DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ACUERDOS de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, adoptados en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2008.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2008, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 31-07-2007.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo.

1.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la adaptación de las NN.SS. de Mora de Rubielos a P.G.O.U. y Modificación nº 1.

Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento vigente en la localidad de Mora de Rubielos son las normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la comisión provincial de ordenación del territorio en sesiones celebradas en fechas 30-05-1995 y 6-02-1996. La adaptación-modificación que se somete a informe de la C.P.O.T., tiene dos objetivos básicos:

—Adaptación mediante modificación de las normas subsidiarias municipales a plan general de ordenación urbana, de acuerdo con lo que marca la disposición transitoria segunda apartado 3.b) del decreto 52/2002, y las peculiaridades que para municipios asimilados, marcan la ley urbanística y el citado reglamento de planeamiento.

—Modificación del plan general adaptado, introduciendo diversas alteraciones en su contenido.

Resultando 2º.—Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 3-04-2008, tomó entre otros, el siguiente acuerdo:

«Primero.—En lo referente a la adaptación mediante modificación, de las normas subsidiarias de Mora de Rubielos a plan general de ordenación urbana:

1º.—Respecto del suelo urbano consolidado actual, con la excepción de la zona de pajares y eras situadas junto al área e del suelo urbanizable.

Informar Favorablemente por considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

2º.—Respecto del suelo urbano consolidado, zona de pajares y eras situadas junto al área e del suelo urbanizable:

Informar desfavorablemente por considerar que no reúnen los requisitos para ser considerados como suelo urbano consolidado lo que supone un incumplimiento de los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente

3º.—Respecto del suelo no urbanizable en las categorías de genérico y especial:

Informar favorablemente con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2002 en consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

4º.—Respecto del suelo urbanizable actual:

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

«Segundo.—En lo referente a la modificación nº 1 del plan general adaptado:

1º.—Respecto a las desclasificaciones de suelo urbano:

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

2º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado que actualmente están clasificadas como suelo no urbanizable o suelo urbanizable de uso característico industrial:

Informar desfavorablemente, como consecuencia del informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

3º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado que actualmente están clasificadas como suelo urbanizable de uso característico residencial:

Informar favorablemente la ampliación de 0,070 ha. en la zona 2 «La Troya, la Cuba y el Aliagarico», por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

Informar favorablemente con reparos las ampliaciones de la zona 1 «centro», de 0,078 y 0,012 ha. situadas junto a la zona de pajares, por no reunir los requisitos para su inclusión en el suelo urbano consolidado. La eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

4º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 1.1., 1.2.:

Informar desfavorablemente por considerar que no reúnen los requisitos para ser considerados como suelo urbano consolidado lo que supone un incumplimiento de los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

5º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 7.4:

Informar desfavorablemente por considerar que no cumple con las diferencias de aprovechamiento de la u.e 8.2 que es colindante de acuerdo con lo previsto en el artículo 101 de la ley 5/99 lo que supone un incumplimiento de los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

6º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 1.4, 2.1, 7.2 y 7.3

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente

7º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 1.3, 7.1, 8.1, 8.3, 8.4 y 8.5:

Informar favorablemente con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

8º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 8.2 y 11.1

Informar desfavorablemente, como consecuencia del informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

9º.—Respecto a las desclasificaciones de suelo urbanizable, salvo la superficie del área f que se clasifica como suelo urbano no consolidado unidad de ejecución 11.1.

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

10º.—Respecto a la desclasificación de una superficie del área f que se clasifica como suelo urbano no consolidado, u.e. 11.1.

Informar desfavorablemente, como consecuencia del informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

11º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbanizable, áreas c, d y e:

Informar desfavorablemente, como consecuencia del informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de conformidad con lo previsto en el artículo 25.4 del texto refundido de la ley de aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Tercero.—...

Cuarto.—...»

Resultando 3º.—El anterior acuerdo, estaba muy condicionado por el informe vinculante de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 20 de febrero de 2008, en sentido desfavorable por la falta de previsión de los recursos hídricos necesarios para satisfacer las demandas de la población prevista en el plan general. Como consecuencia de este informe, se informaron en sentido desfavorable todas las ampliaciones desuelo urbano o urbanizable para uso residencial que implicaran el cambio de clasificación de suelo no urbanizable y urbanizable de uso industrial.

Resultando 4º.—Con fecha 16 de julio de 2008, el ayuntamiento de Mora de Rubielos remite informe del técnico redactor a la vista del acuerdo de la comisión provincial de ordenación del territorio, adjuntando igualmente el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar, en sentido favorable (con fecha 8 de mayo de 2008), en el que se analiza el estudio de demandas hídricas actuales y las previsiones para los desarrollos previstos en la adaptación – modificación nº 1 de las normas subsidiarias a plan general, y se concluye informando favorablemente, «…por tratarse de planeamiento general, y teniendo en cuenta el grado de definición propio de este tipo de planes, hay aspectos en relación con la afección al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, la incidencia en el régimen de corrientes y la disponibilidad de recursos hídricos, que no han podido ser analizados. Por ello, previamente a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo se deberá solicitar nuevo informe a este organismo de cuenca para que se pronuncie sobre los aspectos mencionados…»

Con fecha 31 de julio de 2008, se remite certificado del acuerdo plenario adoptado por el ayuntamiento de Mora de Rubielos aprobando el informe del técnico redactor y solicitando a la comisión provincial de ordenación del territorio un nuevo pronunciamiento teniendo en cuenta el mismo.

Resultando 6º.—Que los servicios técnicos de la comisión provincial de ordenación del territorio, han emitido un 3º informe el 18-09-2008.

Considerando 1º.—Que la justificación legal de la adaptación de las vigentes normas subsidiarias municipales a plan general de ordenación urbana, se basa en el apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la L.U.A. que establece «los planes y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria. Podrán adaptarse a la misma conforme al procedimiento de modificación correspondiente.»

Asimismo, dada la población de derecho de Mora de Rubielos, 1.615 habitantes, el contenido de la adaptación deberá ajustarse a lo que marca la disposición transitoria segunda, apartado 3.b) del R.P.A., estas condiciones son las siguientes:

«1ª.—La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

2ª.—La justificación de la clasificación del suelo no urbanizable que deba de mantenerse.

3ª.—La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

4ª.—La clasificación como suelo urbanizable de todos los terrenos que no tengan la condición de suelo urbano ni de suelo no urbanizable.

5ª.—La determinación de las condiciones de urbanización del suelo urbanizable, de acuerdo con el artículo 213.1 de la ley urbanística.

6ª.—La división del suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución, expresando sistema de actuación y aprovechamiento medio de cada una de ellas, en los términos de la letra b) del apartado segundo del artículo 213 de la ley urbanística».

La justificación legal de la modificación del P.G.O.U. adaptado se basa en el artículo 71.2 de la L.U.A. que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión. El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general, el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la l.u.a. para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del r.p.a.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la l.u.a. y 154.1 del r.p.a. deberá contener los siguientes elementos:

«a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado».

Considerando 2º.—Que en la tramitación y con respecto a la nueva solicitud de informe hay que hacer constar que únicamente se presenta un informe del técnico redactor, sin aportar nueva documentación técnica que lo avale, por lo que, en determinados aspectos, no puede cambiarse el sentido del anterior informe, ya que la documentación no tiene el grado de detalle exigido por el artículo 73 de la ley 5/1999 en las modificaciones de planeamiento.

Por otro lado, al asumir el ayuntamiento los criterios del informe del técnico redactor, algunos de ellos supondrán un nuevo sometimiento al trámite de información pública, al tratarse de modificaciones sustanciales.

Considerando 3º.—Que en cuanto al contenido y determinaciones del plan general y a la vista de la última documentación presentada, conviene realizar la siguiente valoración:

1.—Adaptación.

Propuesta:

Propone la adaptación mediante modificación de las normas subsidiarias vigentes a plan general de ordenación urbana con las especialidades que para municipios asimilados establece el titulo VIII de la L.U.A., dado que la población de derecho de Mora de Rubielos está comprendida entre 500 y 2.000 habitantes.

Estructura la documentación técnica como un plan general con su memoria justificativa con anexo de síntesis, planos de información y ordenación, catálogo, normas urbanísticas y estudio económico- financiero; por lo que en la práctica se trataría de un texto refundido con su documentación gráfica sobre una nueva base cartográfica.

La documentación se adaptaba a lo que señala el r.p.a. en sus artículos 49 a 58.

Con respecto al suelo urbano, se informó favorablemente en el acuerdo de la comisión de 3 de abril de 2008, excepto la zona de pajares y eras situada junto al área e del suelo urbanizable, debido a que se trata de suelos que no reunían los requisitos para ser considerados como suelo urbano consolidado, y el otorgamiento en ellos de licencias de obra aisladas no aseguraba la correcta urbanización de la zona. Se recomendaba la posibilidad de incluir estos terrenos en la categoría de suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollo mediante un plan especial de reforma interior, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 119 y 120 del decreto 52/2002.

En la nueva documentación aportada se acata el criterio de la comisión, y se establece que en esta zona la ejecución del planeamiento se realizará mediante la delimitación de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, que podrían estar sujetas a un proceso de operación integrada de renovación, sujeto a las obligaciones previstas para este tipo de suelo en el artículo 18 de la ley urbanística, con las excepciones que prevé el artículo 99.4 de la ley urbanística y 119 y 120 del reglamento de planeamiento urbanístico.

Valoración:

De acuerdo con el criterio manifestado por la comisión en su acuerdo de 3 de abril de 2008, y en relación a la zona de pajares y eras próximos al área e del suelo urbanizable, parece correcta la decisión municipal de incluir el cambio de categorización de los terrenos a suelo urbano no consolidado, pendientes de un plan especial de reforma interior. No obstante, no se aporta la documentación técnica acreditativa de este cambio, que debería incluir planos y documentación escrita del nuevo ámbito que sustituyeran a los que fueron informados desfavorablemente. En consecuencia, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 97 del decreto 52/2002, en relación con el artículo 154 de dicho decreto, se suspende la emisión de informe sobre esta zona, por no reunir los requisitos documentales establecidos en el ordenamiento jurídico. Este cambio implicaría una modificación sustancial que necesariamente debería someterse a un nuevo trámite de información pública.

En lo que respecta al suelo urbanizable adaptado, se informó favorablemente en el acuerdo de la comisión, por lo que no procede un nuevo pronunciamiento sobre el mismo. En lo relativo a la recomendación del cambio de uso característico del área f, el ayuntamiento reconoce la conveniencia del traslado de la empresa de áridos al nuevo polígono industrial, aunque no se ha suscrito ningún acuerdo con la propiedad.

Con respecto al suelo no urbanizable, y aunque en el informe del técnico redactor se reconoce la necesidad de clarificar los planos de estructura general del territorio especificando las categorías de suelo no urbanizable especial y genérico, no se aporta nueva documentación técnica que acredite la subsanación de los reparos formulados, por lo que no varía el sentido del informe.

2.—Modificación.

En el expediente se plantean diversas modificaciones del plan general adaptado, que suponen el incremento de la superficie de suelo urbano de 64,118 ha a 72,183 (incremento del 12,58%), de las que 6,808 ha se incluyen en la categoría de no consolidado y 65,375 ha como consolidado. Con respecto al suelo urbanizable, se produce un incremento de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial de 6,22 ha y un incremento del suelo urbanizable de uso industrial de 12,299 ha.

a).—Modificaciones que afectan a la clasificación o categorización del suelo urbano.

A1).—Desclasificaciones de suelo urbano

En el anterior informe se informaron favorablemente las mismas, por lo que no procede realizar un nuevo pronunciamiento.

A2).—Ampliaciones de suelo urbano.

El siguiente grupo de submodificaciones consiste en ampliaciones de suelo urbano consolidado basadas en que se trata de terrenos que cumplen los requisitos del artículo 13.a) de la ley 5/99 y que por lo tanto tienen acceso rodado integrado en la malla urbana, servicios de abastecimiento y evacuación de agua y suministro de energía eléctrica de características adecuadas a la edificación existente o que se haya de construir.

A nivel gráfico quedan definidas en los planos o.3.—«Calificación del suelo» y o.5.1 a o.5.4.—«Alineaciones y rasantes», así como en los estados comparativos del anexo II de la memoria.

Ampliaciones en la zona 1 «centro».

Propuesta:

Contempla varias ampliaciones en suelo urbano consolidado y no consolidado dentro de la zona centro, que se detallan a continuación:

—0,044 ha situadas debajo de las u.e. 1.1 y 1.2.

—0,080 ha que pertenecen a la u.e. 1.2.

—0,059 ha en la parte posterior del nuevo vial junto a la calle del doctor gómez ferrer.

—0,053 ha en el encuentro de c/ gómez ferrer con la carretera de Alcalá.

—0,641 ha que se integran en la u.e. nº 1.1.

—0,801 ha en la zona del Calvario para espacios libres.

—0,078 ha en la zona de pajares junto al área e del suelo urbanizable.

—0,012 ha para regularizar viales junto a los pajares.

—0,102 ha corresponden a una ampliación encima del Calvario para equipamientos.

—0,376 ha debajo del puente sobre el río mora, destinados a espacios privados inedificables.

—0,010 y 0,097 ha en la pastilla de suelo urbano del hostal la rueda.

Valoración:

Se informan favorablemente todas las ampliaciones de suelo urbano tras el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. En relación a los reparos sobre las ampliaciones de suelo urbano de la zona de pajares junto al área e del suelo urbanizable, de 0,078 y 0,012 ha, el informe del técnico redactor manifiesta que se tratan de pequeñas regularizaciones con superficies destinadas en su mayoría a viales, aunque reconoce que la primera área está ocupada en parte por pequeños pajares. Se consideran justificados los reparos formulados pero, no obstante, deberá estudiarse por el ayuntamiento la conveniencia de incluir estas áreas dentro del ámbito del plan especial de reforma interior de la zona de pajares

En cuanto a la unidad de ejecución 1.1 justifica su inclusión en la categoría de suelo urbano no consolidado por su colindancia con el mismo en una zona de crecimiento natural del municipio, y por contar con algunos servicios urbanísticos. Por otro lado, se menciona la conveniencia de esta clasificación como consecuencia de una permuta de terrenos con la propiedad, que permitirá obtener al ayuntamiento una parcela en el centro de la villa para destinarla a equipamiento municipal.

Se constata el crecimiento natural del municipio próximo a esta zona, así como la existencia de servicios urbanísticos muy próximos que harían viable su desarrollo, por lo que procede informar favorablemente dicha unidad.

La unidad de ejecución nº 1.2 que sí cuenta con servicios urbanísticos, no sería viable sin la ejecución anterior o simultánea de la u.e. nº 1.1, al carecer de acceso rodado independiente desde el suelo urbano. En consecuencia, se informa desfavorablemente y se recomienda al ayuntamiento su inclusión dentro del ámbito de la u.e. nº 1.1 o bien una nueva ordenación de dicha unidad que la haga viable por sí sola, recordando al ayuntamiento que no se pueden delimitar ámbitos basándose únicamente en los límites de propiedad.

Ampliaciones en la zona 2 «La Troya, la Cuba y Aliagarico».

Propuesta:

Contempla varias ampliaciones en suelo urbano consolidado, que se detallan a continuación:

—0,070 ha en el límite norte del suelo urbano. La mayor parte son edificables.

—0,028 ha junto a la unidad de ejecución 2.1.

—0,018 ha que corresponden a la estructura de una edificación en el actual suelo no urbanizable especial, que sobrepasa la altura de las edificaciones colindantes.

—0,062 ha, que suponen la ampliación de un fondo edificable en el límite oeste de la unidad de ejecución 7.1.

—0,0040 ha correspondientes a una ligerísima regularización del límite urbano.

Valoración:

A la vista del informe de la Confederación Hidrográfica se informan favorablemente las mismas. En el caso de la legalización de una estructura existente, se recomienda al ayuntamiento la inclusión del vial de acceso a la edificación dentro del suelo urbano.

Ampliaciones en la zona 7 «convenios».

Propuesta:

Contempla varias ampliaciones en suelo urbano no consolidado dentro de la zona convenios, que se detallan a continuación:

—0,585 ha que en el planeamiento vigente estaban dentro del suelo urbanizable área a y pasan a formar la u.e. 7.2.

—1,439 ha, que anteriormente se encontraban en el suelo urbanizable área b, y que pasan a formar parte de la u.e. 7.1.

