesto, justificación del cumplimiento del Código Técnico y planos.

Documentación visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 1 de septiembre de 2014.

Fecha de visita: según visita realizada el 13-11-2014 se constata por los técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel que la masía se encuentra rehabilitada y que se estaban realizando obras de ampliación de la misma.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Según se expone en la Memoria del Proyecto se trata de una Masía existente en la que ya se realizó una ampliación (siendo esta ampliación la que se pretende legalizar), puesto que según obra en la memoria tenía las correspondientes licencias para su reforma (aunque consultados los antecedentes obrantes en esta Subdirección de Urbanismo de Teruel no se tiene conocimiento de haberse seguido el procedimiento especial de autorización en Suelo No Urbanizable para dicha reforma).

La masía está ubicada entre banales, lo que hace que la vivienda tenga una planta semisótano y un almacén con acceso independiente a la vivienda.

También se ha realizado un porche cubierto sobre el salón.

La planta baja es la que prácticamente se encuentra a nivel del camino de acceso. En esta planta se ha realizado la ampliación de una zona de la vivienda correspondiente a lo que son dos dormitorios.

Se ha ampliado también el porche de entrada y un pequeño cuerpo situado a la derecha de éste y destinado a baño.

En la planta primera no se ha realizado ninguna ampliación. Común para toda la masía, se ha realizado una caja de escalera anexionada a la vivienda por la fachada posterior y que arranca desde la planta baja.

La superficie construida existente era de 216,26 m² y la ampliada 179,77 m². La superficie construida total computable, según proyecto, sería de 240,66 m².

La masía original construida en 1900, según catastro, tenía una superficie construida de 187 m², por lo tanto en la primera reforma ya se realizó una pequeña ampliación.

Ubicación: La masía se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, rural seco (clave SNU-G/RS) y monte bajo (SNU-G/MB), conforme las Normas Subsidiarias de Cretas.

La parcela 124, que se ubica en el polígono 6, tiene una superficie de 27.876 m².

Accesos: Se accede desde camino.

Servicios Urbanísticos: El saneamiento se realiza por medio de fosa séptica.

El abastecimiento de agua se obtiene mediante pozo.

La energía eléctrica se suministra por generadores.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014m de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

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

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Cretas dispone de Normas Subsidiarias Municipales, siendo de aplicación la modificación nº 5 de las mismas, que clasifican el suelo donde se ubica la actuación como Suelo No Urbanizable Genérico.

El artículo 8 de dicha Modificación, recoge el tratamiento de masías y edificios rurales antiguos, tal y como se contempla en el artículo 20 del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, que establece que:

“1. Podrán autorizarse las obras de rehabilitación de masías, molinos y demás construcciones previstas en el artículo 24 de la Ley Urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de la misma, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales de tales construcciones, en razón de las determinaciones contenidas en el artículo 11 y del catálogo previsto en el artículo 35, así como en el planeamiento urbanístico de cada municipio.

2. No se podrá aumentar el volumen edificado inicial, excepto cuando la rehabilitación se destine a vivienda familiar o de turismo rural, la parcela supere los 10.000 m² y la superficie construida sea inferior a 200 m². En este supuesto, se podrá alcanzar la superficie permitida para las viviendas familiares aisladas, aplicando la fórmula prevista en el 3 del artículo 19. Este aumento de superficie construida podrá realizarse mediante la rehabilitación de la construcción inicial o incrementando, en su caso, el volumen de ésta a través de construcciones contiguas a las ya existentes, manteniendo la tipología de éstas.

.....

4. Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 19 para viviendas unifamiliares aisladas.”

Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. Resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 31 de la Ley 4/2013, que establece:

“En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el art. siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en

el planeamiento especial, y siempre que no lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:

“c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 30.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.”

CUARTO.- a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

Uso: La rehabilitación de edificio encajaría en el supuesto c) del artículo 31 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, siendo aplicables las condiciones de las rehabilitaciones de edificaciones tradicionales rurales establecidas en sus Normas Subsidiarias, siempre que mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje, y el porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable no sea superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen.

No obstante, en la memoria aportada se hace referencia a “Expediente de legalización de la ampliación de una masía”, y puesto que en esta Subdirección de Urbanismo no consta la reforma de la masía original, el objeto de este informe sería la rehabilitación y ampliación de dicha masía, para uso vivienda, permitido en las Normas Subsidiarias Municipales.

