

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ACUERDOS de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 28 de mayo de 2009.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en sesión celebrada el día 28-05-2009, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 27-04-2009.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo.

1.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 3 del P.G.O.U. de Montalbán.

Resultando 1º. El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Montalbán es un Plan General de Ordenación Urbana, por Adaptación de sus Normas Subsidiarias Municipales, acordada por el Ayuntamiento en sesión de 15-06-2004.

La Modificación aislada Nº 3, plantea una ampliación de Suelo Urbano Consolidado en la zona situada entre la travesía de la CN-211 y el río Martín.

Considerando 4º. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe el 4-05-2009, con la siguiente valoración:

Propuesta:

El planificador plantea una ampliación de suelo urbano en la categoría de consolidado de 393,04 m² junto a un vial de 11 metros de anchura recientemente construido. De esta superficie, 220,52 m² serían edificables con la ordenanza residencial unifamiliar grado 2 y el resto pertenecen a la red viaria.

Justifica la modificación en que se trata de terrenos que tienen *de facto* las condiciones que establece el artículo 13 a) para considerarlos como suelo urbano consolidado puesto que disponen de la totalidad de los servicios urbanísticos.

Valoración:

Se trata de una ampliación de suelo urbano que afecta a un ámbito territorial recayente a vial urbanizado con un fondo inferior a 25 metros sobre éste, valor que como criterio orientativo señalan las Normas Provinciales en su artículo 2.2.1.1 para considerar que los terrenos tienen la condición de urbano. El vial finaliza en un fondo de saco y deberían estudiarse las opciones para su adecuada conexión con el resto de la trama urbana.

La ampliación propuesta supone un incremento de la superficie construida inferior a 1.000 m², por lo que no es legalmente exigible la previsión de las dotaciones locales adicionales a las que hace referencia el artículo 74.3. de la Ley 5/1999.

No obstante, y en aplicación de lo que establece el apartado 4 del citado artículo 74 deben constar en el expediente de la modificación los titulares Registrales de las parcelas afectadas por la misma en los últimos cinco años, o en su defecto los titulares Catastrales.

Asimismo, y para poder considerar que la documentación presentada tiene un grado de detalle similar a la que modifica el documento técnico deberá completarse con los planos completos afectados por este expediente, de estado actual y modificado.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos, la Modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Montalbán, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73.1 de la Ley 5/1999 y 154.1 del Decreto 52/2002. En consecuencia la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

Segundo.—una vez aprobado el documento de forma definitiva por el Ayuntamiento de Montalbán, deberá remitirse un ejemplar del mismo a esta Comisión Provincial, diligenciado de tal aprobación por la Secretaría del Ayuntamiento y con visado colegial, para constancia en los archivos del Servicio Provincial.

2.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 8 del P.G.O.U. de Cella.

Resultando 1º. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Cella procede de la Adaptación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 5/99, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22-05-2001.

La Modificación nº 8 del PGOU de Cella, plantea la modificación volumétrica de dos manzanas de la localidad, una situada en la C/. Atalaya Baja y la otra en la C/. Pedro Manuel Segura en la que también se modifican las alineaciones.

Considerando 4º. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe con fecha 15-05-2009, con la siguiente valoración:

Propuesta: En la C/ Pedro Manuel Segura se propone modificar la volumetría de la manzana y las alineaciones. El cambio de alineaciones propone mantener un vial de hecho existente, aun-



que no previsto en el planeamiento, que da acceso a dos edificaciones existentes. Además de abrir el callejón existente, la altura de las edificaciones recayentes al callejón en un fondo de 8,50 m se aumenta en una planta permitiendo la rehabilitación de las dos edificaciones existentes.

En la C/ Atalaya Baja se propone aumentar la altura de una manzana situada entre la calles San Clemente, Vallejo y Atalaya Baja. Se propone pasar de la posibilidad de construir únicamente en planta baja en las edificaciones recayentes a la C/ Atalaya Baja a poder construir planta baja y planta primera.

Valoración:

En cuanto a la C/ San Pedro Manuel Segura, se ha comprobado *in situ* la existencia de una calle de 37,50 m de longitud y 4,30 m de anchura que da acceso a dos propiedades y consta de los servicios urbanísticos propios del suelo urbano, estando pavimentada mediante solera de hormigón.

En el PGOU se configura una manzana completa anulando el callejón existente y obviando la realidad física, quedando las edificaciones existentes en el interior de la manzana sin acceso previsto y en las que sólo se permite la construcción de planta baja.