Valoración:

Estas ampliaciones fueron informadas favorablemente al no estar afectadas por el informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, por lo que no procede un nuevo pronunciamiento.

Ampliaciones en la zona 8 «frente a mora industrial, el Arreñal».

Propuesta:

Contempla una ampliación de 170 m² en esta zona, situados junto al río y destinados a espacios libres públicos.

Valoración:

Al tratarse de unos terrenos adecuados para integrarse en los espacios libres previstos junto al río, y a la vista del informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, se informa en sentido favorable esta ampliación.

Ampliaciones en la zona 11 «tras la ermita de San Miguel».

Propuesta:

Contempla una ampliación de 0,329 ha que actualmente pertenecen al área f de suelo urbanizable industrial, con la finalidad de constituir la u.e. nº 11.1 del suelo urbano no consolidado de uso residencial.

Valoración:

Se informa favorablemente ya que los terrenos reúnen las condiciones necesarias para su inclusión en el suelo urbano, al estar próximos a él y contar con los servicios urbanísticos básicos.

Ampliaciones en la zona 10 «mas del cerrado».

Propuesta:

Contempla la ampliación del suelo urbano en una superficie de 2,676 ha, que corresponden a los terrenos ya urbanizados y edificados del plan parcial de la urbanización Valdelinares.

Valoración:

Esta ampliación ya fue objeto de informa favorable por la comisión.

Ampliaciones en la zona 9 «reserva S.G. equipamientos y dotaciones».

Propuesta:

Contempla la ampliación del suelo urbano en una superficie de 0,749 ha, que corresponden a un campo de fútbol situado junto a la carretera de Rubielos de Mora.

Valoración:

Se informa favorable la ampliación por ser requisito indispensable su previsión para el resto de ampliaciones de suelo urbano propuestas.

A3).—Unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

Se han definido las siguientes unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado:

Zona 1 «centro».

—u.e. 1.1. superficie: 6.100 m²

Aprovechamiento medio: 1,497

—u.e. 1.2. superficie: 1.380 m²

Aprovechamiento medio: 1,570

—u.e. 1.3. superficie: 1.510 m²

Aprovechamiento medio: 1,391

—u.e. 1.4. superficie: 3.430 m²

Aprovechamiento medio: 1,209

Zona 2 «La Troya, la Cuba y el Aliagarico».

—u.e. 2.1. Superficie: 2.850 m²

Aprovechamiento medio: 0,691

Zona 7 «convenios».

—u.e. 7.1. Superficie: 13.380 m²

Aprovechamiento medio: 0,919

—u.e. 7.2. Superficie: 5.850 m²

Aprovechamiento medio: 0,940

—u.e. 7.3. Superficie: 5.360 m²

Aprovechamiento medio: 0,829

—u.e. 7.4. Superficie: 4.790 m²
Aprovechamiento medio: 0,817
Zona 8 «frente a mora industrial, el arreñal».
—u.e. 8.1. Superficie: 8.030 m²
Aprovechamiento medio: 1,668
—u.e. 8.2. Superficie: 5.080 m²
Aprovechamiento medio: 1,793
—u.e. 8.3. Superficie: 3.950 m²
Aprovechamiento medio: 1,818
—u.e. 8.4. Superficie: 4.380 m²
Aprovechamiento medio: 1,810
—u.e. 8.5. Superficie: 1.970 m²
Aprovechamiento medio: 1,651
Zona 11 «junto a la gravera».
—u.e. 11.1. Superficie: 3.830 m²
Aprovechamiento medio: 1,943

Todas las unidades tienen un plazo de desarrollo de 8 años, y el sistema de actuación por compensación.

Valoración:

En la nueva documentación presentada se afirma que la mayoría de las unidades de ejecución viene heredada de las actuales normas subsidiarias. con respecto a las unidades de ejecución nº 7.4 y 8.2, que son colindantes pero se han incluido en distinta zona urbanística con una importante diferencia de aprovechamiento, se indica en la nueva documentación que se trata de suelos que pertenecen a dos zonas muy distintas, urbanísticamente reguladas en las normas subsidiarias municipales. Así, la zona 8 es un área cercana al río, próxima al centro de la población, que puede asimilarse a la zona ensanche, y en la que se permite la edificación plurifamiliar, mientras que la zona pertenece a un área de suelo más periférica y dispersa en la que predomina la vivienda unifamiliar adosada y aislada.

Se constata que existen grandes diferencias entre las zonas, que hacen que se justifique la aplicación de ordenanzas distintas. Debe tenerse en cuenta que en la zona destinada a vivienda plurifamiliar se reduce la densidad máxima de viviendas con la reducción de edificabilidad en planta baja.

Con respecto a las unidades de ejecución nº 7.1, 8.1, 8.3, 8.4 y 8.5, en el informe del técnico se aclara que su delimitación, salvo en el caso de la u.e. nº 7.1, no incluyen las zonas de dominio público de las carreteras autonómicas. Reconoce que la unidad de ejecución nº 7.1 sí incluye parte de la carretera, pero no se aporta documentación técnica que modifique el ámbito de la unidad. En consecuencia, en el aprovechamiento urbanístico de dicha unidad será partícipe el Gobierno de Aragón.

En lo relativo a la unidad de ejecución nº 1.3, se constata en la documentación técnica que la zona de carrascas va a estar preservada de la edificación, al tratarse de espacios inedificables en la ordenación de la unidad, por lo que se informa favorablemente esta unidad de ejecución nº 1.3.

A4).—Cambios de zonificación y alineaciones.

Propuesta:

Se propone el cambio de zona de una manzana que pertenecía a la zona 1 «centro» y que pasa a la zona 11 «tras ermita San Miguel». En esta zona se están construyendo viviendas unifamiliares y es la zona de crecimiento natural del municipio. También se ha cambiado a esta zona una parcela junto al instituto, destinada a vivienda de protección oficial.

En lo referente a modificación de alineaciones, algunas son consecuencia del paulatino desarrollo urbanístico del municipio, y en otros casos se trata de regularizar situaciones de facto.

Valoración:

Se informaron favorablemente las modificaciones de alineaciones en el anterior acuerdo de la comisión. En lo que respecta al vial sin salida previsto en la U.E. nº 8.1, se justifica en la nueva documentación que se ha previsto para evitar desprendimientos de piedras de la ladera adyacente, así como crear una vía de servicio en la trasera de las edificaciones. Esta justificación no resulta adecuada, pues sigue sin entenderse la necesidad de la previsión de un vial en fondo de saco, cuando sería más conveniente su inclusión como espacio inedificable por lo que deberá reestudiarse su configuración.

A5).—Justificación global de espacios libres y equipamientos.

En función de todas las clasificaciones de suelo propuestas y cambios de ordenanza, el planificador obtiene los metros cuadrados edificables de cada uso característico y para cada

zona, y realiza una justificación global del cumplimiento de los módulos de reserva para espacios libres de uso público y equipamientos. El resultado final arroja unos incrementos de superficie destinados a espacios libres de 60.210 m², y de 10.910 m² para los equipamientos.

Valoración:

Se comprueba que, con carácter general, se cumplen los módulos de reserva destinados a espacios libres y equipamientos. No obstante, deberían especificarse los módulos que se adscriben a las unidades de ejecución que suponen ampliación de suelo urbano, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74.3 de la ley 5/1999, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones en suelo urbano no consolidado.

b).—Modificaciones en la delimitación del suelo urbanizable.

Propuesta:

Además de las actuales áreas de suelo apto para urbanizar que se denominan como suelo urbanizable no delimitado en la adaptación, manteniendo su clasificación, se crean nuevas áreas de suelo urbanizable y se modifican algunas existentes, que se detallan a continuación. en cuanto a las reducciones de esta clase de suelo:

—Se suprime como suelo urbanizable una pequeña parte de la superficie del área d de las normas, situada junto a la urbanización Valdelinares, que está sin desarrollar.

—Se pasa a suelo urbano consolidado la urbanización Valdelinares.

—Una superficie situada a ambos lados de la carretera de la puebla, que queda muy próxima al trazado de la futura variante.

—Dos áreas situadas al norte de la zona 2.

—Una cuña de terreno en el área e, junto a la carretera de Rubielos de Mora.

—Una superficie del área f que se pasa a suelo no urbanizable, y otra a suelo urbano no consolidado, formando la u.e. 11.1.

—Se desclasifica una gran superficie de suelo urbanizable industrial, junto al polígono los cerezos, que se sustituye por el área b, situada en la partida de Los cencerrosos, que se introdujo en la modificación nº 6 de las normas subsidiarias.

En lo que respecta a las ampliaciones de suelo urbanizable, son las siguientes:

—Se crea una nueva área d, de 9,546 ha, en el margen derecho de la carretera de Alcalá de la Selva, junto al Hostal La Rueda, justificando su clasificación «por ser una zona de crecimiento natural del suelo urbano hacia el norte, y tratarse de un suelo con posibilidades de desarrollo urbano».

—Se amplía el área e en dos pequeñas superficies, tras el barrio El Plano. La superficie ampliada total ronda 0,80 ha.

—Se amplía el área c en dos superficies, junto a la pinareta y tras la u.e. 7.4, «por considerar que se trata de una zona próxima al núcleo con más posibilidades de desarrollo urbano como crecimiento natural del núcleo edificado pero con una densidad edificatoria menor».

En todos los sectores residenciales se fija un aprovechamiento medio de 0,484, con el sistema de actuación por compensación, y se establece una densidad bruta máxima de 27 viviendas por hectárea.

Para el suelo urbanizable industrial se fija un aprovechamiento medio de 0,484, estableciendo el sistema de actuación por cooperación.

En la nueva documentación técnica se matiza que se produce un incremento de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial de 6,22 ha y un incremento del suelo urbanizable de uso industrial de 12,299 ha. Se manifiesta que el número máximo de viviendas que se amplía es de 22, dado que se ha disminuido para todos los sectores de suelo urbanizable la densidad máxima de 32 a 27 viviendas por hectárea. Se sigue optando por el mantenimiento de todos los sectores de suelo urbanizable en la categoría de no delimitado, justificándolo en que no existen unas zonas más prioritarias que otras para el crecimiento del municipio, y estableciendo como condiciones en sus normas las siguientes:

—En el caso de que se desarrolle más de un sector deberán realizarse en primer lugar los que estén en contacto con el suelo urbano, y a continuación los que estén en contacto con sectores ya desarrollados.

—Se prohíbe desarrollar sectores aislados del suelo urbano o de otros sectores ya desarrollados como continuidad física del suelo urbano.

En la nueva documentación aportada se manifiesta igualmente que aunque estos sectores están incluidos como suelos urbanizables no delimitados prácticamente reúnen todas las determinaciones de los delimitados salvo la división en sectores y el orden de prioridades y plazos, afirmando que éstos nunca se cumplen.

Valoración:

En el acuerdo de la comisión provincial de 3de abril, se informaban de forma desfavorable las ampliaciones de suelo urbanizable de uso residencial como consecuencia del informe

desfavorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Por otro lado, se manifestaban serias dudas acerca de la creación del nuevo sector d2 situado junto a la ctra. de Alcalá de la Selva, atendiendo a criterios urbanísticos de ordenación racional del territorio. Del mismo modo se señalaba que la ampliación del suelo urbanizable propuesta podría superar los umbrales que limitan la consideración de una modificación aislada de planeamiento general.

Se comprueba para la totalidad de los sectores que se ha reducido la densidad máxima y que solamente supondría un incremento de 22 viviendas sobre las actualmente previstas, por lo que no varía sustancialmente el modelo de evolución urbana con la nueva propuesta. No obstante, sí que se constata la existencia de una ampliación considerable de la superficie urbanizada residencial en relación con la clasificación de suelo actual, aspecto a tener en cuenta de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la ley 1/2008, de 4 de abril, por el que se da una nueva redacción al artículo 72 de la ley urbanística, que regula las condiciones para considerar sustancial una modificación de planeamiento.

En este mismo sentido, conviene hacer constar que alguno de los sectores incluidos en las actuales normas subsidiarias no ha sido objeto de desarrollo durante los trece años de vigencia de las mismas, y ahora se plantea su ampliación.

Con respecto a la nueva ampliación de la zona d, junto a la rueda, en la ctra. de Alcalá, se comprueba que se ha desarrollado recientemente en su totalidad la urbanización Valdelinares, en los terrenos que dan al frente de este sector, pasando a clasificarse como suelo urbano consolidado por reunir todos los requisitos previstos. Se constata igualmente que se está produciendo un crecimiento de nuevas viviendas en las proximidades de esta zona, y que se prevén las unidades de ejecución 1.1 y 1.2 en el suelo urbano no consolidado. Por todo ello parece que se trata de un sector de urbanización prioritaria con respecto a las otras áreas propuestas, como sería el caso de la ampliación del sector c, ubicado en el otro extremo del municipio, en la única zona de huerta que queda sin urbanizar, situada próxima al río mora, en una zona que podría reunir especiales valores agrícolas y paisajísticos, y en la que la superficie ya clasificada como urbanizable por las normas subsidiarias no ha sido objeto de desarrollo hasta la fecha.

En consecuencia, se considera que la ampliación del sector c no estaría justificada ya que no se trata de una zona de crecimiento natural del municipio en la actualidad, y por tanto, puede posponerse su clasificación a una fase posterior al desarrollo de los demás sectores.

c).—Modificaciones en las Normas Urbanísticas.

Las normas urbanísticas se han adaptado a partir de las vigentes en las normas subsidiarias, manteniendo su estructura de siete títulos y recogiendo las siguientes modificaciones:

—En el título II se han añadido los artículos 32 y 33, relativos a la reserva de terrenos para viviendas de protección oficial. También se clarifican algunos usos en el capítulo 2º y se ha añadido un nuevo capítulo nº 4 relativo al régimen de los sistemas.

—En el título III se ha añadido un nuevo capítulo 3º, relativo a «condiciones estéticas», dado que es una exigencia de la ley urbanística. También se añade un nuevo capítulo 4º relativo a las normas generales de urbanización.

—El título IV se ha reordenado para adaptarlo a la normativa de patrimonio.

—El título V introduce una prohibición del uso vivienda en la mitad de la superficie en planta baja para las edificaciones de las zonas 1 y 8, con la finalidad de bajar la edificabilidad.

—En la zona 2, en el margen derecho de la subida al Aliagarico, se disminuye la parcela mínima de 400 a 200 m², como consecuencia de la disminución en esas manzanas del fondo edificable.

—En la zona 7, la ocupación máxima en la franja colindante con la zona 4, se ha pasado del 50 al 57%, para adaptarla mejor a las condiciones de la parcela.

—En la zona 8 se ha sustituido la edificabilidad de 2,5 m²/m² por la resultante de las condiciones de alturas y fondos edificables, al igual que en el resto de las zonas de tipología de edificación agrupada. Se ha quitado la prescripción de que se realice un futuro estudio de detalle en la parcela de mora industrial con un vial de 9 metros de anchura, debido a que se ha ordenado la parcela.

—El título VII se ha adaptado a la ley urbanística y se han introducido las protecciones establecidas en las distintas zonas del suelo no urbanizable especial.

Valoración:

No se ha aportado nueva documentación técnica subsanando los errores puntales que se advertían en el acuerdo de la comisión provincial de ordenación del territorio de 3 de abril de 2008 y que se concretaban en:

—En el artículo 1, debe introducirse en la normativa la vigente ley 8/2007, de suelo, en vigor desde el 1 de julio del año pasado, y eliminar las referencias a los textos derogados por ella. Del mismo modo, deberá incorporarse como normativa a aplicar el 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.

—En el artículo 3, que regula la entrada en vigor y obligatoriedad del plan, debería incorporarse un apartado fijando un horizonte temporal de este plan para su revisión.

—En el artículo 4, deberán actualizarse los motivos para la revisión del plan general, de acuerdo con la nueva redacción dada en el decreto-ley 2/2007.

—En el artículo 18, deberá adecuarse la definición a lo previsto en la ley 7/2006 de protección ambiental de Aragón.

—En el artículo 29, deberá adaptarse la clasificación de suelo a los criterios del decreto-ley 2/2007, que ya se encuentra en vigor.

—En el artículo 31, la redacción da a entender que va en contra de los criterios del artículo 70.2 de la ley urbanística.

—En el artículo 32, deberá especificarse a qué unidades de ejecución y a qué sectores del suelo urbanizable son de aplicación las reservas de vivienda protegida, pues no tiene sentido establecer umbrales cuando se conoce con detalle la edificabilidad y el aprovechamiento de unas y otros.