Aunque la rehabilitación de la masía se encuentra totalmente ejecutada, se aporta la referencia catastral del inmueble donde se recoge que el año de construcción es de 1900 y la superficie construida de 187 m2.

Condiciones urbanísticas: La rehabilitación y ampliación de masía cumple con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Cretas, artículo 8 de Modificación nº 5 de las mismas, y el artículo 20 del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, donde se contempla la Rehabilitación de masías y construcciones antiguas, y se establece que:

“No se podrá aumentar el volumen edificado inicial, excepto cuando la rehabilitación se destine a vivienda familiar o de turismo rural, la parcela supere los 10.000 m2 y la superficie construida sea inferior a 200 m2. En este supuesto, se podrá alcanzar la superficie permitida para las viviendas familiares aisladas, aplicando la fórmula prevista en el 3 del artículo 19. Este aumento de superficie construida podrá realizarse mediante la rehabilitación de la construcción inicial o incrementando, en su caso, el volumen de ésta a través de construcciones contiguas a las ya existentes, manteniendo la tipología de éstas.”

En dicho artículo 19.3, se establece que: “Las viviendas deberán disponer de una superficie mínima de parcela de 10.000 m2, y podrá alcanza una superficie máxima de 200 m2 construidos, aunque podrán aumentar con la superficie de parcela con arreglo a la aplicación de la fórmula siguiente y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300 m2 construidos....”

La superficie construida computable del edificio, según proyecto es de 240,66 m2, cumpliendo con dicho precepto.

No obstante, se deberá obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos, a través de fosa séptica, y por el abastecimiento de agua, mediante pozo.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica, el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE la REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE MASÍA EN POLÍGONO 6, PARCELA 124 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ROELOF VAN NIJEN, condi-

cionado a obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos, a través de fosa séptica, y por el abastecimiento de agua, mediante pozo.

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

4.- CRETAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 11, PARCELAS 98 Y 110 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: RAIMON PLA BUXÓ (C.P.U. 2015/ 3)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 10 de julio de 2014 bajo la denominación de anteproyecto para construcción de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, en parcelas 95, 96, 97, 105 y 110 del polígono 11 de Cretas. Considerando la documentación remitida incompleta para un pronunciamiento por el Consejo Provincial de Urbanismo, con fecha 21 de julio de 2014, desde Secretaría del Consejo se suspendió el expediente haciendo constar la documentación que debía adjuntarse y que consistía en :

- Plano de emplazamiento en el que se aprecie el cumplimiento de las Normas Urbanísticas de Cretas.
- Planos donde se aprecien las características fundamentales de la construcción.
- Justificación del cumplimiento del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.
- Justificación de título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.

Posteriormente con fecha 17 de noviembre de 2014 tuvo entrada documentación bajo otra denominación y con otro uso, Rehabilitación de edificación en suelo no urbanizable, parcelas 98 y 110 del polígono 11 de Cretas. A la vista de la documentación remitida, el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2014 acordó:

“ Informar DESFAVORABLEMENTE la REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR , EN POLÍGONO 11, PARCELAS 98 y 110 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO PROMOTOR: RAIMÓN PLÁ BUXÓ como consecuencia del incumplimiento de lo dispuesto en el art. 31 c) de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013, puesto que se supera el cien por cien de ampliación en el volumen máximo permitido ya que el edificio rural antiguo existente que se pretende reformar y ampliar cuenta con una superficie construida de 18 m², y la construcción de vivienda con un cuerpo anexo unidos por un porche exterior tendría una superficie de 175 m². “

Por último y con fecha 23 de diciembre de 2014 tiene entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, nueva memoria descriptiva de fecha 15 de diciembre de 2014, a fin de proceder a nuevo informe previo a la autorización especial para la Rehabilitación y Ampliación de Edificación para vivienda unifamiliar.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación administrativa:

Oficio del Ayuntamiento, adjuntando nueva documentación, a fin de proceder con el trámite de autorización especial para la rehabilitación y ampliación de edificación para destinarlo a vivienda unifamiliar.