El incremento producido por el aumento de una planta en un fondo de 8,50 m desde el callejón es de 207,50 m² y se produce un decremento por la inclusión del callejón existente de 281 m² de aprovechamiento residencial.

Esta modificación puntual tiene por objeto llevar a cabo la rehabilitación de las dos viviendas existentes actualmente fuera de ordenación, pero refleja una situación de hecho, lo que podría justificar su viabilidad.

La justificación se fundamenta en que:

- Los edificios existentes son anteriores a la redacción del PGOU y desde el punto de vista del Ayuntamiento, no afectan a la ordenación urbanística, alineaciones ni espacios públicos que puedan considerarse de interés general para el municipio.

- Se recoge una situación real, permitiendo la rehabilitación de edificios existentes.

- Se incorpora como vía pública una calle existente que cuenta con todos los servicios.

En cuanto a la C/ Atalaya Baja, el PGOU define una manzana entre las calles Vallejo, San Clemente y Atalaya Baja, con una volumetría de tres plantas en la zona recayente a las fachadas de las calles San Clemente y Vallejo, no así en la calle Atalaya Baja donde sólo se autoriza una planta. En la parte trasera de Atalaya Baja existen dos edificaciones de dos alturas, una vivienda y una nave agrícola que quedan fuera de ordenación.

Con la modificación propuesta, se suprime el incumplimiento urbanístico actual dado que por parte del Ayuntamiento se considera que los volúmenes existentes quedan integrados en su entorno y no suponen una excesiva volumetría.

El incremento residencial producido por aumentar una planta en la C/ Atalaya Baja es de 450 m².

El PGOU pretendía que la zona autorizada de Planta Baja sirviera de patio de manzana dado el fondo edificable de las edificaciones permitidas desde la C/ Vallejo y San Clemente. Dada la diferencia de cotas entre estas calles y la C/ Atalaya Baja, este espacio no puede funcionar como patio de manzana, por lo que las edificaciones del resto de las calles de la manzana han previsto sus propios patios interiores. Se considera por tanto que esta modificación no afecta a la ordenación propuesta por los redactores del PGOU y que resultaría viable.

Esta modificación puntual también se justifica en los siguientes puntos:

- Los edificios existentes son anteriores a la redacción del PGOU y desde el punto de vista del Ayuntamiento no afectan a la ordenación urbanística, alineaciones ni espacios públicos que puedan considerarse de interés general para el municipio.

- Se recoge una situación real, permitiendo la rehabilitación de edificios existentes.

Entre las dos modificaciones puntuales se aumenta el aprovechamiento residencial en 375,85 m², lo que no supone una modificación cualificada con respecto a lo establece el artículo 74 de la L.U.A. y por tanto no se requieren mayores espacios verdes ni libres de dominio y uso público.

No obstante, dado que la modificación tiene por objeto incrementar la edificabilidad residencial se deberá dar cumplimiento al artículo 74.4. en el sentido de que debe hacerse constar 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 su iniciación según conste en el Registro de la Propiedad o en el Catastro.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente, con reparos, la Modificación nº 8 del Plan General de Ordenación Urbana de Cella, 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.

Segundo.—Recordar al Ayuntamiento en el documento de aprobación definitiva se deberán presentar los planos modificados del PGOU completos, refundiendo las modificaciones propuestas y se deberá presentar documento refundido de la modificación nº 8 del PGOU

3.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la Modificación nº 9 del P.G.O.U. de Cella.

Resultando 1º. Que el Plan General de Ordenación Urbana de Cella procede de la Adaptación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 5/99, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22-05-2001.

La Modificación nº 9 del PGOU de Cella, plantea la introducción de un nuevo uso en la zona industrial de La Cañamera. Concretamente introduce los usos de «formación ocupacional y vivero de empresas»

Considerando 4º. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe con fecha 11-05-2009, en el siguiente sentido:

Propuesta:

Propone modificar el art. 96 del PGOU zona 8 «Zona industrial la Cañamera». introduce entre los usos ya permitidos en los terrenos de equipamiento los usos de formación ocupacional y vivero de empresas.

Estado actual

Usos permitidos

-Comercial, cultural, residencial y recreativo

Estado modificado

Usos permitidos

-Comercial, cultural, residencial y recreativo, formación ocupacional y vivero de empresas.