—En el artículo 33, se fija un horizonte temporal para el suelo urbano consolidado de 12 años, pero en las unidades de ejecución definidas en suelo no consolidado se establece un plazo de 8 años.

—En el artículo 57, resulta sorprendente que se reduce la actividad industrial en suelo urbano a aquellas industrias que no generen molestias para la vivienda ni alteren el medio ambiente. Sin embargo, se permite la existencia de una explotación de áridos en el área f, colindante con una zona residencial. Por otro lado, y tras la entrada en vigor de la ley 7/2006 de protección ambiental, compete a la comisión técnica de calificación adscrita al instituto aragonés de gestión ambiental la calificación de las actividades sometidas a licencia ambiental.

—En el artículo 62, la redacción resulta confusa, pues la parcela bruta comprende la superficie total de una parcela, independientemente de los viales que se ejecuten o no.

—En el artículo 67, se echa en falta la definición de planta semisótano. Por otro lado, deberá aclararse si se permite el uso de vivienda en entrecubiertas, y si éste debe estar vinculado o no a la vivienda inferior.

—En el artículo 70, la definición de retranqueos no se entiende, pues éstos son una distancia y no una línea.

—En el artículo 105,se establece un ancho mínimo de aceras para viales nuevos, que no cumple lo previsto en el artículo 84 del decreto 52/2002, que regula las reservas del sistema local de viario y aparcamientos, además de incumplir el decreto 19/1999, por el que se establecen medidas para la supresión de barreras arquitectónicas.

—En el artículo 135, en lo relativo a la zona de la pinareta, resulta sorprendente que se establezca para los «espacios inedificables definidos en el plano de zonificación, sistemas generales: espacios libres públicos, red viaria y alineaciones» una altura reguladora máxima y un número de plantas superior a los permitidos en la zona residencial.

—En el artículo 138, deberá eliminarse el último párrafo, pues aquellos errores advertidos en la medición de la superficie de un sector pueden ser subsanados de oficio por el ayuntamiento, sin necesidad de modificar el planeamiento general.

—En el artículo 143 se produce una extensa regulación de la categoría de suelo urbanizable delimitado, cuando no se define ningún terreno dentro de ella en el plan general de mora.

—En el artículo 146, debería decirse que una vez pasado el plazo de desarrollo de las actuaciones en suelo urbanizable, se modificará el planeamiento para incluir dichos terrenos como suelo no urbanizable.

—En el artículo 153.3, en relación con la altura máxima de las edificaciones en suelo no urbanizable, se incorpora la coletilla de que podrán admitirse edificaciones o instalaciones con mayor altura, en caso de necesidades funcionales admitidas por la cpot. No se entiende qué criterios debe apreciar la comisión, si no están definidos en el plan general. Igual comentario se puede hacer en el artículo 177.

—Debería haberse introducido una regulación específica para las construcciones de uso recreativo (incompatibles con el uso residencial) en el suelo no urbanizable genérico, atendiendo a la proliferación de dichas edificaciones en el entorno de mora de rubielos, que presentan una tipología muy variada y con apariencia de uso residencial en algún caso, ignorándose si están dotadas de servicios urbanísticos.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—En relación con las partes que fueron objeto de informe desfavorable o informadas favorablemente con reparos del proyecto de adaptación-modificación de las normas subsidiarias municipales de mora de rubielos a plan general de ordenación urbana, con las peculiaridades que para los denominados municipios asimilados establece el título VIIi de la ley urbanística:

En lo referente a la adaptación mediante modificación de las normas subsidiarias de mora de rubielos a plan general de ordenación urbana:

—Se siguen manteniendo los reparos formulados en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial por lo que la eficacia de este informe en esta categoría de suelo, queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/99 y 154 punto 1 del decreto 52/2002.

—Respecto del suelo urbano consolidado, zona de pajares y eras situadas junto al área e del suelo urbanizable:

Suspender la emisión de informe en este ámbito de acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del decreto 52/2002 en su apartado d), ya que el ayuntamiento propone una nueva calificación de estos terrenos como suelo urbano no consolidado pendientes de un plan especial de reforma interior, pero no se aporta documentación técnica acreditativa del mismo. Por otro lado, la inclusión de estos terrenos en otra categoría de suelo necesariamente precisará de una nueva tramitación municipal con el correspondiente periodo de información pública.

En lo referente a la modificación nº 1 del plan general adaptado

1º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado que actualmente están clasificadas como suelo no urbanizable o suelo urbanizable de uso característico industrial:

Informar favorablemente, por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

2º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado que actualmente están clasificadas como suelo urbanizable de uso característico residencial:

Informar favorablemente considerados cumplidos los reparos formulados de las ampliaciones de la zona 1 «Centro», situadas junto a la zona de pajares, por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

3º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 1.1., 1.2.:

Informar favorablemente la unidad de ejecución 1.1 por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

Informar desfavorablemente la unidad de ejecución 1.2 por considerar que no reúne los requisitos para ser calificada como suelo urbano no consolidado, debido a que la delimitación propuesta por sí misma no resultaría viable.

4º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidad de ejecución 7.4:

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

5º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbano no consolidado, unidades de ejecución 1.3, 7.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.5:

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente y subsanados los reparos formulados.

6º.—Respecto a la ampliación de suelo urbano no consolidado, unidad de ejecución 8.1:

Informar favorablemente con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2005. En consecuencia la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

7º.—Respecto a la ampliación de suelo urbano no consolidado, unidad de ejecución 11.1

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

8º.—Respecto a la justificación de espacios libres y equipamientos:

Informar favorablemente con reparos, ya deberían especificarse los módulos que se adscriben a las unidades de ejecución que suponen ampliación de suelo urbano, de acuerdo con lo previsto en el artículo 74.3 de la ley 5/1999, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones en suelo urbano no consolidado. En consecuencia la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

9º.—Respecto a las ampliaciones de suelo urbanizable, áreas d y e:

Informar favorablemente por considerar satisfechos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

10º.—Respecto a la ampliación de suelo urbanizable, área c:

Informar desfavorablemente, porque esta ampliación no está justificada y no resulta coherente con el modelo de evolución urbana del municipio de acuerdo con lo previsto en el art. 32 apartado 3 de la ley 5/99 urbanística de Aragón en su nueva redacción dada por la ley 1/2008 de 4 de abril, por la 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.

Segundo.—Una vez aprobado el documento definitivamente por el ayuntamiento, deberá publicar el acuerdo de tal aprobación en boletín oficial para su entrada en vigor y remitir un ejemplar del documento técnico a la comisión provincial de ordenación del territorio, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente y diligenciado por secretaría del ayuntamiento de tal aprobación.

Tercero.—Notificar este acuerdo al ayuntamiento de Mora de Rubielos y a los alegantes, con ofrecimiento de los recursos pertinentes y al técnico redactor a los efectos procedentes.

2.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda.

Resultando 1º.—Que la comisión provincial de ordenación del territorio, en sesión de 27-07-2007, tomó entre otros el siguiente acuerdo:

«Primero.—Informar desfavorablemente la modificación nº 4 del plan general de ordenación urbana de La Fresneda, por considerar que las modificaciones propuestas suponen en su conjunto una afección sustancial que afecta a la estructura general y orgánica del territorio, que de conformidad con lo prescrito en el art. 72 de la vigente ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística, no puede ser abordada por el procedimiento de modificación puntual sino mediante una revisión de su planeamiento.

La documentación técnica de la revisión del plan general, deberá contener todas las determinaciones exigidas, con carácter general por la ley 5/99 y por el título II del decreto 52/2002 que la desarrolla.

…»

El expediente planteado como modificación número 4 suponía un incremento del aprovechamiento residencial y la creación de la categoría de suelo urbanizable delimitado.

En suelo urbano consolidado se incrementaba su superficie en 33.135,71 m² sobre los 208.192,07 m² actuales, adicionalmente el polígono industrial cambiaba su uso característico a residencial.

En suelo urbanizable delimitado planteaba siete nuevos sectores uno de uso industrial de 16.722 m² y seis de residencial con una superficie global de 148.647,53 m².

Lo anteriormente reseñado supondría 701 unidades de reserva en suelo urbano y 874 en urbanizable de uso característico residencial.

En sesión de fecha 31-01-2008 el mencionado órgano colegiado tomó el siguiente acuerdo:

«Primero.—Informar desfavorablemente la modificación nº4 del plan general de ordenación urbana de La Fresneda, por considerar que la documentación presentada incumple las prohibiciones y exigencias procedimentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y no respeta los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial y justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.2. de la ley 5/99 urbanística de Aragón en su nueva redacción dada por el decreto ley 2/2007 de 4 de diciembre.

…»

La propuesta era similar al del primer pronunciamiento de la comisión con alguna modificación de escasa relevancia.

.....

Considerando 4º. Que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 72.2 de la ley 5/1999. que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 5º, que en cuanto a contenido, los servicios técnicos de la comisión provincial de ordenación del territorio han emitido informe con fecha 17 de septiembre de 2008 en los siguientes términos:

1.—Submodificación nº 1.—Modificación de alineaciones.

Propuesta:

Propone cuatro modificaciones de alineaciones. Las dos primeras se pueden considerar errores en la documentación vigente y son la omisión de un callejón perpendicular a la calle Lloncheta, que se consideraba como edificable y la errónea configuración de la calle huesca que tiene un apéndice final más estrecho que se había omitido con una superficie de 19 m².

En la calle convento, configurada como fondo de saco, el planeamiento proponía su prolongación para eliminarlo, a costa de edificaciones existentes que quedaban fuera de ordenación. El ayuntamiento propone renunciar a dicha apertura por motivos de oportunidad. La superficie de la apertura de vial prevista, a la que se renuncia, es de 39,95 m²

Por último reordena la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario, suprime un vial porque la topografía del terreno no permitía su apertura y se encuentra ocupado por una edificación de reciente construcción. No cuantifica las superficies afectadas por la modificación.

Valoración:

La modificación de alineaciones en las calles Lloncheta y Huesca cabe considerarlas como una subsanación material de errores amparada por lo que dispone el artículo 105 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

Tampoco se puede considerar problemática la modificación de alineaciones que propone en la calle convento, puesto que está en el ámbito del conjunto de interés cultural de La Fresneda, y no son sólo motivos de oportunidad sino la propia ley 3/1999, de 10 de marzo, de patrimonio cultural la que la ampara, ya que en su artículo 43 prohíbe la alteración de las alineaciones consolidadas por la edificación como es el caso.

Distinto es el caso de la modificación que afecta a la manzana situada en las calles Eretas, Calderé y Calvario. En lo relativo a la justificación, efectivamente la topografía de la zona no permite la apertura de parte de los viales que se proponen y sería motivación suficiente para la reordenación de la manzana. Sin embargo el planificador ha introducido como justificación una referencia a la existencia de una vivienda de reciente construcción que ocupa uno de los viales aspecto que debería ser anclado.

En una primera lectura lo que se deduce del documento es que se trata de una vivienda construida al margen de toda legalidad y no sería admisible que la administración que debe velar en primera instancia por el cumplimiento de la legalidad amparada en su planeamiento aportará este hecho como justificación de la modificación. La realidad sobre el terreno no parece ser esa y más parece responder al hecho de que se trata de un edificio más antiguo que el planeamiento y que se encuentra fuera de ordenación.

Lo que si es cierto es que la modificación reduce los espacios libres privados definidos sin hacer mención alguna al respecto y aumenta el aprovechamiento residencial sin cuantificar las superficies afectadas por la modificación ni aportar los titulares registrales de las parcelas afectadas por la misma, incumpliendo lo que señala el artículo 74.4 de la ley 5/1999.

2.—Submodificación nº 2.—Modificaciones en las normas urbanísticas.

Modificación del artículo 2.1.3.2.

Propuesta:

El artículo regula las condiciones de volumen e higiénicas de la zona de ordenanza 4 ensanche extensivo. Se pretende eliminar el retranqueo obligatorio de 3 metros a linderos y autorizar el uso de la planta entrecubierta para usos no vivideros, permitiendo además que el faldón de la cubierta se inicie 60 cm por encima del último forjado.

Justifica la supresión del retranqueo en hacer factible la legalización de gran parte de los edificios construidos en esa zona y en que las características geométricas de gran parte de los solares existentes no permiten su construcción con el valor actual de ese parámetro.

Pretende además regular el aprovechamiento bajo cubierta.

Valoración:

La zona de ordenanza 4 es una zona escasamente consolidada en la que coexisten edificaciones de cierta antigüedad construidas sobre la antigua travesía de la carretera a-231 con unifamiliares aisladas de reciente construcción.

La eliminación del retranqueo obligatorio elimina la situación de fuera de ordenación de algunas edificaciones aparentemente anteriores a la vigencia del planeamiento actual.

Lo referente al empleo de la planta bajo cubierta parece justificable, pero deben acotarse los usos permitidos y establecer con claridad en las normas urbanísticas la limitación de la iluminación cenital en la entrecubierta, para evitar usos diferentes a los permitidos, de acuerdo con lo que establece el aptdo. 1 del art. 2.0.0.7. De las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial.

Modificación de los artículos 1.5.3.3., 2.1.1.3, 2.1.2.3 y 2.1.3.3. relativos a las condiciones industriales.

Propuesta:

El artículo 1.5.3.3 es relativo al uso industrial del que contempla cuatro categorías c1 sin molestia para la vivienda, c2 compatible con la vivienda, c3 incompatibles con la vivienda y c4 agropecuaria. En la categoría c1 señala por error que los locales deberán tener una superficie superior a 250 m² cuando debería indicar que la superficie debe ser inferior a esa magnitud, los restantes artículos hacen referencia a las condiciones de uso de las zonas de ordenanza de uso característico residencial en el suelo urbano y pretende modificar la redacción actual puesto que en las categorías de uso industrial compatibles son erróneas las denominaciones.

Valoración:

Se trata de la subsanación de un error material del documento de planeamiento que se realiza tal y como señala el artículo 105 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común.

La redacción actual del artículo 1.5.3.3. hace referencia a que las distintas actividades industriales se regularan por lo dispuesto en el decreto 2414/1961, que está derogado y ha sido sustituido por la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental, por lo que deberá corregir este extremo.

Modificación del artículo 2.1.2.2.

Propuesta:

El artículo regula las condiciones de volumen e higiénicas de la zona de ordenanza 3 ensanche intensivo. Se pretende modificar el tipo de edificación que en la actualidad puede ser en manzana cerrada o aislada o pareada, con carácter excluyente; para restringirlo a viviendas unifamiliares y permitir vivienda aislada, pareada o adosada. Al mismo tiempo modifica las condiciones de aprovechamiento para permitir dos viviendas por parcela mínima en vivienda pareada en vez de una.

Valoración:

La modificación de la tipología supone una modificación de las condiciones de aprovechamiento sin alterarlo por lo que no presenta problemática, no obstante si se restringe a vivienda unifamiliar deberá modificar el contenido del artículo 2.1.2.3. relativo a las condiciones de uso de esta ordenanza que sigue permitiendo la vivienda colectiva. Asimismo no se encuentra justificación al aumento de densidad para la vivienda pareada por lo que debe eliminar la posibilidad de 2 viviendas por parcela y circunscribirla al mismo régimen que el resto de tipos edificatorios permitidos.

4.4.—Submodificación nº 3.—Ampliaciones de suelo urbano consolidado.

Propuesta:

Plantea dos ampliaciones una situada en la prolongación de un vial existente perpendicular a la calle Virgen de Gracia de 6.541,21 m² de los cuales 5.894,92 m² serían edificables con la ordenanza 4 ensanche extensivo, que se realizaría a costa de la disminución de la zona periférica, y la segunda, vinculada a la anterior, supone una ampliación de los espacios libres de dominio y uso público de 387,05 m² en el entorno de la iglesia en terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable especial de protección agrícola.

Justifica la primera de las ampliaciones en que se trata de terrenos que cumplen con las condiciones que señala la ley 5/1999 en su artículo 13 a). prevé nuevas dotaciones locales relativas a equipamientos, aunque en la documentación gráfica figuran como espacios libres

de dominio y uso público que se corresponden con la segunda de las ampliaciones propuestas.