- Documentación técnica: Memoria, documentación gráfica, fichas catastrales y títulos de propiedad.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación:

Se trata de la rehabilitación y ampliación de un edificio existente en la parcela 98, de 19,80 m² reales (18 m². de superficie, según catastro), destinada a almacén de aperos de labranza para el cultivo de las parcelas, construida en 1910, conforme la referencia catastral aportada.

Se plantea una vivienda unifamiliar aislada, de planta baja.

Teniendo en cuenta que la construcción existente tiene una superficie de 19,80 m², se propone una ampliación de otros 19,80 m² para lograr una construcción de 39,60 m² de superficie total.

La altura máxima en fachada, en el arranque de la cubierta sería de 3,25 m, y 4,45 m de altura máxima visible, en la coronación de la cubierta.

Para los acabados exteriores se utilizarían materiales adecuados de la zona. Fachadas acabadas con revoco liso, de color ocre o tierra. La cubierta inclinada de teja cerámica árabe, de color ocre o rojizo y pendiente inferior al 35 %.

Ubicación: La actuación se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, rural seco (clave SNU-G/RS), y monte bajo protegido (clave SNU-G/MB), clasificado así por el planeamiento municipal.

La superficie catastral, de las dos parcelas aportadas, es de 15.406 m².

Accesos: Se accede a la finca por camino antiguo que unía el pueblo de Cretas con Arnes.

Servicios Urbanísticos: Las parcelas disponen de agua de manantial y muy próxima a ellas una línea de electricidad.

Se prevé la utilización del agua de la fuente pero no de la línea eléctrica, utilizando placas generadoras de electricidad y con un grupo electrógeno en caso de falta de carga de baterías.

La evacuación de aguas residuales se realizará a través de fosas biológicas con saneamiento, depuración, y, si es el caso, vertido en condiciones sanitarias adecuadas, cuyo mantenimiento y conservación será obligación del titular o usuario.

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

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014m de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón; la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

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

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

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

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Cretas dispone de Normas Subsidiarias Municipales, siendo de aplicación la modificación nº 5 de las mismas, que clasifican el suelo donde se ubica la actuación como Suelo No Urbanizable Genérico. La parcela 98 calificada como rural secano (clave SNU-G/RS) y la parcela 110 como monte bajo protegido (clave SNU-G/MB).

El artículo 8 de dicha Modificación recoge el tratamiento de masías y edificios rurales antiguos, tal y como se contempla en el artículo 20 del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, que establece que:

"1. Podrán autorizarse las obras de rehabilitación de masías, molinos y demás construcciones previstas en el artículo 24 de la Ley Urbanística, conforme al procedimiento establecido en el artículo 25 de la misma, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales de tales construcciones, en razón de las determinaciones contenidas en el artículo 11 y del catálogo previsto en el artículo 35, así como en el planeamiento urbanístico de cada municipio.

2. No se podrá aumentar el volumen edificado inicial, excepto cuando la rehabilitación se destine a vivienda familiar o de turismo rural, la parcela supere los 10.000 m² y la superficie construida sea inferior a 200 m². En este supuesto, se podrá alcanzar la superficie permitida para las viviendas familiares aisladas, aplicando la fórmula prevista en el 3 del artículo 19. Este aumento de superficie construida podrá realizarse mediante la rehabilitación de la construcción inicial o incrementando, en su caso, el volumen de ésta a través de construcciones contiguas a las ya existentes, manteniendo la tipología de éstas.

.....

4. Los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, y suministro de energía eléctrica cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 19 para viviendas unifamiliares aisladas."

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: Resulta de aplicación el artículo 35 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. c) del mencionado precepto que establece:

1. 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:

“c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.

La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.

También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que se requieran, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.

En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo.”

Igualmente, sería de aplicación el artículo 214 de protección del paisaje, donde se establece que: La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

CUARTO.- Valoración:

Uso: La rehabilitación de edificio rural antiguo destinado a uso de vivienda, encajaría en el supuesto c) del artículo 34 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.

Igualmente, se permite dicho uso tanto en las Normas Subsidiarias Municipales, como en el artículo 20 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

Condiciones Urbanísticas: El proyecto aportado en el Ayuntamiento en fecha 15 de diciembre de 2014, cumple los parámetros establecidos en el artículo 8.2 de la Modificación N º 5 de las NN.SS de Cretas, ya que la parcela supera los 10.000 m2 y la superficie construida es inferior 200 m2.