Valoración:

En fecha 8 de junio de 1998 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Polígono Industrial «La Cañamera». Posteriormente en el Plan General de Ordenación Urbana procedente de la Adaptación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal a la Ley 5/1999, aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22-05-2001, se recogió la Zona de la Cañamera como Suelo Urbano. En el Plan Parcial se reservó una parcela de 7.891 m² como equipamiento Cultural-Social. Ahora con esta modificación se pretende aumentar los usos permitidos en estas parcelas, con uso vivero de empresas y formación ocupacional justificándolo en el interés social. Se tiene la intención de destinar estas naves como ayuda a la creación de empleo. Se pretende, por un lado, ofertar formación profesional y por otra, ayudar a la implantación de nuevas empresas. Con estos nuevos usos se proporcionarán naves arrendadas por un máximo de 5 años, con una superficie máxima de 1000 m² y una potencia instalada de 100 Kw destinadas a facilitar la puesta en marcha de empresas de nueva creación cuya actividad no deba ser sometida a evaluación de impacto ambiental ni autorización ambiental integrada.

Se entiende suficientemente justificada la necesidad y la conveniencia de esta modificación y se entiende definido el nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente, la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Cella, por 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.

Se recuerda al Ayuntamiento de Cella que previa o simultáneamente deberá aprobarse definitivamente la Modificación nº 8 del PGOU.

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.

Tercero.—Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Cella y al Equipo redactor, a los efectos oportunos.

4.—Quedar enterados de la Aprobación Definitiva del documento de estudio de detalle en la manzana en calle «c» y «d» del polígono industrial «El Tollo» de Monreal del campo.

5.—Dar cuenta a la C.P.O.T. de la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle de la U.E.4 de Cedrillas.



Resultando 1º.—El instrumento de planeamiento vigente en el Municipio de Cedrillas, aprobado definitivamente el 14-07-2005, es un Plan General de Ordenación Urbana, por Adaptación de sus Normas Subsidiarias

Este Estudio de Detalle se aprobó inicialmente, por Acuerdo Municipal, el 2-03-2009, publicándose en el BOP de 18-03-2009, sin que se presentaran alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 20-04-2009 aprobándose definitivamente por acuerdo municipal fechado el 20-04-2009.

Considerando 1º.—El Estudio de Detalle es un instrumento de planeamiento complementario que tiene por objeto prever, modificar o reajustar:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes que no afecten a la estructura orgánica del territorio configurado por los sistemas generales ni disminuyan la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.

b) La ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

c) Las condiciones estéticas y de composición de la edificación complementarias del planeamiento.

Considerando 3º.—Que la Propuesta de este Estudio de Detalle consiste en:

— Modificar las alineaciones de 3 manzanas colindantes sitas en la vega del río Mijares. Dos de las manzanas pertenecen a la UE nº 4 y la otra pertenece al Suelo Urbano Consolidado.

Con esta Modificación de alineaciones se consigue regularizar el ancho de viario en 8,60 m. de calzada (6,60 m. de calzada más 8 m. de acera en cada lado) en toda la longitud del tramo con la intención de dotarla de la anchura suficiente para el paso de vehículos en ambas direcciones.

Valoración

Se ha comprobado «in situ» que la propuesta de este Estudio de Detalle, no se puede considerar como un reajuste a la realidad del terreno de las alineaciones existentes sino que más bien es una Modificación de las alineaciones fijadas en el planeamiento de 1º orden (tal y como consta en el documento técnico presentado), por lo tanto no encajaría en los supuestos previstos por el art. 126 b) del Decreto 52/2002, relativos a las condiciones de los Estudio de Detalle para el reajuste de alineaciones.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Suspender la emisión de informe sobre este asunto, debido a la imposibilidad material para su pronunciamiento, hasta que por el Ayuntamiento de Cedrillas se aporte documentación acreditativa del Estado Actual de las obras de los viales propuestos, así como una justificación sobre que este Estudio de Detalle únicamente reajusta las alineaciones, de acuerdo con lo previsto en el art. 126 b) del Decreto 52/2002, ya que en caso contrario estaríamos ante una Modificación puntual de PGOU y la Aprobación Definitiva del Estudio de Detalle no se ajustaría a derecho.

Segundo.—Dar traslado del presente Acuerdo al Ayuntamiento de Cedrillas y a la Dirección General de Urbanismo para su conocimiento y efectos oportunos.

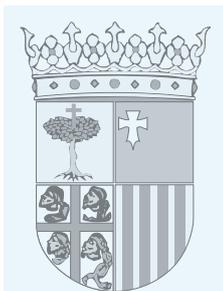
6.—Informar favorablemente, la Instalación de estación base de telefonía móvil en polígono 7, parcela 1, del suelo no urbanizable de Jabaloyas. Promotor: Telefónica Móviles, S. A. condicionado a la aportación del análisis de impacto ambiental ante el Ayuntamiento para su autorización.