Valoración:

El apartado 2.2.1.1. de las normas provinciales establece que la condición de suelo urbano puede extenderse a un fondo de parcela con respecto a vial dotado de servicios urbanísticos de 25 metros, por ello no parece aceptable encuadrar en la categoría de consolidado terrenos que tienen un fondo de 40 metros en relación con el vial, por lo que el criterio de clasificación de suelo no es el que, con carácter reglado, establece el mencionado artículo 13 a) sino que parece responder a criterios de propiedad, lo que parece corroborar la propia configuración del vial, que en el documento gráfico tiene la geometría de un camino rural impropia de una vía urbana aunque en la realidad es una calle ya construida. El criterio de propiedad parece ser el que ha determinado la clasificación del suelo en toda esa zona puesto que de hecho existen terrenos de una configuración topográfica semejante y colindantes con vial urbanizado que paradójicamente están clasificados como suelo no urbanizable.

En aplicación del artículo 74.3 de la ley 5/1999, y dado que la ampliación supone más de 1.000 m² construidos, calcula el incremento de las dotaciones locales legalmente exigible, minorando el número de unidades de reserva teniendo en consideración el decremento de aprovechamiento residencial que supuestamente se produce como consecuencia de las modificaciones de alineaciones que propone.

Esto no puede aceptarse por dos motivos, primeramente porque el decremento de aprovechamiento residencial tan sólo puede aceptarse para minorar las dotaciones adicionales de espacios libres de dominio y uso público, de las que el municipio esta exento por estar incluido en el régimen de pequeño municipio regulado por ley, y no las de equipamientos, y en segundo lugar porque algunos de los supuestos decrementos que emplea en el cálculo no son tales sino que realmente son incrementos de aprovechamiento.

Además la reserva adicional de equipamientos que calcula la refleja, como espacio libre de dominio y uso público, lo que es incorrecto, con la paradoja adicional de que incrementos dotacionales que precisa una modificación en terrenos de propietario particular se satisfagan con terrenos públicos situados en el otro extremo de la localidad, como indica alguna de las alegaciones presentadas.

4.5.—Submodificación nº 4.—Creación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Propuesta:

Plantea la clasificación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de 16.722,02 m² situado a 500 metros al norte de la localidad en la margen izquierda de la carretera a-231. los terrenos actualmente están clasificados como suelo no urbanizable genérico.

El uso característico del sector es el industrial, siendo uso dominante el industrial y establece como usos compatibles los de comercio, almacenes, oficinas y dotacionales.

El sistema de actuación es el de expropiación y el aprovechamiento medio del sector es de 0,5m²/m². prevé un plazo para la aprobación del plan parcial de 12 años.

Las condiciones de uso y de volumen son las del actual suelo urbano de uso industrial

Como única justificación aporta la trascripción de los artículos 24 del decreto 52/2002 y 37 de la ley 5/1999 en su redacción anterior a la vigencia del decreto-ley 2/2007 de aplicación a este expediente.

Valoración:

Se tiene noticia de la intención municipal de trasladar las industrias radicadas en el casco urbano a un emplazamiento más adecuado, esta circunstancia junto con el interés social que conlleva la creación de un polígono industrial con la implantación de nuevas iniciativas generadoras de empleo que conlleva, justificaría ampliamente la modificación planteada.

Sorprendentemente el planificador en el documento técnico, como única justificación se limita a copiar, en algún caso sin tener en cuenta las modificaciones legislativas que le afectan, el texto de dos artículos de la legislación urbanística sin reparar en su contenido. Porque tal y como define en el documento escrito el suelo urbanizable delimitado que plantea puede pensarse que carece de gran parte de los requisitos para poder ser clasificado como tal, aunque en la realidad no es así

Comenzando con el ámbito territorial, el planificador se limita a plasmar una mancha en el terreno sin ningún tipo de previsión sobre los sistemas generales necesarios o la conexión con los existentes. No hay ni una mínima referencia a cómo se realiza el acceso desde la carretera a-231, que debería estar previsto en este documento o a las conexiones con las redes de agua, saneamiento o energía eléctrica. La realidad que el aparente camino rural que grafía es la carretera te-v-3001 que conduce a Torre del Compte y que el acceso se realiza

desde esta vía aunque visto su estado no parece que tenga autorización del titular de la vía, la diputación provincial de Teruel, autorización que el ayuntamiento deberá obtener.

Las redes fundamentales de servicios en el ámbito del plan, y las acometidas a los sistemas generales parecen estar construidas aunque tampoco hay ninguna referencia a ellas en el documento técnico.

En lo relativo a plazos, se señalan doce años para la aprobación del plan parcial, plazo que no es aceptable por lo dilatado en el tiempo, ya que la legislación urbanística vigente establece que el horizonte temporal de los planes generales es de diez años. Es realmente inexplicable que el planificador fije un plazo tan dilatado cuando las obras de urbanización están parcialmente ejecutadas.

No hay ninguna referencia a densidades edificatorias y en lo relativo al sistema de actuación no señala si su carácter es preceptivo o alternativo.

En conclusión aunque la modificación es justificable, no esta justificada en el documento y las deficiencias en el mismo son tan severas que condicionan el sentido del informe de manera irreversible.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.

En lo referente a la modificación de alineaciones de las calles Lloncheta, Huesca y Convento y Modificación de los artículos 2.1.1.3., 2.1.2.3 y 2.1.3.3 de las normas urbanísticas:

Informar favorablemente por considerar que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

En lo referente a la modificación de alineaciones de la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario, ampliaciones del suelo urbano consolidado y creación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Informar desfavorablemente por considerar que la documentación presentada incumple los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente, como consecuencia de la inadecuada justificación de las mismas tal y como ha quedado acreditado en la parte expositiva de este informe.

En lo referente a la modificación de los artículos 1.5.3.3., 2.1.2.2. y 2.1.3.2. de las normas urbanísticas:

Informar favorablemente con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2002. en consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de La Fresneda y a los alegantes para su conocimiento, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor, a los efectos oportunos.

3.—Informe Técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 7 del P.G.O.U. de Castellote.

Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Castellote es el plan general de ordenación urbana procedente de la adaptación de las normas subsidiarias de planeamiento municipal. La modificación aislada nº 7, aprobada inicialmente en pleno celebrado el 11-02-2008 y en tramitación ante la C.P.O.T., plantea varias modificaciones de alineaciones en los núcleos de Castellote: Las Cuevas de Cañart y Dos Torres de Mercader, y la modificación de los artículos 114 y 115 de las normas urbanísticas.

Considerando 3º. que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 de la ley 5/1999. que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 4º, Que en cuanto a contenido, los servicios técnicos de la comisión provincial de ordenación del territorio han emitido informe con fecha 9 de septiembre de 2008 en los siguientes términos:

Submodificación nº 1.—Modificación de alineaciones.

Propuesta:

Propone seis modificaciones de alineaciones en los núcleos de Castellote, las Cuevas de Cañart y Dos Torres de Mercader, que justifica, en cinco de los casos, en que se trata de situaciones de facto que se trata de regularizar, y en el sexto en la existencia de un solar inedificable a consecuencia de que no tiene la fachada mínima con la actual definición de alineaciones.

En el núcleo de Castellote se plantean dos modificaciones que, en ambos casos, ajustan la alineación oficial a la realidad del viario existente. La primera de ellas afecta a un solar situado en la calle general mola nº 25 que actualmente está incluido en la red viaria y que tiene una superficie en 176 m² y la segunda está localizada en la intersección de la calle minas con el camino del cementerio y propone un reajuste de alineaciones que disminuye la superficie de vial propuesta en 20 m²

En el núcleo de las Cuevas de Cañart propone dos modificaciones, en la primera ajusta la alineación al viario construido con lo que se incrementa la superficie del solar situado en la calle San Blas nº 24, procedente de un derribo reciente, en 57 m². en la calle baja suprime unos retranqueos que dejan una edificación fuera de ordenación, lo que supone una disminución de la red viaria prevista de 48 m².

Por último, en el núcleo de Dos Torres de Mercader, se regulariza la situación de parte del inmueble emplazado en la calle san roque nº 6 que quedaba parcialmente fuera de ordenación, lo que afecta a 15 m², y se considera como vía pública un corral de un edificio recayente a la calle lomera para posibilitar que tenga la fachada mínima de 3,5 m para poder ser construible. en este último caso se reduce en 5,5 m² el suelo edificable.

Valoración:

Se consideran justificadas las cinco submodificaciones que pretenden adaptar el planeamiento a la realidad que regula. Se produce un incremento del aprovechamiento residencial de 931,5 m² lo que supone 10,96 nuevas unidades de reserva que precisarían de un incremento de las dotaciones locales de espacios libres de dominio y uso público de 197,28 m², cifra inferior a los 200 m² que señala el apartado 1 del artículo 74 de la vigente ley 5/1999, por lo que no son legalmente exigibles dotaciones locales adicionales.

No obstante se produce una modificación de los usos del suelo y en aplicación del artículo 74.4 del mencionado texto legal, debe incluirse en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a la iniciación del mismo.

El solar situado en la calle General Mola de Castellote está incluido en el ámbito del conjunto de interés cultural y supone la edificación de unos terrenos que actualmente están dedicadas a las labores agrícolas, y por ello la submodificación deberá recibir la autorización cultural correspondiente en aplicación de lo que establece la vigente ley 3/1999, de 10 de marzo, de patrimonio cultural, por la posible afección sobre el conjunto.

Similar planteamiento cabe realizar de la modificación que afecta al solar situado en la calle San Blas de las Cuevas de Cañart, en una primera aproximación la legislación de patrimonio cultural ampararía la modificación ya que mantendría las alineaciones de facto en un conjunto de interés cultural, sin embargo el hecho de que la edificación haya sido demolida con la consiguiente modificación del paisaje urbano hace que se considere necesario que la eliminación de la posibilidad de la ampliación de la anchura del callejón en fondo saco, que actualmente propone el planeamiento, sea valorada por la administración sectorial correspondiente.

Respecto a la submodificación relativa a la calle Llomera, la creación de un vial en fondo de saco de tan sólo 3,5 m de longitud y 1,5 m de anchura se considera una alteración de la estructura urbana y arquitectónica de la calle que no aporta mejora alguna a la vialidad y que no se considera suficientemente justificada.

Submodificación nº 2.—Modificación de normas urbanísticas.

Propuesta:

Propone la modificación de los artículos 114 y 115 de las citadas normas relativos a las condiciones de uso y volumen, respectivamente, de las zonas de ordenanza del núcleo de castellote.

La modificación del artículo 114 afecta a la zona de ordenanza 6 salida a las planas que coincide con la unidad de ejecución nº 1 del suelo urbano no consolidado, para permitir además del uso de vivienda en categoría c1, vivienda unifamiliar, la categoría c2, es decir, la vivienda multifamiliar o colectiva, manteniendo las condiciones de volumen.

La modificación del artículo 115 afecta a la tipología aplicable a la zona 1 centro y a la ya mencionada zona 6. respecto a la zona 1 se trata de corregir un error detectado en el planeamiento ya que sólo se permitía la edificación aislada cuando la tipología es de edificación agrupada. En la zona 6 se permitían las edificaciones en hilera o pareadas que no están definidas en las normas y se consideran asimilables a la edificación agrupada.

Propuesta:

Respecto a la modificación del artículo 115, puede entenderse que se trata de una subsanación material de errores amparada en lo que dispone el artículo 105 de la ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. En lo relativo a la zona centro la tipología edificatoria es la de vivienda agrupada, como núcleo tradicional que es, y no la de vivienda aislada como erróneamente recogen las normas urbanísticas. Respecto a lo que afecta a la zona 6 hay que señalar que el artículo 45 de las normas urbanísticas tan sólo recoge dos tipologías, la vivienda aislada y la agrupada, definiendo esta última como la situada en parcelas independientes en continuidad con otras edificaciones; por ello cabe considerar que esta modificación de alguna forma contribuye a una más fácil interpretación del planeamiento de Castellote.

Diferente problemática plantea la modificación del artículo 114. En una primera aproximación se trataría de una modificación de las condiciones del uso vivienda, sin que se produzca un incremento de aprovechamiento sino tan sólo de las condiciones en las que se produce su materialización. Sin embargo hay que tener en consideración que el ámbito regulado por la ordenanza 6, la unidad de ejecución nº 1, procede de una modificación cualificada del plan general adaptado que suponía la ampliación del suelo urbano en una superficie superior a 1.000 m² construidos, y como consecuencia de ello precisó de un incremento de las dotaciones locales.

Este incremento de las dotaciones locales se calculó considerando una unidad de reserva por vivienda unifamiliar de acuerdo con las condiciones de aprovechamiento que marcaba el planeamiento, que con la ordenación diseñada y las condiciones de parcela mínima permiten un máximo de 66 viviendas, y no considerando una unidad de reserva por cada 85 m² construidos que suponen 155 viviendas.

Ya que la densidad de viviendas de la ue-1 no está recogida en los contenidos normativos del plan, nada impediría incrementar el número de viviendas hasta las 155 mencionadas por lo que la zona quedaría infradotada. Por ello no puede aceptarse la modificación propuesta en los términos que se plantea sin incrementar las dotaciones locales, lo condiciona el sentido del informe.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos lo referente al contenido de la submodificación nº 1, de la modificación nº 7 de Castellote, excepto la modificación que supone la creación de un vial en fondo de saco adyacente a la calle Llomera del núcleo de Dos Torres de Mercader. La subsanación de los reparos permitirá considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2002. en consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—Informar desfavorablemente lo referente a la modificación del artículo 114 de las normas urbanísticas y creación de un vial en fondo de saco adyacente a la calle Llomera del núcleo de Dos Torres de Mercader, por considerar que la documentación presentada incumple los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente, como consecuencia de la inadecuada justificación de las mismas tal y como ha quedado acreditado en la parte expositiva de este informe.

Tercero.—Informar favorablemente, lo referente a la modificación del artículo 115 de las normas urbanísticas, por considerar que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente.

Cuarto.—En el caso de las modificaciones de alineaciones de las c/ General Varela, 25, del núcleo de Castellote y de la c/ San Blas, nº 24 de Cuevas de Cañart, deberá obtenerse informe favorable de la comisión provincial de patrimonio cultural.

Quinto.—Una vez aprobada definitivamente por el ayuntamiento, la modificación nº 7 del P.G.O.U. de Castellote, deberá publicarse en boletín oficial para su entrada en vigor, remitiéndose a este servicio provincial un ejemplar del documento técnico, debidamente visado y diligenciado de tal aprobación, para constancia en nuestros archivos.

Sexto.—Notificar este acuerdo al ayuntamiento de Castellote, y al equipo redactor, con ofrecimiento de los recursos procedentes.

4.—Informe Técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 2 del P.G.O.U. de Fuentespalda.

Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Fuentespalda es un plan general de ordenación urbana procedente de la homologación de su proyecto de delimitación del suelo urbano, acordada por la comisión provincial de ordenación del territorio, en sesión celebrada el 28-09-2001.

La modificación aislada nº 2 plantea la ampliación del suelo urbano para incluir las parcelas 212 y porción de la 211, del polígono 5 y la parcela 27 del polígono 2, colindantes a éste.

Considerando 3º. Que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 de la ley 5/1999. Que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 4º, Que en cuanto a contenido, los servicios técnicos de la comisión provincial de ordenación del territorio han emitido informe con fecha 22 de septiembre de 2008 en los siguientes términos:

Propuesta:

Propone la clasificación como suelo urbano consolidado de 4.041 m2 de suelo no urbanizable genérico situados en una parcela colindante., 1.751 m2 serían edificables siendo el resto reservados para viales y zonas libre de uso público.

Justifica la modificación en que se trata de terrenos que recaen a vial público con los servicios que establece el art.13 a) de la LUA.

No aporta los planos a escala de delimitación y zonificación del suelo urbano y de alineaciones a escala 1:1.000 con los cambios introducidos por la modificación

Valoración:

Con relación a la modificación propuesta deben realizarse las siguientes consideraciones:

—El técnico redactor establece la justificación de la consideración de suelo urbano de estos terrenos, basándose en que se trata de una ampliación que cuenta con los servicios que establece el apartado a) del artículo 13 de la ley 5/1999.

No obstante, estos terrenos no contarían con todos los requisitos previstos por el art. 13 a) de dicho texto legal para su inclusión de los mismos en la categoría de consolidado, ya que no es suficiente contar con canalizaciones que den servicio a un uso puntual, tal y como estipulan las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial (y que son aplicables subsidiariamente), ya que la canalización debe recorrer el borde del terreno o vial al que den frente, supuesto que no se cumple. En consecuencia, deberá de recurrirse para justificar la modificación a la posible consolidación de más del 50% del suelo calificado como urbano consolidado en el pgou, incluido el que se pretende modificar, tal y como estipula el art. 214 de la ley 5/1999, para los pequeños municipios.