La ampliación propuesta no supera el porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie edificable, que no podrá ser superior al cien por cien, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen, tal y como se recoge en el artículo 35 c) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Igualmente, cumpliría con los aspectos señalados en el artículo 19.2 de las Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña en cuanto a la congruencia con las características del entorno y los materiales empleados, armonizando con el paisaje en que vayan a emplazarse, así como las establecidas en las Normas de directa aplicación del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, artículo 214.3 de protección del paisaje.

No obstante, se deberá obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por captación de agua y vertidos.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica , el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 11, PARCELAS 98 Y 110 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CRETAS. PROMOTOR: RAIMON PLA BUXÓ, condicionado a obtener autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por captación de agua y vertidos.

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

5.- MORA DE RUBIELOS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA REFORMA DE TEÑADA Y AMPLIACIÓN PARA SALÓN DE BANQUETES EN EL HOTEL-RESTAURANTE MASÍA LA TORRE en PARTIDA DE LA TORRE, POLÍGONO 93, PARCELA 72. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: HNOS. SEBASVILLA S.L. (C.P.U. 2014 / 148)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el 9 de diciembre de 2014, pero este expediente cuenta con antecedentes en los archivos de esta Subdirección de Urbanismo de Teruel, puesto que el Consejo Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 29 de abril de 2008 adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: "Informar Favorablemente la REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA HOTEL, EN POLÍGONO 93, PARCELA 72 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE MORA DE RUBIELOS promovido por SEBASTIÁN VILLANUEVA C.B. condicionado a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar por la captación y evacuación de aguas, así como a la obtención de Licencia ambiental de actividad clasificada conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón".

SEGUNDO.- La nueva documentación remitida para informe por el Ayuntamiento consta de:

- Documentación técnica: Proyecto Básico de Reforma de Teñada y Ampliación para Salón de Banquetes, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón el 3 de junio de 2014.

- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, para la autorización especial municipal para ampliación de la actividad de Hotel Masía La Torre con Reforma de Teñada para Salón Banquetes.
- Solicitud de autorización especial para la ejecución de construcción de interés público en suelo no urbanizable genérico.
- Ficha catastral.

Fecha de visita: El 12 de diciembre de 2014 se comprueba la existencia de la Masía y el Restaurante en funcionamiento, de acuerdo con el informe emitido por el Consejo Provincial de Ordenación del Territorio en su sesión de 29 de abril de 2008.

También se encuentra rehabilitada la Teñada que ahora se pretende utilizar adecuando el espacio a sala de usos polivalentes.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

En el emplazamiento en que se encuentra el Hotel Restaurante Masía la Torre, ahora se pretende realizar las siguientes actuaciones:

- Reforma y acondicionamiento interior de la Teñada.
- Edificación del pabellón auxiliar, anexo de la Teñada.
- Edificación del pabellón del salón de banquetes.
- Edificación del cuerpo auxiliar de cocinas e instalaciones.
- Acondicionamiento de la era existente como terraza de acceso al complejo hostelero.
- Urbanización de las terrazas exteriores de conexión de los diversos cuerpos edificadas, en concreto, la terraza superior del restaurante existente y la terraza inferior del salón de banquetes.

La superficie construida es de 1.327 m², distribuida en: 1.021 m² del pabellón del salón de banquetes y cocinas, y 306,50 m² del pabellón auxiliar anexo a la teñada.

La superficie construida de terrazas exteriores es de 1.577 m².

La ocupación total de parcela, incluida la edificación existente, es de 4.358,80 m²

Ubicación: La actuación se emplaza en el Hotel Restaurante Masía la Torre, Carretera Mora de Rubielos a Rubielos de Mora, en suelo no urbanizable genérico conforme al Plan General Municipal y lo dispuesto en la Memoria de la documentación presentada para informe. La parcela cuenta con una superficie aproximada de 623.775 m², según ficha catastral aportada.

Accesos: El acceso rodado se produce desde la carretera de Mora de Rubielos a Rubielos de Mora, A-232, mediante camino privado asfaltado, en estos momentos ya en uso para la actividad del Hotel.

Servicios Urbanísticos: La actuación cuenta con las conexiones de captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica, puesto que la actuación propuesta es la ampliación de una actividad existente para hotel-restaurante.