7.—Informar favorablemente la instalación de estación base de telefonía móvil en Alcañiz (Bº Puigmoreno) promovido por France Telecom, S. A., por ser un uso compatible dentro de los permitidos en el tipo de suelo calificado como de «Agrícola Protegida» por el Plan General de Alcañiz (Modificación nº 7).

Se recuerda que la línea eléctrica de suministro a esta base de telefonía (de no ser subterránea) deberá seguir el procedimiento de autorización especial para la construcción de la misma.

8.—Informar favorablemente la línea eléctrica aérea de baja tensión para Estación base de Telefonía Móvil en polígono 516, parcelas 5001, 9019, 9005, 5002, 5101, 5007, 5004 del suelo no urbanizable de Camarillas promovido por France Telecom España, S. A. condicionado a la presentación ante el Ayuntamiento del Análisis de Impacto Ambiental conforme al apartado 2.3.2.3 de dichas Normas Subsidiarias.

9.—Informar favorablemente la instalación de Estación Base para Equipos de Telecomunicaciones, emplazada en el polígono 2, parcela 440 del suelo no urbanizable de Seno. promotor: France Telecom España, S. A., condicionado a lo establecido en el informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión ambiental (INAGA), por situarse la actuación en zona ZEPA «Río Guadalope-Maestrazgo» y en el ámbito del Plan de Recuperación del quebrantahuesos.



10.—Informar favorablemente la instalación de la Red de Infraestructuras de Telecomunicaciones de Aragón en polígono 29, parcela 632 del suelo no urbanizable de Terriente promovido por el Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad, condicionado a que cumpla con los 10 m de retranqueos a linderos de parcela establecidos en el apartado 2.3.1.7 de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial.

11.—Informe técnico previo a la autorización especial municipal para la Construcción de una Vivienda Unifamiliar, en paraje «Creu de Coll», polígono 3, parcelas 32 y 176 del S.N.U. de Beceite. Promotor: Corinne Buchmann.

Resultando 1º. Se trata de la construcción de vivienda unifamiliar situada en el paraje denominado «Creu de Coll», polígono 3, parcelas 32 y 176, de Beceite. La parcela tiene una superficie de 19.750 m².

La superficie construida proyectada es de 199,65 m².

El abastecimiento de agua se realizará conectando a red de la comunidad de usuarios de las Fuentes del Túnel del Matarraña, al encontrarse la finca dentro de esta Comunidad y la red a menos de 20 m de la vivienda proyectada.

Para el saneamiento y la depuración de aguas residuales se instalará una fosa séptica de 2000 litros de capacidad, conectándola a una zanja de filtración que se separará más de 5 m de cualquier lindero de vecino.

La vivienda proyectada dispone de espacio para acopiar los residuos ordinarios, los cuales serán transportados hasta la localidad de Beceite para su vertido en los contenedores municipal.

Resultando 2º.—Con fecha 31 de julio de 2008, la CPOT acordó informar desfavorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, por ubicarse en un lugar en el que existe riesgo claro de formación de núcleo de población conforme el art. 179.2 de la Ley 5/99 y el apartado 4.2.1 a) de las Normas Subsidiarias de Beceite. Igualmente el proyecto superaba la superficie máxima construida de 200 m² establecida en el apartado 4.3.6 b) de dichas NNSS.

Con fecha 23 de febrero de 2009, el Viceconsejero de OP., Urbanismo y Transportes resuelve desestimar el recurso de alzada interpuesto por D^a. Corinne Buchmann contra el acuerdo de la CPOT de 31 de julio de 2008.

Con fecha 28 de abril de 2009 el Ayuntamiento de Beceite aporta nuevo proyecto solicitando el correspondiente informe urbanístico. Esta documentación únicamente difiere de la que fue objeto de informe por la CPOT, en la superficie máxima construida puesto que el emplazamiento es el mismo.

Considerando 4º.—Que resultan de aplicación:

1.—La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, art. 24 c), 25 y 179, donde se fijan los siguientes extremos:

- . Uso: vivienda unifamiliar. Permitido.
- . Superficie construida: 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. El nuevo proyecto aportado no modifica la ubicación de la vivienda informada desfavorablemente por la CPOT de 31 de julio de 2008, por lo que sigue existiendo el riesgo claro de formación de núcleo de población.

La valoración de este riesgo compete a la Administración, siendo un concepto más amplio y de futuro, que exige un marco de apreciación y de predicción que queda en el ámbito de decisión propia de la Administración y ello sin perjuicio de que se pueda hacer un control sobre esa decisión y que exija una motivación basada en datos objetivos en los que se apoye la apreciación del riesgo, de acuerdo con las numerosas sentencias del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 1 de Teruel. (Sts: 181/2007, 88/2007, 171/2007 y 94/2007).