Además, dado que las obras de urbanización que se deberían llevar a cabo para alcanzar la condición de solar, supondrían operaciones integrales de urbanización y que necesariamente precisarían de una equidistribución de beneficios y cargas y cesiones superiores al 15%, estos terrenos deberían clasificarse como de suelo urbano no consolidado, debiéndose delimitar una unidad de ejecución.

—No se especifica ninguna ordenanza para esta nueva zona ampliada. No obstante para el cálculo de estándares urbanísticos se ha tenido en cuenta una edificabilidad para el suelo edificable de 3 m2/m2. edificabilidad que no coincide con ninguna de las tres ordenanzas para el uso residencial con las que cuenta que el pgou, que son las siguientes:

Zona a: casco antiguo

Zona b: ensanche intensivo

Zona c: ensanche extensivo.

En consecuencia, se deberá establecer una ordenanza para esta zona ampliada de entre las existentes en el pgou o de nueva redacción.

—Deberá presentarse la identidad de todos los propietarios registrales, tal y como se indica en el art. 74.4 de la ley 5/1999.

—Se deberá justificar las plazas de aparcamiento en plano, al igual que se deberá ubicar en plano las reservas para equipamiento cultural.

—Deberá presentarse los planos a escala y además deberán presentarse todos los planos que se vean modificados del pgou: plano de alineaciones, plano de zonificación y delimitación.

—Se recomienda, si la topografía lo permite, no acabar el vial de nueva creación en fondo de saco. Se debería estudiar si se puede conectar este vial de nueva creación con el vial existente en dos puntos, configurándose un vial en forma de «c».

—Dada la abrupta orografía, se recomienda indicar en la modificación la forma de medir la altura de la edificación, indicando la calle que se tomará de referencia.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentespalda, por considerar que la documentación presentada no reúne los requisitos documentales y materiales establecidos por el ordenamiento vigente, tal y como ha quedado justificado en la parte expositiva de este informe.

Segundo.—Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Fuentespalda, para su conocimiento, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor, a los efectos oportunos.

5.—Informe técnico de la C.P.O.Y. sobre las modificaciones nº 1 del P.G.O.U. de Calamocha.

Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de calamocha es un plan general de ordenación urbana procedente de la adaptación-modificación de sus normas subsidiarias de planeamiento municipal acordada por el ayuntamiento el 14-03-2003. El objeto de la presente modificación es la corrección de errores materiales detectados en el articulado del PGOU y el ajuste de alguna de sus determinaciones. Inicialmente se redactaron 34 modificaciones que tras la resolución de las alegaciones se ven reducidas a treinta.

El texto corregido de las modificaciones tiene el siguiente contenido:

Titulo segundo.—Régimen General del Suelo

Capítulo sexto. Incidencia del plan sobre las edificaciones existentes.

Art. 2.6.3.—Apartado III. párrafo 5º: edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

«Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas».

Titulo tercero.—Desarrollo del plan general

Capítulo sexto. Licencias y autorizaciones.

Art. 3.6.1. Apartado IV b. Párrafo 5º: actos sujetos a licencia.

«5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción, si bien será preceptivo proyecto firmado por técnico competente, salvo que la normativa aplicable para la instalación de grúas torre permita que la autorización de la instalación de dichos aparatos pueda llevarse a cabo simplemente con la aportación del certificado del instalador, sin perjuicio de la obligación por parte del promotor de aportar la correspondiente póliza de seguro de responsabilidad civil. Todo ello sin perjuicio de lo que señale el informe de la policía local sobre la seguridad de la circulación de vehículos y peatones cuando para la instalación de la grúa sea necesario ocupar la vía pública.»

Art. 3.6.1. Apartado IV: actos sujetos a licencia

«d. construcción de edificaciones de escasa entidad con una superficie máxima de veinticinco (25) metros cuadrados en una sola planta baja, con entramados de hasta 5 metros de longitud».

Art. 3.6.3. apartado 1: régimen general y procedimiento

«El promotor de obras que afecten o puedan afectar al dominio público garantizará la reposición de los menoscabos que éste sufra durante el año siguiente a la finalización de las obras como consecuencia de la ejecución de las mismas, mediante el depósito de aval bancario u otra garantía por el importe que los servicios técnicos municipales determinen».

Art. 3.6.4. apartado IV b. párrafo 2º: requisitos de las solicitudes de licencias.

«2. que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar. no obstante, cuando se trate de la realización de obras que conlleven riesgo de accidente, el promotor de las mismas deberá aportar el correspondiente estudio de seguridad de la obra a realizar».

Art. 3.6.4. apartado V a. Párrafo 3º: requisitos de las solicitudes de licencias.

«La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad. Hasta que no se obtenga la licencia de primera ocupación de los edificios, no se darán de alta los servicios municipales de agua, alcantarillado y recogida de residuos sólidos urbanos».

Titulo Cuarto.—Normas Generales Reguladoras de los usos

Capítulo segundo. Asignación de usos

Art. 4.2.2. apartado IV: uso pormenorizado.

«Toda solicitud de licencia urbanística para construcción de un edificio de nueva planta deberá especificar a qué uso se destinará el mismo, dentro de los usos permitidos en la correspondiente zona de ordenanza. Esta norma no será aplicable a los locales en planta baja».

Capítulo sexto. Uso de aparcamiento.

Art. 4.6.3. apartado V, c, d: condiciones particulares.

«c. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 20%, y las rampas con vuelta o giro el 15%; su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura será, como mínimo de 4,5 metros.

d. Todos los garajes dispondrán de una plataforma horizontal con anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo hacia el interior de la parcela, antes de comenzar la rampa de 4 metros. La puerta de acceso al garaje deberá estar situada en la parte posterior de la meseta de acceso. Se prohíbe expresamente la construcción de rampas de acceso a garajes en los chaflanes de los edificios».

Art. 4.6.3. Apartado XI E: condiciones particulares.

«e. Pendiente máxima de rampa: 20%»

Titulo quinto.—Normas generales de edificación.

Capítulo tercero. Condiciones de posición de la edificación.

Art. 5.3.10: retranqueo a lindero.

«Para las zonas de ordenanza de manzana de ensanche, unifamiliar intensivo y unifamiliar extensivo, se establece un retranqueo obligatorio de tres metros con el lindero lateral cuando se trate de parcelas limítrofes de cambio de ordenanza. No se permitirá el adosamiento entre dichos colindantes ni siquiera en virtud de compromiso suscrito por ambos colindantes ante notario».

Art. 5.3.12.: chaflanes

«En el núcleo de calamocha (excepto para la zona de ordenanza de casco antiguo), los encuentros entre alineaciones en las esquinas de las calles se resolverán mediante acuerdos de arco de círculo tangentes a las alineaciones concurrentes, según las características que se detallan a continuación: (…)»

Capítulo sexto. Condiciones de volumen.

Art. 5.6.14: cuerpos volados cerrados.

«En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima equivalente al 10% del ancho de la calle no superando en ningún caso los cien (100) centímetros».

«La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en cualquiera de sus puntos.».

Art. 5.6.15.: miradores.

«En calles con ancho menor de seis (6) metros, no se permiten miradores»

«En calles de ancho mayor o igual de seis (6) metros, se permiten miradores con un vuelo de dimensión máxima equivalente al 10% del ancho de la calle no superando en ningún caso los setenta (70) centímetros».

«La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en cualquiera de sus puntos».

Art. 5.6.16.: balcones

«La altura libre entre el cuerpo volado abierto y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en cualquiera de sus puntos».

«Se permite la construcción de balcones con vuelos de dimensión máxima equivalente el 10% del ancho de la calle, no superando en ningún caso los setenta (70) centímetros)

Art. 5.6.17.: terrazas

«En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza tenga un vuelo respecto de la alineación de dimensión máxima equivalente al 10% del ancho de la calle no superando en ningún caso los setenta (70) centímetros.»

«La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) en cualquiera de sus puntos».

Capítulo séptimo. condiciones estéticas generales.

Art. 5.7.3. apartado IV: elementos salientes de la alineación

Banderines. «complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de trescientos (300) centímetros en cualquiera de sus puntos (…)».

Art. 5.7.4. Apartado I, II: cerramiento de parcela.

«I. En calles de anchura inferior a doce metros los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco de un (1) m. de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m. sobre la rasante del terreno en cada punto.

En calles de anchura igual o superior a doce metros se permitirán muros opacos con una altura de hasta 2,50 m. sobre cada punto de la rasante del terreno.

II. en el suelo no urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela podrán tener una altura máxima de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, pudiéndose alternar partes ciegas con elementos diáfanos (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.)»

Capítulo noveno. Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

Art. 5.9.3.: Condiciones de abastecimiento de agua.

«Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. En este sentido, todo edificio de más de dos viviendas repartidas en tres o más alturas, deberá disponer de un grupo de bombeo interior. Dicho grupo de bombeo se abastecerá de un depósito supresor de la presión de suministro, situado en el interior del edificio y dimensionado según las necesidades de las viviendas existentes, de acuerdo con lo establecido en el reglamento municipal del servicio de abastecimiento de agua».

Art. 5.9.5. Apartado I.: Condiciones de evacuación de residuos.

«La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general de la ciudad se realizará a través de una arqueta o pozo de registro. Previa a la conexión a la red de la ciudad existirá otra arqueta de registro dentro de los límites de la propiedad de la nueva edificación, accesible a los servicios técnicos municipales para la posible realización de las pertinentes revisiones o inspecciones técnicas si así fuese necesario».

Titulo Sexto. Normas generales de urbanización.

Capítulo segundo. Urbanización de la red viaria y el espacio público.

Art. 6.2.1. Apartado I.: Condiciones de diseño

«La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros. No obstante, en calles con una anchura inferior a 8 metros, siempre que resulte justificado por las características y tránsito previsible de peatones, y previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá autorizarse la ejecución de aceras de menor dimensión.»

Capítulo quinto. Red de energía eléctrica.

Art. 6.5.2. apartado I: redes.

«En el suelo urbano y urbanizable se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacio públicos. No obstante, cuando se trate de suelo urbano en zonas de ordenanza de núcleo rural, el ayuntamiento podrá autorizar la colocación provisional de postes para atender necesidades de suministro de energía eléctrica siempre que el promotor de las obras presente un compromiso de soterramiento de la línea, sin indemnización alguna, cuando sea requerido para ello por el ayuntamiento de calamocha».

Título undécimo: régimen del suelo no urbanizable

Capítulo séptimo. Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Art. 11.7.2. apartado i b: condiciones de la edificación

b. La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta (30) grados sexagesimales no pudiendo superar los cuatro (4) metros de altura, medidos verticalmente desde el arranque de cubierta a su coronación. En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los once metros (11 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

Título duodécimo. Zonas de ordenanza

Capítulo tres. Condiciones particulares de aprovechamiento y edificación en las zonas de ordenanza.

Ficha 1. Apartado condiciones estéticas. Casco antiguo.

Se pretende limitar la construcción de cuerpos volados y balcones que en la ficha del p.g.o.u. vigente no aparece contemplado pudiendo provocar conflictos de alineaciones de volúmenes de fachadas, sobre todo en calles de anchos mínimos.

Ficha 3. Apartado definición. Unifamiliar intensiva.

Queda claramente definido de este modo la densidad de unidades de vivienda por superficie, no permitiendo número mayor que la unidad, sobre la parcela mínima (densidad máxima de viviendas: 1/150 m2).

Ficha 4. Apartado definición. Unifamiliar extensiva.

Queda más claramente definido de este modo la densidad de unidades de vivienda por superficie, no permitiendo número mayor que la unidad, sobre la parcela mínima (densidad máxima de viviendas: 1/300 m2).

Ficha 5. Apartado definición. Industria general.

Se trata de evitar la desvinculación de una unidad de vivienda o entreplanta, que obligatoriamente debe ir ligada al uso industrial o actividad del volumen al que pertenece, prohibiendo la segregación de estas unidades y aclarando que siempre formarán parte de una misma unidad registral.

Considerando 3º. Que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 de la ley 5/1999. Que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. Y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 4º, Que en cuanto a contenido, los servicios técnicos de a comisión provincial de ordenación del territorio han emitido informe con fecha 25 de agosto de 2008 en los siguientes términos:

Contenido y valoración

Se han confeccionado fichas «tipo» con un cuadro de identificación: título, capítulo, artículo, párrafo… donde además, se concreta si la modificación se trata de una supresión, una

adhesión o una alteración. En estas fichas se presenta el nuevo texto modificado y la justificación de la modificación.

La modificación tal y como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 contiene la definición del nuevo contenido del plan con el mismo grado de precisión que el modificado y se considera correcta la justificación de la nueva.

No obstante se deberán tener en cuenta las siguientes prescripciones:

Modificación 1/08

La modificación de este artículo, mejora las condiciones de accesibilidad de garajes incrementando el límite de pendiente máximo de las rampas para facilitar su diseño.

La redacción actual del artículo establece una meseta antes de comenzar la rampa de 4 m. Este parámetro no ha sido modificado en este documento presentado y deberá modificarse por una meseta de 4.5 m de longitud para que la nueva redacción del artículo se encuentre en consonancia con el dbsu del código técnico de la edificación.

Modificación 1/17 y 1/20

La modificación 1/17 define nuevas características de los balcones, no obstante en la redacción se habla de cuerpos cerrados en lugar de cuerpos abiertos, tal y como los define el PGOU. Si se considera que es un error de redacción deberá ser recogido en el documento que se apruebe definitivamente.

De igual modo ocurre con la modificación 1/20 «terrazas» que utiliza también la definición de mirador en lugar de «espacios no cerrados, parcialmente volados»

Modificación 1/22

En esta modificación además de establecer nuevas condiciones para los cerramientos de parcela en suelo urbano, sobre los que no se tiene nada que objetar, se establecen nuevas condiciones para las parcelas en suelo no urbanizable. Con la nueva redacción se permite construir cerramientos de 2.5 m prácticamente opacos.

Dado que estos cerramientos no deben retranquearse del límite de la propiedad y que podrían construirse cerramientos opacos de una gran longitud y casi de una planta de altura, se recomienda que la redacción de la documentación para aprobación definitiva limite las partes opacas a pilastras con una separación mínima entre ellas y sólo para los casos en los que se realice la construcción de vivienda.

Modificación 1/31

En la ficha 1 del casco antiguo se ha incorporado la prohibición de construir cuerpos volados, permitiéndose únicamente la construcción de balcones. La ficha correspondiente deberá reflejar la prohibición que establece la nueva redacción del art. 5.6.16 del PGOU: los balcones no superaran los 70 cm.

Modificación 07 del art. 4.2.2.

La redacción de este artículo resulta confusa porque puede darse el caso que no se permita, la construcción de naves nido de uso industrial, destinadas a alquiler o compra, en los que no han precisado sus usos.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos, la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene lo necesario para dar cumplimiento íntegro a los arts. 73 punto 1 de la ley 5/99 y 154 punto 1 del decreto 52/2002. En consecuencia la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—Una vez aprobada definitivamente la modificación, por el ayuntamiento de calamocha, deberá publicarse en boletín oficial para su entrada en vigor, remitiéndose a este servicio provincial un ejemplar del documento técnico, debidamente visado y diligenciado de tal aprobación, para constancia en nuestros archivos.

Tercero.—Notificar este acuerdo al ayuntamiento de Calamocha, para su conocimiento y al equipo redactor, a los efectos oportunos.

6.—Informe Técnico de la C.P.O.T. sobre las modificaciones nº 2 del P.G.O.U. de Calamocha.

Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Calamocha es un Plan General de Ordenación Urbana procedente de la adaptación-modificación de sus normas subsidiarias de planeamiento municipal acordada por el ayuntamiento el 14-03-2003. El objeto de la presente modificación es:

—Dividir el sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial agroalimentario suz-d9 en 2 sectores, suz-d9 y suz-d10.

—Modificación de la ordenanza 6 «industria agroalimentaria», pasando su ocupación máxima de parcela del 60% al 70%.

—Creación de la ordenanza 10 «ampliación industria agroalimentaria».

Considerando 3º. Que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 de la ley 5/1999. Que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 4º, que en cuanto a contenido, los servicios técnicos de a comisión provincial de ordenación del territorio han emitido informe con fecha 27 de agosto de 2008 en los siguientes términos:

Se propone dividir el sector SUZ-d9 de una superficie de 123.840 m², en dos: el sector SUZ-d9 de 84.840 m² y el sector SUZ-d10 de 39.000 m². como se observa, no se aumenta la superficie de SUZ y tampoco se ve trasformado el parámetro de edificabilidad ni coeficiente de uso, por tanto no se ve alterado el aprovechamiento medio. En la documentación técnica presentada para informe no se concreta expresamente el orden y prioridad en el desarrollo de los sectores aunque parece que se pretende desarrollar en primer lugar la zona SUZD 9.