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

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en los artículos artículo 35 del del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36, 1 b) de dicho texto legal.

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

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

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Mora de Rubielos dispone de un Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U.), aprobado definitivamente el 11 de febrero de 2009, que clasifica el suelo donde se ubican las instalaciones en los Planos de Ordenación como Suelo No Urbanizable Genérico.

En este tipo de suelo se permiten las construcciones e instalaciones que quepan considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, conforme al artículo 172 de dicho Plan.

Asimismo, el artículo 177 establece las siguientes condiciones mínimas, para dichos usos:

- Tipología de ordenación de la edificación: aislada.

- Parcela mínima: no se fija.
- Superficie máxima construida sobre rasante del terreno: No se fija.
- Ocupación máxima de la parcela: 20%. Cumple.
- Retranqueos a linderos de parcela, y a viales: 10 m. Cumple.
 - o Altura reguladora máxima y número de plantas: 3 plantas y 10 m. Podrán admitirse edificaciones o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por el Consejo Provincial de Urbanismo. Cumple.

El representante de Patrimonio en la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel manifiesta que la Masía de La Torre se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos con la clasificación como Suelo no Urbanizable Especial, aportando la ficha del Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos correspondiente en la que se establecen las siguientes condiciones de intervención:

“Dada la existencia de edificios asentados sobre el enclave y de que en este podrían existir restos arqueológicos susceptible de ser conservados in situ, solo se considera aconsejable realizar las labores necesarias de mantenimiento o rehabilitación de los citados edificios, precedidas en todo caso de la correspondiente intervención arqueológica.

En cuanto a su entorno, es necesario efectuar las correspondientes actuaciones previas a fin de determinar el grado de afección de la intervención prevista, tras las cuales Dirección General de Patrimonio Cultural adoptará la decisión oportuna.”.

En consecuencia, cualquier actuación arqueológica que se pretenda realizar en el yacimiento y/o entorno de protección, deberá contar previamente con la autorización de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, según lo establecido en la Ley 3/1999 y en el Decreto 6/1990, de 23 de Enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

En este caso, el contenido normativo del Plan General de Mora de Rubielos incluye en el art. 160 como suelo no urbanizable especial los yacimientos arqueológicos y paleontológicos si bien remite en su regulación a las condiciones establecidas para el suelo no urbanizable genérico anteriormente expuestas.

Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón: Resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 37 relativo al Suelo no urbanizable Especial que remite a los procedimientos para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, por ello resulta aplicable el artículo 35 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. a) del mencionado precepto que establece:

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

En relación a las Normas de directa aplicación, el artículo 214.- Protección del paisaje, en su apartado 3 establece que: “La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.”

CUARTO.- Valoración:

Uso: La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.a) del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que se trata de la ampliación del Hotel Masía La Torre, informado favorablemente por el Consejo Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 29 de abril de 2008.

El uso de interés público está permitido en el suelo no urbanizable genérico de Mora de Rubielos conforme al artículo 172 del Plan General de Ordenación Urbana que resulta aplicable por remisión del artículo en el art. 160, que regula el suelo no urbanizable especial relativo a los yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

Condiciones Urbanísticas. La ampliación propuesta cumple con las condiciones urbanísticas de parcela mínima, 20% de ocupación, altura máxima y 10 m de retranqueos a linderos, fijadas en el artículo 177 del Plan General de Ordenación Urbana.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica, el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE la REFORMA DE TEÑADA Y AMPLIACIÓN PARA SALÓN DE BANQUETES EN EL HOTEL-RESTAURANTE MÁSÍA LA TORRE en PARTIDA DE LA TORRE, POLÍGONO 93, PARCELA 72. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: HNOS. SEBASVILLA S.L condicionado a la autorización de la Dirección General responsable de Patrimonio Cultural, según lo establecido en la Ley 3/1999 y en el Decreto 6/1990, de 23 de Enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón puesto que la Masía de La Torre se encuentra incluida en el Catálogo de Bienes Culturales Arqueológicos.

6.- CALACEITE.- DEVOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE RELATIVO AL INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE MASÍA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 6, PARCELA 115 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: BERNARDETTE BOYLE Y PETER MACCALLUM (C.P.U. 2015 / 2)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 22 de diciembre de 2014. Al oficio se acompañan: solicitud de la promotora de la actuación, providencia de Alcaldía de sometimiento a información pública del expediente, nota simple informativa del registro de la propiedad y 1 copia del Anteproyecto fechado en agosto de 2013.