Se presentan los planos 2.1 y 3.13 con el estado actual y el estado modificado y las nuevas fichas del SUZ-d9 y SUZ-d10. Cabe señalar, que en el plano 3.13 «estado modificado» no se ha corregido la leyenda de ordenanzas donde debería aparecer la ordenanza 10.

También se modifica la ocupación máxima de parcela de la ordenanza 6, pero manteniendo el mismo coeficiente de edificabilidad 1.13 m²/m².

Se presenta en la documentación el cuadro de la ordenanza 6 vigente y el cuadro modificado.

Se crea una nueva ordenanza de edificación la ordenanza 10 «ampliación de industria agroalimentaria», que será de aplicación para estos nuevos sectores SUZ-d9 y SUZ-d10. Cabe señalar que dentro de las determinaciones que el art. 37 de la ley 5/1999 de Aragón establece para un pgou en el suzd, no se encuentran las de establecer las ordenanzas de los sectores, esto lo reserva a los planes parciales. Esto puede parecer caprichoso pero no lo es, pues hasta que no se desarrolle el correspondiente plan parcial no se puede establecer el índice de edificabilidad neta, la ocupación o las alturas, dado que no se conoce cuanta superficie va a resultar edificable industrial de la totalidad del sector hasta que no se hagan los cálculos de los módulos de reserva y viales. No obstante, la altura, la ocupación máxima …. etc. Se pueden establecer en el pgou como máximos para el futuro plan parcial pero no tiene sentido el establecimiento del índice de edificabilidad neta, aspecto que deberá eliminarse del documento.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos, la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, que se concretan:

—En el documento para aprobación definitiva se eliminará, como mínimo, de la ordenanza 10 «ampliación industrial agroalimentaria» el índice de la edificabilidad neta.

—Se corregirá el plano 3.13 «estado modificado» incluyendo en la leyenda la ordenanza 10, si ésta no se elimina en su totalidad.

—La eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—Una vez aprobada definitivamente la modificación, por el ayuntamiento de calamocha, deberá publicarse en boletín oficial para su entrada en vigor, remitiéndose a este servicio provincial un ejemplar del documento técnico, debidamente visado por el colegio oficial correspondiente y diligenciado de tal aprobación, para constancia en nuestros archivos.

Tercero.—Notificar este acuerdo al ayuntamiento de calamocha, para su conocimiento y al equipo redactor, a los efectos oportunos.

7.—Informe Técnico de la C.P.O.T. Sobre la modificación nº 1 del Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logística Teruel-Aragón (Platea) en Teruel.

Resultando 1º.—Con fecha 26 de agosto de 2008, ha tenido entrada en el registro del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, solicitud de informe presentada por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes, a través de la dirección general de urbanismo, relativa al expediente reflejado en el encabezamiento. A la solicitud se acompaña proyecto técnico.

Resultando 2º.—Que el gobierno de Aragón, en su reunión celebrada el 24 de febrero de 2004, acordó de conformidad con el art. 80.3 de la ley 5/99, aprobar definitivamente el proyecto supramunicipal de la plataforma logístico-industrial de Teruel Platea, acuerdo que fue publicado en el b.o.a. de 27 de febrero de 2004.

Resultando 3º.—Que, ahora, por orden de 1 de agosto de 2008, del consejero de obras públicas, urbanismo y transportes, se somete la modificación nº1 del proyecto supramunicipal de Platea, a los tramite de audiencia de los ayuntamientos de Teruel y de Cella y a informe, entre otros, de la comisión provincial de ordenación del territorio.

Por resolución de 20 de junio de 2008 el I.N.A.G.A., se resolvió no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto de apartadero y ramal ferroviario de la plataforma-logístico industrial de Teruel (Platea) a la estación de Cella.

Resultando 4º.—La documentación técnica presentada por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes consta de un ejemplar, en soporte papel e informático, del documento técnico denominado modificación nº 1 del proyecto supramunicipal plataforma logístico industrial de Teruel «Platea», que consta de documentación urbanística equivalente a un plan parcial, dos proyectos de urbanización denominados obras de urbanización y apartadero y ramal ferroviario de Platea a la estación de Cella. La documentación ha sido redactado por el ingeniero de caminos Ismael Villalba Alegre y esta visada con fecha 6/08/2008

Resultando 5º.—Se trata de una modificación de un proyecto supramunicipal. De acuerdo con el art. 73.2 las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes. Por ello se remite al procedimiento previsto en el art. 80 de la ley 5/99 que regule la aprobación de los proyectos supramunicipales y precisa informe de la comisión provincial de ordenación del territorio.

Resultando 7º.—Que el objeto de la modificación se concreta en:

—Conexión exterior ferroviaria con la línea Valencia-Teruel-Zaragoza:

El 18 de noviembre de 2003, apareció publicada en el boletín oficial del estado la nueva ley 39/2003, de 17 de noviembre, del sector ferroviario. Dado que el proyecto supramunicipal se aprobó poco antes, conscientemente y con el fin de no aprobar el proyecto supramunicipal de Platea conforme a una normativa que en breve quedaría derogada, pareció oportuno no desarrollar exhaustivamente la parte del citado proyecto referente al sistema general ferroviario.

Actualmente con la nueva ley del sector ferroviario en vigor y desarrollado un convenio de colaboración con el ministerio de fomento, se ha llevado a cabo exhaustivamente el proyecto de la conexión exterior ferroviaria.

—Conexión viaria: enlace con la carretera N-234.

Con la puesta en servicio de la autovía mudéjar entre valencia y Zaragoza, la cn-234 ha quedado fuera del tráfico principal, disminuyendo éste considerablemente. En aplicación de la vigentes ley de carreteras del estado, reglamento general de carreteras del estado y orden ministerial de 16 de diciembre de 1997 sobre accesos a las carreteras del estado no es necesaria la construcción de un acceso a distinto nivel. Se propone una ejecución por fases de esta conexión de tal forma que en una primera fase se ejecute una intersección a nivel mediante una rotonda y tan solo cuando el tráfico aumente considerablemente ejecutar un enlace a distinto nivel, elevando la n-234 sobre el acceso en rotonda inicialmente previsto.

—Modificación de la zonificación del interior de dos rotondas actualmente incluidas en la red viaria para que pasen a zonas verdes.

Su dimensión de 70 metros de diámetro cada una y una superficie de 3.848 metros cuadrados hace más adecuado la clasificación como zonas verdes ya que por su propia configuración nos es factible el uso como viario. Se incrementa así la superficie de zonas verdes en 7.696 metros cuadrados y se disminuye en igual superficie la red viaria.

—Modificación del diseño de la manzana situada al noreste de la plataforma y formada por la zonificación de terciario y servicios ts-7 y la zonificación de reserva de viario rv-9.

Con esta propuesta se consigue por una parte materializar la reserva de viario en red viaria al servicio efectivo de las parcelas. Por otra parte la superficie de actividades productivas

antes configurada en única manzana la ts-7 se subdivide en dos la ts-7 y la ts-8 que permite diferenciar con más claridad las propiedades y finalmente se consigue que la red viaria no quede en fondo de saco al generar una continuidad alrededor de la manzana ts-7. Se diseña una nueva rotonda en la red viaria para canalizar los tres movimientos del tráfico que ahora confluyen, y el futuro de la reserva de viario rv-10.

El balance de superficies queda como sigue:

—La reserva de viario rv-9 desaparece en sus 12.971 metros cuadrados que se convierten en 151 metros cuadrados de zona verde y el resto 12.820 en red viaria.

—La superficie de actividades productivas se mantiene en 34.419 con dos subparcelas la ts-7 de 22.500 y la ts-8 de11.919 metros cuadrados.

—Modificación zonificación de parte de la reserva de viario rv-1

Se materializa en viario para formar una rotonda que facilite la circulación rodada desde la ejecución de la 2ª fase hasta la ejecución de la tercera fase.

—Modificación del diseño de algunas intersecciones de la red viaria.

Se configuran tres nuevas rotondas para facilitar los movimientos del tráfico rodado disminuyendo trayectos al permitir los giros completos en tres cruces. varían ligeramente las superficies de las reservas de viario que pasan a ser viario:

La rv-1 pasa de 4.410 metros cuadrados a 4.253 metros cuadrados, es decir hay una disminución de 157 metros cuadrados.

La rv-10 pasa de 3.394 metros cuadrados a 3.312 metros cuadrados, es decir hay una disminución de 82 metros cuadrados.

La red viaria se incrementa en la superficie que se han disminuido las dos superficies anteriores, es decir en 239 metros cuadrados.

—Modificación de normas urbanísticas para adaptarse a la necesidades derivadas del desarrollo de la plataforma supramunicipal de Platea:

—Ampliar el uso principal del zona tecnológica industrial (t. i.) a empresas industriales dedicadas a la fabricación o transformación del vidrio y a empresas agroalimentarias con tecnologías avanzadas. esto supone una matización y a la vez confirmación para estos usos tales como secadero de jamones, tan representativos de la economía turolense. Esta modificación se concreta en el apartado 3.2.4.3.—de las normas urbanísticas.

—Disminución de la parcela mínima en la zona logístico industrial (l. i.) de 8.000 metros cuadrados a 4.000 metros cuadrados en las parcelas con frente a la calle que linda con las zonas verdes v-6 a v-12. La razón es aprovechar el tirón comercial de las parcelas con frente vial y en particular las que dan a dos calles por estar en la esquina de la manzana. Esta modificación se concreta en el apartado 3.2.4.4.—de las normas urbanísticas.

—Aclaración de la reserva de aparcamientos en el interior de las parcelas. El artículo 85 del reglamento de desarrollo parcial de la ley urbanística especifica el módulo exigible para aparcamientos en sectores de uso característico industrial en una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados, disponiendo que al menos el cincuenta por ciento del número total de plazas de aparcamiento previstas se ubicarán en espacio de uso público. Así lo concreta el apartado 3.2.6.2.—de las normas urbanísticas del proyecto supramunicipal y se justifican en la memoria las 6.521 plazas de aparcamiento frente a las 6.413 plazas que supondrían el 50% necesario. Por tanto hay que garantizar que el otro 50% quede garantizado en el interior e la parcela. Por ello se propone que el artículo 3.1.8. indique que en cada parcela se requiera al menos una plaza por cada 200 metros cuadrados construidos.

—Aclaración de la altura en planta baja para los equipamientos. Se pretende no limitar la altura de planta baja en los equipamientos a 6 metros, permitiendo una altura mayor para necesidades especiales debidamente justificadas. Esta modificación se concreta en el apartado 3.2.3.—De las normas urbanísticas

—Aclaración sobre los cerramientos de parcelas. Las ordenanzas actuales no parecen haber tenido en cuenta el desnivel de ciertas calles de forma que al nivelara las parcelas en sentido transversal pueden aparecer muros que sobresalgan por el vial lateral. Por ello se matiza el párrafo correspondiente en el apartado 3.2.4.1 de las normas urbanísticas para que los zócalos empiecen a medirse a partir de los muros de contención de tierras del interior de las parcelas aunque estos sobresalgan por encima de la rasante del viario.

—Aclaración sobre el uso principal hotelero y los servicios complementarios de hostelería (bar, cafetería y restaurantes) en la zonificación de terciario y servicios (t.s.). se prohíbe el uso hotelero excepto en las manzanas t.s. 7 y t.s. 8. y los usos de hostelería, ocio y análogos solo se permiten como uso principal en las manzanas t.s. 7 y t.s.8 y en el resto únicamente como uso complementario al servicio del uso principal. Esta modificación se concreta en el apartado 3.2.4.2.—de las normas urbanísticas.

—Aclaración positiva del uso de hospedaje en el equipamiento e-10. Se concreta el uso específico de este equipamiento añadiéndole el uso hotelero y concretando que tanto éste como el uso hostelero son al servicio de toda la plataforma logística. Esta modificación se concreta en el apartado 3.2.3.—de las normas urbanísticas.

—Modificación de la obligatoriedad de ser subterránea la infraestructura i.6 destinada a centros de distribución de energía eléctrica. Ante la dificultad de que el centro de distribución de media tensión a ubicar en la zonificación de infraestructura i.6 pueda ser subterráneo, se modifica el apartado 3.2.5.—de las normas urbanísticas para que sea subterránea solo si técnica y económicamente es posible.

—Modificación del plan de etapas:

—Se agrupan la primera y cuarta fase en una sola. Se mantiene la segunda fase modificándola al bulevar principal paralelo a la carretera nacional 234 y dejando para la tercera fase el resto. En una cuarta fase que podrá materializarse atemporalmente se construirá la zona ferroviaria y en una quinta fase que también podrá materializarse atemporalmente se construirá el acceso de enlace a la carretera n-234.

—Modificación del proyecto de urbanización:

—Rediseño de la zona verde v-5. Se pretende racionalizar los espacios y crear unas zonas más adaptadas a la estancia y paseo.

—Conexión viaria: enlace con la carretera n-234. El acometer la obra por fases no sufre variación significativa ya que las obras ejecutadas en la primera fase, suponen los desvíos provisionales para ejecutar la segunda.

—Nueva zonificación de las dos rotondas. Se eliminan las propuestas escultóricas ante la posibilidad de la instalación de aerogeneradores, y se incluye una plantación con arbustos autóctonos.

—Propuestas escultóricas. Quedan únicamente las propuestas a, b, c y d al haberse eliminado las ubicadas en las dos rotondas antes viario y las de la zona verde v-5.

—Modificación de la manzana situada al noreste de la plataforma y formada por la zonificación de terciario y servicios ts-7 y la zonificación de reserva de viario rv-9. Exige la definición y presupuesto de un nuevo viario, que se concreta en un artículo independiente para acometer en la segunda fase.

—Modificación del diseño de algunas intersecciones de la red viaria. Se configuran tres nuevas rotondas para facilitar los movimientos del tráfico rodado disminuyendo trayectos al permitir los giros completos en tres cruces. La nueva configuración del plan de etapas prevé para la segunda etapa la ejecución del bulevar paralelo a la n-234 de una longitud de unos 1.600 metros de longitud. Al no ejecutarse las calles laterales no es posible el giro hasta el final del bulevar, por lo que se propone la ejecución de una nueva rotonda aproximadamente en la mitad del bulevar. La rotonda tendrá un diámetro interior de 15.50 m. y exterior de 39,00 m. las otras dos rotondas previstas corresponden a la tercera fase en dos cruces con cuatro ramales perpendiculares. Las rotondas tendrán un diámetro interior de 13,00 metros y exterior de 33,00 metros.

Considerando 1º: las determinaciones que, con carácter mínimo, deben incorporar los proyectos supramunicipales se establecen en el artículo 79.2. de la L.U.A., en concreto son:

«a) estudios previos de las instalaciones o edificaciones objeto de la actuación.

b) ordenación propuesta, con explicación de las soluciones adoptadas en cuanto al acceso rodado y aparcamiento de vehículos, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía y demás servicios urbanísticos, debiendo garantizarse el adecuado enlace con los sistemas generales.

c) previsiones contenidas en el planeamiento territorial y urbanístico aplicable y articulación con las mismas, si las hubiere.

d) análisis de los impactos que la actuación produce sobre el territorio afectado y medidas correctoras que se proponen.

e) programación temporal de la ejecución del proyecto, con previsión, en su caso, de distintas fases en la ejecución de las obras.

f) estudio económico- financiero, en el que se precisarán los costes del proyecto y las fuentes de financiación a utilizar y se justificará la viabilidad económica y el canon que en su día deba pagarse al municipio.»

Estas determinaciones se plasmarán en los documentos y planos que resulten necesarios con un grado de detalle similar al del plan parcial y al del proyecto de urbanización al que sustituirán, según prescribe el apartado 1 del artículo 79 de la ley 5/99.

Por otra parte, y de conformidad con lo previsto en el artículo 73 de la ley 5/1999, las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado.

Considerando 3º: que los servicios técnicos de esta comisión provincial de ordenación del territorio (cpot) han emitido informes con fecha 3 de septiembre de 2008, en sentido favorable al proyecto por considerar que la documentación presentada se adecua en su totalidad a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigibles por el ordenamiento jurídico, con las valoraciones siguientes:

* la documentación técnica presentada para informe se estructura en documentación urbanística, obras de urbanización, estudio de impacto ambiental y proyecto de apartadero y ramal ferroviario de Platea a la estación de Cella.

* el contenido de la documentación se ha redactado con la misma precisión que el proyecto supramunicipal al que modifica y se encuentran suficientemente justificadas todas las modificaciones que se realizan.

* por otra parte, no se introduce ninguna variación de la estructura y aprovechamientos del complejo de Platea.

* en el estudio económico – financiero se obtiene un incremento presupuestario, pasando de 57.302.691,63 € del proyecto inicial a 72.027.387,31 € en esta primera modificación.

* la documentación presentada define las nuevas obras con un grado de precisión similar al del proyecto supramunicipal, por lo que se puede considerar cumplidas las exigencias del artículo 73 de la ley urbanística.

* no obstante, dado que en la descripción de las modificaciones se redacta que las parcela t.s 7 y t.s.8 contaran con el uso principal de hostelería, hotelero y de ocio al servicio de toda la plataforma, sería aconsejable que el art. 3.2.4.2 «terciario y servicio» incluyese para las parcelas t.s.7 y t.s.8 el uso de ocio como principal, para evitar interpretaciones no deseadas.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente la modificación nº 1 del proyecto supramunicipal, para la plataforma logística industrial Teruel-Aragón (Platea), emplazada en Teruel promovido por el departamento de obras públicas, urbanismo y transportes del gobierno de Aragón, por considerar que la documentación presentada se adecua en su totalidad a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigibles por el ordenamiento jurídico, condicionado a la obtención de los informes sectoriales pertinentes.

Segundo.—Notificar este acuerdo al Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, del Gobierno de Aragón.

8.—Informe Técnico de la C.P.O.T. sobre la modificación nº 9 del P.G.O.U. de Alcañiz.

Resultando 1º. El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Alcañiz es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en sesión plenaria de la comisión provincial de urbanismo de 17-05-1990.

La modificación aislada nº 9, plantea la ampliación del suelo urbano y el cambio de categorización de terrenos urbanos colindantes para construir una instalación hotelera.

Resultando 2º. que la modificación nº 9 tras la revisión del PGOU de Alcañiz, ha sido aprobada inicialmente por el ayuntamiento el 11-07-2008, expuesta al público en el BOP de 23-07-2008 y en «Diario de Teruel» de fecha 1-08-2008, sin que se hayan producido alegaciones durante el período de exposición pública, según certificando de secretaría del ayuntamiento de fecha 2-09-2008.

Resultando 4. Que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 13.2 de la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental, y mediante resolución de 7 de julio de 2008 ha resuelto no someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental.

Asimismo, y dado que se afecta a la zona de policía del cauce del río Guadalupe, el expediente ha sido informado por la Confederación Hidrográfica de Ebro, tal y como disponen el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de aguas y el r.d. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de dominio público hidráulico, en fecha 1-09-2008 en sentido favorable.

Igualmente, la Subdirección de Urbanismo del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes emitió un informe previo a la aprobación inicial sobre la modificación referida el 25-07-2008, en el que se señalaba la existencia en el documento técnico de una serie de incertidumbres sobre los posibles usos autorizables en la zona afectada por la modificación propuesta.

Considerando 1º. que la presente modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 de la ley 5/1999. que dispone «la alteración del contenido de los planes y demás instru-

mentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.»

En el artículo 72 se define la figura de la revisión, quedando definida la modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone «tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.»

Considerando el ayuntamiento que se trata de una modificación aislada del plan general el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la ley 5/1999 para los planes parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la ley 5/1999. y 154.1 del decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

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

b) definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado»

Considerando 3º. que en su tramitación se han observado en cuanto a los trámites municipales, las normas de procedimiento establecidas al efecto por la ley 5/99 urbanística de Aragón.

Resultando de aplicación el art. el 73.2 en relación con el 50 de la ley 5/99 que se resume: aprobación inicial por el pleno municipal, plazo mínimo de un mes de información pública, remisión a informe de la comisión provincial de ordenación del territorio y aprobación definitiva por el ayuntamiento con pronunciamiento sobre las alegaciones y cuestiones habidas en el proceso.

Asimismo es de aplicación el art. 154 del reglamento de desarrollo parcial de la citada ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios aprobado por decreto 52/2002.

Considerando 4º. que en cuanto a contenido y a la vista del informe emitido por los servicios técnicos de la comisión el 19-09-2008, se hace la siguiente valoración:

Propuesta:

La modificación plantea la construcción de una instalación hotelera junto al antiguo molinote de harinas situado en la margen izquierda del río Guadalope en las inmediaciones del puente de la carretera cn-420 sobre el citado cauce. la instalación se considera necesaria ante la demanda de plazas hoteleras que previsiblemente generara la ciudad del motor y lo escaso de la oferta actual.

Para ello se crea una unidad de ejecución de 6.004 m² que estaría constituida por 4.710 m² de suelo actualmente clasificados como no urbanizable genérico ordenanza rural regadío (rr) y 1.294 m² de suelo urbano consolidado ordenanza edificación en hilera (eh1) que cambian de categorización.

La ordenanza de aplicación sería la ordenación específica (oe1) con todos los contenidos que se regulan en el artículo 34 de las normas urbanísticas, ya que este documento no se modifica. Señala en la memoria que el uso prioritario en los terrenos con aprovechamiento sería el hotelero.

Como se produce una ampliación de suelo urbano que supone más de 1.000 m² construidos, aplica el artículo 74.3 de la ley 5/1999 y prevé los módulos de reserva aplicables al uso característico terciario, regulados en el artículo 86 del decreto 52/2002, minorando los correspondientes a los espacios libres de dominio y uso público ya que se produce una decremento del aprovechamiento residencial de 2.175,10 m² como consecuencia del cambio de ordenanza aplicable a los terrenos que ya tienen la consideración de urbanos en el planeamiento en vigor.

Valoración:

La creación de una instalación hotelera que ayude a compensar el déficit de plazas que tiene la localidad justifica suficientemente la modificación propuesta.

La unidad de ejecución queda regulada por la ordenanza oe1 de las normas urbanísticas.

El régimen de usos establecido en dicha ordenanza establece como permitidos el hotelero, comercial, oficinas, socio- cultural, docente, recreativo, deportivo y también el de vivienda. No obstante, tras la elaboración de un informe previo, se ha aportado la modificación del artí-

culo 4 del anexo III de los contenidos normativos la nueva unidad de ejecución que pretende crearse en la que el uso de vivienda se prohíbe expresamente.

Se considera correcta la cuantificación de las dotaciones locales adicionales aplicando los módulos de reserva para los planes parciales de uso característico terciario, de acuerdo con lo que establece el artículo 86 del decreto 52/2002, vista la prohibición del uso de vivienda que se realiza en el anexo normativo, por lo que desaparecen las incertidumbres manifestadas sobre esta cuestión en el informe previo elaborado sobre el expediente.

La modificación propuesta conlleva un cambio de uso, y aunque de la documentación presentada puede intuirse que la mercantil Teruel Avanza S. A. Es la titular de los terrenos, la realidad es que ni en la documentación técnica ni en el expediente administrativo figuran los titulares registrales de las parcelas afectadas por la modificación en los términos que señala el artículo 74.4 de la ley 5/1999, cuestión que deberá subsanarse.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos, la modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la ley 5/1999 y 154 punto 1 del decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—Una vez aprobada definitivamente la modificación por el ayuntamiento de Alcañiz, deberá remitirse un ejemplar del documento técnico, diligenciado de tal aprobación por secretaría del ayuntamiento y debidamente visado por el colegio oficial de ingenieros de caminos, para su constancia en los archivos de este servicio provincial.

Cuarto.—Comunicar este acuerdo al ayuntamiento de Alcañiz para su conocimiento y a los efectos oportunos.

9.—Darse por enterada de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle para ordenar volúmenes y definir rasantes en el solar situado entre la calle San Francisco (manzana 7) y el Camino de la Estación (manzana 10) de Teruel, promovido a instancia de Inemay Resort, S. L.

10.—Darse por enterada de la inscripción de la Junta de Compensación de la unidad de ejecución nº 2 del P.G.O.U. de Linares de Mora en el registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.

11.—Informar favorablemente la instalación de una Estación de Telefonía móvil en el polígono 17, parcela 79 del suelo no urbanizable de Corbalán, promovida a instancia de Telefónica Móviles, S. A., condicionada al informe del Inaga por situarse la actuación en el ámbito del plan de recuperación del crujiente (decreto 92/2003).

12.—Informar favorablemente el proyecto para emplazar una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones, en el polígono 20, parcela 283, del suelo no urbanizable de Castellote promotor: Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad, condicionado a lo establecido en el informe del Inaga, por situarse la actuación en zona Zepa «Río Guadalope-Maestrazgo» y dentro del ámbito de aplicación del decreto 45/2003, de 25 de febrero, del gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el quebrantahuesos y se aprueba el plan de recuperación.

13.—Informar favorablemente el proyecto para emplazar una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones, en el polígono 2, parcela 63, del suelo no urbanizable de Frías de Albarracín. promotor: Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

14.—Informar favorablemente el proyecto para emplazar una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones, en el polígono 9, parcela 416, del suelo no urbanizable de Albarracín. promotor: Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

15.—Informar favorablemente el proyecto para emplazar una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones, en el paraje «El Taconero», polígono 15, parcela 1, del suelo no urbanizable de Albalate del Arzobispo, promotor: Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad.

16.—Informar favorablemente el proyecto para instalar una estación base de telefonía móvil en el polígono 11, parcela 37, del suelo no urbanizable de Celadas, promovido por France Telecom España, S. A.

17.—Informar favorablemente la instalación de una estación base para equipos de telecomunicaciones en polígono 516, parcela 5101 del suelo no urbanizable de Camarillas. Promotor: France Telecom España, S. A.

18.—Informar favorablemente el proyecto para instalar una linea eléctrica subterránea de baja tensión para evacuar la energía de central fotovoltaica, con emplazamiento en el polígono 13, parcela 56, del suelo no urbanizable de Castel de Cabra. Promotor: Tribes Castel, S.

L., condicionado a la autorización de los propietarios afectados y de la Subdirección de Carreteras del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de Teruel, por cruzar la carretera A-2402.

19.—Informar favorablemente el proyecto para la instalación de un poste para efectuar el tendido de un nuevo cable aéreo en el polígono 58, parcela 50, del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Telefónica de España, S. A., condicionado al informe de Inaga por situarse la actuación en suelo no urbanizable especial, según lo previsto por el P.G.O.U. de Teruel.

20.—Informar favorablemente el proyecto de aparcamiento de camiones y agencia de transportes, con emplazamiento en el polígono 60, parcelas 369 y 372, del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Translop, S. L., condicionado a:

—Que se aporte ante el ayuntamiento el impacto ambiental y cumpla con los retranqueos establecidos en el art. 39 de dicho Plan General.

—La autorización de la che para realizar la acometida de agua desde el canal del embalse la estanca a la parcela y para la evacuación de aguas residuales.

—Autorización de fomento, para realizar el acceso a la parcela desde la n-232.

—Informe de Inaga, que deberá solicitar el ayuntamiento para su autorización, por estar la actuación dentro del plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla, decreto 109/2000.

—Obtención de la licencia de calificación ambiental conforme a la ley 7/2006, de protección ambiental.

21.—Informar favorablemente el proyecto de bodega, emplazada en el paraje «Mas de Roig», polígono 12, parcela 5, del suelo no urbanizable de Calaceite. Promotor: Amprius Lagar, S. L., condicionada a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos a fosa séptica y a cumplir con las condiciones estéticas que determinan las normas subsidiarias municipales de Calaceite.

22.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para la construcción de nave multiusos con emplazamiento en el polígono 24, parcela 94 del Suelo No Urbanizable de Puertomingalvo. Promotor: Ayuntamiento.

Resultando 1º.—Que se trata de la construcción de un edificio aislado de forma regular en el extremo este de la parcela entre el camino y la senda, en la explanada mencionada como nº 1 en el proyecto. Las dimensiones de la nave son de 18 m x 12,30 m. la superficie construida es de 221,40 m².

La nave para uso almacén se ubica en la parcela 94 del polígono 24, de 550.088,00 m² de superficie.

Considerando 4º.—Que le son de aplicación la ley 5/1999, urbanística de Aragón art.24 a), en su redacción dada por la ley 1/2008, y 25, así como las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial, éstas fijan entre otros los siguientes extremos:

—Uso: de interés público. Permitido.

—Parcela mínima: no se fija, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%. cumple.

—Retranqueos mínimos a linderos y caminos: 10 m. No cumple.

—Altura máxima: 3 plantas y 10,5 m. Cumple.

—Análisis de impacto ambiental: no está.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente el proyecto para la construcción de nave multiusos, con emplazamiento en el polígono 24, parcela 94, del suelo no urbanizable de Puertomingalvo. Promotor: Ayuntamiento, por incumplir el parámetro de los 10 m. de retranqueos a linderos de parcela y caminos existentes, conforme a lo establecido en el apartado 2.3.1.7. a) de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial, que resultan de aplicación subsidiariamente en este municipio.

23.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para el almacenamiento de pinturas y disolventes en parcelas 376 y 377 c, polígono 62 del Suelo No Urbanizable de Alcañiz. promotor: Suministros Cumar,S. L.

Resultando 1º.—Que se trata de desarrollar la actividad de almacenamiento de pinturas y disolventes, con la finalidad de centralizar la logística de mercancías transportadas por medios terrestres en unas únicas instalaciones.

La instalación se ubica en el polígono 62, parcelas 377-c y 376 de Alcañiz. la parcela tiene una superficie de 4.531 m² y la superficie de la nave existente es de 980 m². en la parcela 377 existen dos naves más y un pequeño almacén agrícola.

El acceso se realiza desde la carretera N-232 y N-2111, utilizando las conexiones existentes que dan servicio al resto de las instalaciones ubicadas en la zona.

La ubicación de la actividad asegura el abastecimiento de agua industrial desde las diferentes acequias y canales de riego existentes en la zona.

En cuanto al saneamiento de las instalaciones, el agua de lluvia se vierte a unos pozos de drenaje de grava que reparten el agua en el subsuelo, mientras que para las aguas fecales que se evacuan, existe una fosa séptica con una capacidad de 5.000 m3.

El suministro de energía eléctrica se realiza desde una línea existente que discurre tras la parcela a unos 80 m de distancia.

Considerando 4º: Que le son de aplicación:

1.—La ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, arts. 25 y 24 a), modificado por la ley 1/2008, por la 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 que establece: «construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural». Con fecha 20 de agosto de 2008, la junta de gobierno local acordó considerar la instalación de interés general.

2.—El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, que clasifica el suelo donde se emplaza la instalación como suelo no urbanizable, con calificación de «agrícola protegida» (AP). La modificación 7 del P.G., para estos tipos de suelos, establece que: «se consideran usos compatibles las construcciones sujetas a autorización especial conforme a la regulación y procedimiento establecidos en los arts. 24 y 25 de la ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística de Aragón».

El art. 39 de dicho P.G.O.U. establece que las edificaciones de utilidad pública e interés social deberán presentar además documento que acredite la correcta posición de la edificación de cara a su impacto paisajístico, su impacto ambiental y los efectos territoriales de su implantación. Dicha acreditación no ha sido aportada.

Por otro lado, el art. 39, en su aptdo 5º establece que en cuanto a los retranqueos, la distancia a linderos y acequias será de 5 m. y de 10 m a caminos desde su eje; el vallado podrá hacerse a 5 m del eje de camino, este requisito no lo cumple, según documentación aportada.

3.—El plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla, decreto 109/2000. Cualquier tipo de actuación en dicha zona, se deberá solicitar preceptivamente informe al INAGA.

4.—La ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, por la que la actividad deberá someterse a licencia ambiental conforme a la misma.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente la nave para almacenamiento de pinturas y disolventes, con emplazamiento en el polígono 62, parcelas 376 y 377 c, del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Suministros Cumar, por no cumplir con los 5 m. de distancia a linderos, conforme a lo establecido en el art. 39.5 del plan general de Alcañiz.

24.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para el almacenamiento de botellas de gases comprimidos, con emplazamiento en el polígono 62, parcelas 377 b del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Mª Carmen Soler Carceller.

Resultando 1º.—Que se trata de desarrollar la actividad de almacenamiento de botellas de gases comprimidos, tales como oxígeno, aligal, arcal, acetileno argón, etc, con la finalidad de centralizar la logística de mercancías transportadas por medios terrestres en unas únicas instalaciones.