SEGUNDO.- Con fecha 2 de junio de 2014 desde la Subdirección de Urbanismo de Teruel y durante el trámite de consultas del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental en el Estudio caso a caso para determinar si el proyecto debía someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental de acuerdo con lo dispuesto en la derogada Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón emitió informe a dicha actuación en el siguiente sentido:

“ La actuación proyectada es compatible con el planeamiento urbanístico vigente, no obstante, se deberá obtener la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por emplazarse la actuación en zona de policía del barranco Coll de les Moles, conforme el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

Atendiendo a los supuestos de autorización en Suelo No Urbanizable genérico regulados en la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, la actuación pretendida encajaría en los supuestos del art. 31.b) En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior, pudiendo autorizarse siguiendo el procedimiento para la autorización especial, regulado en el artículo 32 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 y las condiciones específicas para los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, respectivamente. “

TERCERO.- Posteriormente y mediante anuncio en el BOA Nº 152 de fecha 05/08/2014 ha sido publicada la Resolución de 15 de julio de 2014 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental por la que se decide someter al procedimiento de Impacto Ambiental el proyecto de Vivienda Unifamiliar que obra en el encabezamiento situado en la parcela 115 del polígono 6, paraje “Coll de les Molles” .

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente expediente resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 35 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que en su apartado 2 establece que:

“ No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el

órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón."

SEGUNDO.- Puesto que el órgano ambiental competente (INAGA) ha resuelto someter la actuación al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, este procedimiento excluiría la tramitación del procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable. Pero como en dicho procedimiento se exige que el órgano ambiental competente consulte al Consejo Provincial de Urbanismo este trámite debe entenderse ya realizado, puesto que los servicios de esta Subdirección ya emitieron informe urbanístico sobre la actuación en fecha 2 de junio de 2014 considerándose totalmente válido el contenido del mismo.

Vista la Propuesta de la Ponencia Técnica , el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ:

PRIMERO.- PROCEDER A LA DEVOLUCIÓN DEL EXPEDIENTE de autorización especial municipal de REHABILITACIÓN Y AMPLIACIÓN DE MASÍA PARA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN POLÍGONO 6, PARCELA 115 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CALACEITE. PROMOTOR: BERNARDETTE BOYLE Y PETER MACCALLUM, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 35.2 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón al tratarse de un expediente que está siguiendo su tramitación conforme al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

SEGUNDO.- Considerar como válido el informe emitido por esta Subdirección de Urbanismo sobre la actuación en fecha 2 de junio de 2014 que establecía la misma compatible con el planeamiento urbanístico en vigor aunque condicionado a la obtención de autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por emplazarse la actuación en la zona de policía del Barranco Coll de les Moles.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CALACEITE y al interesado para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en el art. 17 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Teruel, a 27-1-2015, La Secretaria del Consejo, Ruth Cárdenas Carpi.

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Núm. 62.494

ABEJUELA

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza municipal reguladora de la FACTURA ELECTRÓNICA, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, y en el artículo 141 de la Ley 7/1999, de 9 de abril, de Administración Local de Aragón.

"ORDENANZA REGULADORA DE LA FACTURA ELECTRÓNICA"

Artículo 1.- Ámbito objetivo.

En base a lo dispuesto en la Ley 25/2013, de 27 de diciembre, de impulso de la factura electrónica y la creación del registro contable de facturas del sector público, se regula a través de la presente Ordenanza los requisitos técnicos de las facturas electrónicas remitidas a través del punto general de entrada de facturas del Estado, FACE, al que se encuentra adherido el Ayuntamiento de Abejuela.

Quedan excluidas de la obligación de facturación electrónica las facturas cuyo importe sea hasta 5.000 euros impuestos incluidos, las cuales podrán ser presentadas en formato papel en el registro de entrada del Ayuntamiento de Abejuela. Las facturas por importe superior a 5.000,00 euros impuestos incluidos, sí deberán presentarse de forma electrónica a través del Punto general de Entrada del Estado, FACE al que se encuentra adherido el Ayuntamiento de Abejuela.

Artículo 2.- Ámbito subjetivo.