La instalación se ubica en el polígono 62, parcela 377-b de Alcañiz. La parcela tiene una superficie de 4.006 m² y la superficie de la nave existente es de 1.232,16 m².

En la parcela 377 existen dos naves más, de almacenamiento de pinturas y disolventes, nave ganadera, y colindante a éstas, existe un pequeño almacén agrícola (según documentación aportada).

El acceso se realiza desde la carretera n-232 y n-2111, utilizando las conexiones existentes que dan servicio al resto de las instalaciones ubicadas en la zona.

La ubicación de la actividad asegura el abastecimiento de agua industrial desde las diferentes acequias y canales de riego existentes en la zona.

En cuanto al saneamiento de las instalaciones, el agua de lluvia se vierte a unos pozos de drenaje de grava que reparten el agua en el subsuelo, mientras que para las aguas fecales que se evacuan, existe una fosa séptica con una capacidad de 5.000 m3.

El suministro de energía eléctrica se realiza desde una línea existente que discurre tras la parcela a unos 80 m de distancia.

Considerando 4º: que le son de aplicación:

1.—La ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, arts. 25 y 24 a), modificado por la ley 1/2008, por la 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 que establece: «construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por su contribución a la ordenación o al desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural». Con fecha 20 de agosto de 2008, la junta de gobierno local acordó considerar la instalación de interés general.

2.—El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, que clasifica el suelo donde se emplaza la instalación como suelo no urbanizable, con calificación de «agrícola protegida» (AP). La modificación 7 del P.G., para estos tipos de suelos, establece que: «se consideran usos compatibles las construcciones sujetas a autorización especial conforme a la regulación y procedimiento establecidos en los arts. 24 y 25 de la ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística de Aragón». Cumple.

El art. 39 de dicho P.G.O.U. establece que las edificaciones de utilidad pública e interés social deberán presentar además documento que acredite la correcta posición de la edificación de cara a su impacto paisajístico, su impacto ambiental y los efectos territoriales de su implantación. Dicha acreditación no ha sido aportada.

Por otro lado, el art, 39 en su apdo. 5º establece que en cuanto a los retranqueos, la distancia a linderos y acequias será de 5 m. y de 10 m a caminos desde su eje; el vallado podrá hacerse a 5 m del eje de camino. Este requisito no lo cumple, según documentación aportada.

3.—El plan de conservación del hábitat del cernícalo primilla, decreto 109/2000. Cualquier tipo de actuación en dicha zona, se deberá solicitar preceptivamente informe al INAGA.

4.—La ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de ar agón, por la que la actividad deberá someterse a licencia ambiental conforme a la misma.

La comisión provincial de ordenación del territorio acordó:

Informar desfavorablemente la actuación de almacenamiento de botellas de gases comprimidos, con emplazamiento en el polígono 62, parcelas 377 b del suelo no urbanizable de Alcañiz, promovido por Mª Carmen Soler Carceller, por no cumplir la nave con los 5 m de distancia a linderos conforme a lo establecido en el art. 39.5 del plan general de Alcañiz.

25.—Informar favorablemente el proyecto de construcción de un punto limpio para la recogida de residuos urbanos, con emplazamiento en el polígono 15, parcela 401, del suelo no urbanizable de Pozondón. Promotor: Comarca Sierra de Albarracín, condicionado a la aportación ante el ayuntamiento de análisis de impacto ambiental, conforme al apartado 3.2.3.2. de las normas subsidiarias de ámbito provincial

26.—Informar favorablemente el proyecto de construcción de hotel en el paraje «piedrafita», polígono 7, parcela 203 del suelo no urbanizable de Cretas, promotor: K-Liu Resort, S. L., condicionado a la autorización de la che, por vertidos.

Igualmente, deberá realizarse la consulta a Inaga por estar el proyecto incluido en el anexo III, grupo 9, de la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental.

27.—Informar favorablemente la construcción de un hotel en el paraje «Valdetuera», polígono 7, parcela 59 del suelo no urbanizable de Burbáguena. Promotor: Iniciativas Turísticas Al-Sail, S. L., condicionado a:

—Lo establecido en la resolución de 14 de agosto de 2008 de Inaga, por estar la actuación en suelo no urbanizable especial.

—Las condiciones establecidas en la resolución de la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 25 de septiembre de 2007, por estar la actuación en zona de policía del río Jiloca.

28.—Informar favorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, emplazada en el polígono 7, parcela 59 y 60 del suelo no urbanizable de Calaceite, promovido por Vivian y Chris Dockett condicionada a la autorización de la C.H.E. por el vertido de aguas residuales.

29.—Informar favorablemente la rehabilitación de vivienda, emplazada en el polígono 11, parcela 14 del suelo no urbanizable de Calaceite, promovido por Eduard Susanna Nadal y Pilar Vila-San-Juan, condicionada a que los servicios urbanísticos se resuelvan de forma individualizada.

30.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para construcción de vivienda unifamiliar, con emplazamiento en el polígono 26, parcelas 207, 223, 227 y 230 del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: José Manuel Adell Portolés.

Resultando 1º.—Que se trata de una vivienda unifamiliar, que se desarrollará en una planta sobre rasante y un sótano bajo rasante, sobre un terreno sito en polígono 26, parcelas 207,

223, 230 y 227 de la localidad de Alcañiz. La superficie total de estas parcelas es de 20.150 m², aunque la nº 227 de 3.960 m² de superficie no está colindante con las demás parcelas.

La superficie construida es de 224 m².

La evacuación de aguas fecales y pluviales se conectará con una arqueta sifónica, que actuará de cierre hidráulico, y desde ésta a fosa séptica.

En cuanto al abastecimiento de agua potable en memoria del proyecto no se especifica y en el plano de saneamiento y fontanería indica que viene de depuradora.

La instalación eléctrica se proyectará conforme al reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones técnicas complementarias y a las normas de la compañía suministradora.

Considerando 4º: que le son de aplicación:

—La ley 5/1999, urbanística de Aragón, arts. 24 c) y 25.

Para el uso de vivienda, dicha ley, establece que el edificio no rebase los 300 m² de superficie construida, así como que la parcela tenga, al menos, 10.000 m². cumple.

Asimismo, el art.179.2 considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes. Se constata en visita realizada sobre el terreno que existen edificaciones residenciales alrededor de la edificación objeto de informe.

—El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, que clasifica el suelo donde se emplaza la actividad como «suelo no urbanizable», con calificación de «rural regadío» (rr), donde se permite el uso de vivienda y se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

. Aprovechamiento: 0,03 m²/m². Cumple.

. Distancia mínima entre edificaciones residenciales: 100 m, para la no formación de núcleo de población. Según el art.41, 2.3.4, se deberá acreditar, mediante informe de los servicios técnicos municipales, la no existencia en dicho radio de 100 m, respecto al emplazamiento proyectado, de ningún otro «masico» de uso residencial, temporal o permanente. No se aporta dicho informe.

. Distancia a linderos y acequias: 5 m. cumple.

. Distancia a caminos: 10 m. cumple.

. Altura máxima: 7 m. cumple.

. En cuanto a las condiciones estéticas, las nuevas construcciones deberán realizarse con los materiales y en la forma tradicional. La cubierta será obligatoriamente de teja de color (art.39). Cumple.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, emplazada en el polígono 26, parcelas 207, 223, y 227 del suelo no urbanizable de Alcañiz, promovido por José Manuel Adell Portolés, por existir riesgo de formación de núcleo de población conforme el art.179.2 de la lua y art.41 del plan general de Alcañiz.

31.—Informar favorablemente la rehabilitación de edificio para vivienda unifamiliar, con emplazamiento en el polígono 58, parcela 157 del suelo no urbanizable de Valderrobres. Promotor: Duncan Hartley Smith, condicionado a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por vertidos.

32.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para construcción de una vivienda unifamiliar con emplazamiento en el polígono 49, parcela 13 del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Ángel Pérez Romeo

Resultando 1º.—Se trata de una vivienda unifamiliar desarrollada en planta baja. La superficie construida es de 147,75 m² y la superficie ocupada es de 237,12 m².

En su parte anterior se dispone una pérgola ajardinada de 56,73 m². el edificio se ubicará en la parcela 13 del polígono 49 en el término municipal de Alcañiz. La superficie de la parcela es de 16.693 m². Dispone de acceso directo peatonal y rodado desde el camino que discurre paralelo al curso del río Guadalope para llegar a la depuradora.

La vivienda se situará en el bancal de cota más elevada, a una distancia superior a 100 m del cauce del río.

La junta de gobierno local, en sesión de 30 de marzo de 2007, se autorizó la toma de agua potable para las parcelas 13 y 10 del polígono 49, de la tubería general que pasa por dichas fincas.

La red de vertido de aguas fecales empalmará directamente al colector general, previa interposición de arqueta registrable.

Se ha obtenido autorización de erz endesa para el suministro eléctrico.

Considerando 4º: que le son de aplicación:

—La ley 5/1999, urbanística de Aragón, arts. 24 c) y 25.

Para el uso de vivienda, dicha ley, establece que el edificio no rebase los 300 m² de superficie construida, así como que la parcela tenga, al menos, 10.000 m². cumple.

Asimismo, el art.179.2 considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes. Se constata en visita realizada sobre el terreno que existen edificaciones residenciales alrededor de la edificación objeto de informe, por lo tanto existe riesgo de formación de núcleo de población.

—El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, que clasifica el suelo en donde se emplaza la vivienda unifamiliar como «suelo no urbanizable», con calificación de «rural regadío» (rr), donde se permite el uso de vivienda y se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

. Aprovechamiento: 0,03 m²/m². Cumple.

. Distancia mínima entre edificaciones residenciales: 100 m, para la no formación de núcleo de población. Según el art.41, 2.3.4, se deberá acreditar, mediante informe de los servicios técnicos municipales, la no existencia en dicho radio de 100 m, respecto al emplazamiento proyectado, de ningún otro «masico» de uso residencial, temporal o permanente. Las viviendas que hay alrededor podrían estar a más de 100 m, sin embargo no existe informe de los servicios técnicos municipales que lo acredite.

. Distancia a linderos y acequias: 5 m. Cumple.

. Distancia a caminos: 10 m. Cumple.

. Altura máxima: 7 m. Cumple.

. En cuanto a las condiciones estéticas, las nuevas construcciones deberán realizarse con los materiales y en la forma tradicional. La cubierta será obligatoriamente de teja de color (art.39). Cumple.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, con emplazamiento en el polígono 49, parcela 13 del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Ángel Pérez Romeo por existir riesgo de formación de núcleo de población conforme el art.179.2 de la LUA y art.41 del plan general de Alcañiz, ya que la vivienda compartiría servicios urbanísticos y dotaciones comunes con otras edificaciones residenciales existentes en la zona.

33.—Informe técnico de la C.P.O.T. Previo a la autorización especial municipal para construcción de una vivienda unifamiliar con emplazamiento en el polígono 309, parcelas 45 y 46 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Susana Gómez Ponz

Resultando 1º.—Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada. El edificio se implanta sobre una parcela fruto de segregación de un conjunto de parcelas 45,46,47,48 y 21 del polígono 309 en partida «el prado», del término municipal de Teruel, según el catastro de rústica de la localidad que con posterioridad se agrupan y dividen en dos de nuevo, quedando la parcela que nos ocupa sobre las parcelas 45,46 y 47.

La parcela cuenta con los servicios de agua y electricidad, se dotará de un pozo ciego para evacuación de agua y recogida de residuos la realizarán los usuarios hasta la localidad vecina de castralvo.

Al edificio se accede por un vial existente en el límite de la parcela. La superficie resultante de las parcelas es de 10.716,20 m².

La vivienda consta de planta baja y primera. La superficie de ocupación en planta es de 178,80 m², y la superficie construida total es de 227,80 m². La altura de alero del edificio es de 5,45 m².

Considerando 4º: que le son de aplicación:

1. La ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística de Aragón, arts. 24 c), 25 y 179, donde se fijan los siguientes extremos:

. Uso: vivienda unifamiliar. Permitido.

. Superficie construida máxima: 300 m². Cumple.

. Parcela mínima: 10.000 m². Cumple.

. Formación de núcleo de población: agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes. Según visita realizada sobre el terreno se comprueba que existe agrupación de edificaciones susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

2. El P.G.O.U. de Teruel, que fija entre otros los siguientes extremos:

. Uso: vivienda. Permitido.

. Edificabilidad: 0,05 m²/m². Cumple.

. Altura máxima: 2 plantas y 7 m. Cumple.

. Retranqueos a linderos: 10 m. Cumple.

. Extensión máxima: 180 m². Cumple

. Formación de núcleo de población: el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel no establece un concepto de núcleo de población, por lo tanto la valoración de riesgo de formación de núcleo de población se basa

En el concepto contenido en el art. 179.2 de la LUA, aplicándose directamente.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar con emplazamiento en el polígono 309, parcelas 45 y 46 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Susana Gómez Ponz, por existir riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con el art.179.2 de la LUA.

34.—Informe técnico de la C.P.O.T. Previo a la autorización especial municipal para construcción de dos o tres viviendas adosadas, por cambio de uso del edificio original de almacén de trigo, con emplazamiento en el polígono 1, parcela 137 del suelo no urbanizable de Barrachina. Promotor: Ángel Bayo Villuendas.

Resultando 1º.—En la documentación presentada para informe se hace referencia a que se trata de un edificio construido para almacenamiento de grano a comienzos del siglo pasado, que ahora se pretende rehabilitar, aprovechando muros con su actual fachada y techumbre, para la construcción de tres viviendas. La construcción actual se rehabilitará manteniendo su volumen edificado y su integración en el paisaje.

El edificio se sitúa en la parcela 137 del polígono 1 de barrachina.

La superficie de la parcela es de 680 m² y la superficie del edificio a rehabilitar de 281 m².

El acceso se realiza a través de la carretera comarcal a torre los negros.

En cuanto a los servicios urbanísticos manifiesta que dispone de tubería y contador de agua sanitaria en la puerta de los almacenes, procedente de la red municipal. Igualmente se dispone de corriente eléctrica. Al no disponer de red de alcantarillado municipal, se instalará una depuradora para las tres viviendas.

En la visita realizada se comprueba que el edificio a rehabilitar se encuentra colindante a la carretera de torre los negros y que tiene adosados dos cuerpos constructivos que no son objeto de esta rehabilitación y parecen destinadas al albergar explotaciones ganaderas.

Considerando 4º.—Que le son de aplicación:

—La ley 8/1988, de 17 de diciembre, de carreteras de Aragón que en el artículo 44 que regula las construcciones en la línea límite de edificación en su apartado primero establece que a ambos lados de las carreteras la línea límite de edificación, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes

Se comprueba que la rehabilitación con cambio de uso para viviendas, no encajaría en las actuaciones que permite la ley en esta zona límite de edificación

—La ley 5/1999, urbanística de Aragón, arts. 25 y 24 b), que permite obras de renovación en edificios rurales antiguos con cambio de uso respecto al original.

En la visita realizada se comprueba que la rehabilitación con cambio de uso, sólo se solicita respecto a uno de los cuerpos que comprende la construcción, manteniendo el resto su uso agrariopecuario. En consecuencia, se estarían mezclando usos diferentes en el mismo ámbito, ya que los edificios se encuentran todos adosados y en la misma parcela.

—El artículo 179.2 de la ley 5/99 que establece que en defecto de caracterización de planeamiento, se considera núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes.

Este artículo resulta de aplicación ya que cambia el uso para vivienda y borrachina carece de instrumento de planeamiento de primer orden. En la documentación presentada se hace referencia a que no se incumple este artículo, pero lo cierto es que debido a su colindancia con el núcleo urbano compartirá parte de los servicios urbanísticos con el mismo.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Informar desfavorablemente el cambio de uso de edificio de almacén para construcción de dos o tres viviendas, con emplazamiento en el polígono 1, parcela 137 del suelo no urbanizable de Barrachina. Promotor: Ángel Bayo Villuendas, como consecuencia del incumplimiento con el artículo 44.1 de la ley de carreteras que no permite estas obras en la zona límite de edificación y los artículos 24.b) y 179.2 de la ley 5/99 urbanística de Aragón, por no cumplir con los requisitos permitidos en las rehabilitaciones y existir riesgo evidente de formación de núcleo de población.

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

La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi. Vº bº de la Presidenta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Nuria Más Farré.