2.—Las NN.SS. Municipales de Beceite, que fijan entre otros los siguientes extremos:

. Uso: vivienda unifamiliar aislada en lugares que no exista posibilidad de que se forme núcleo de población, de acuerdo con el punto 4.2.1 a) donde se define éste como «todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistemas de acceso viarios, y otros, que son característicos de los suelos con destino urbano».

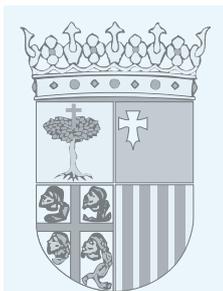
La vivienda se dotaría de Servicios Urbanísticos compartidos con otras edificaciones, así el abastecimiento de agua, se conectará a la red de la Comunidad de Usuarios de las Fuentes del Túnel del Matarraña.

En cuanto al Saneamiento y Depuración, no se aporta autorización de la CH.

El sistema eléctrico y el acceso no se definen.

. Altura máxima: 7 m. Cumple.

. Retranqueo a linderos: no menor que la altura del edificio menor que 3 m. Cumple.



. Nº máximo de plantas: PB + 1. Cumple.

. Superficie máxima construida: 200 m². Cumple.

3.—El Decreto 205/2008 de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, en vigor desde el 7 de noviembre de 2008.

Así, en el art. 19 regula los requisitos de las viviendas unifamiliares aisladas. Este artículo establece:

19.2. La tipología habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, prohibiéndose expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas. Asimismo, se prohíben las viviendas móviles.

En la documentación aportada no se especifica si se cumple con este requisito.

19.3. Superficie mínima de parcela de 10.000 m², y superficie máxima de 200 m² construidos. Cumple.

19.4. La altura máxima de fachada 7 m, con dos plantas (PB+1), aprovechamiento bajo cubierta, y pendientes de cubierta entre el 30% y el 40%. Cumple.

19.5. En relación con el servicio de abastecimiento de agua, se justificará la concesión de caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano.

No se justifica este extremo.

19.6. Respecto a los servicios de saneamiento y depuración de aguas residuales, todo vertido, deberá contar con la autorización del organismo de cuenca correspondiente. No se aporta la misma.

19.7. Debe contar con acceso rodado. No podrán autorizarse viviendas para cuyo acceso precisen la apertura de nuevos viales en el dominio público. No se especifica.

19.8. El suministro de energía eléctrica podrá ser autónomo o proporcionado desde la red eléctrica. No se especifica.

19.9. A la solicitud se unirá una propuesta para la gestión de los residuos sólidos. No se especifica

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar Desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, en paraje «Creu de Coll», polígono 3, parcelas 32 y 176 del S.N.U. de Beceite. Promotor: Corinne Buchmann, por existir riesgo claro de formación de núcleo de población conforme al art. 179.2 de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y el apartado 4.2.1. de las NNSS Municipales, por compartir Servicios Urbanísticos.

Por otro lado, tampoco se justifica el cumplimiento del Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña relativo a los requisitos aplicables a las viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable.

Segundo.—Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Beceite para su conocimiento, y al interesado con ofrecimiento de los recursos procedentes.

12.—Informe técnico previo a la autorización especial municipal para la construcción de una Vivienda Unifamiliar, en paraje «Creu de Coll», polígono 3, parcela 21 del S.N.U. de Beceite. Promotor: Dieter Buchmann.

Resultando 1º. Que se trata de la construcción de vivienda unifamiliar situada en el paraje denominado «Creu de Coll», polígono 3, parcela 21, de Beceite. La parcela tiene una superficie de 24.000 m².

La superficie construida proyectada es de 184,48 m².

El abastecimiento de agua se realizará conectando a red de la comunidad de usuarios de las Fuentes del Túnel del Matarraña, al encontrarse la finca dentro de esta Comunidad y la red a menos de 20 m de la vivienda proyectada.

Para el saneamiento y la depuración de aguas residuales se instalará una fosa séptica de 2000 litros de capacidad, conectándola a una zanja de filtración que se separará más de 5 m de cualquier lindero de vecino.

La vivienda proyectada dispone de espacio para acopiar los residuos ordinarios, los cuales serán transportados hasta la localidad de Beceite para su vertido en los contenedores municipal.

Resultando 2º.—Que con fecha 31 de julio de 2008, la CPOT acordó informar desfavorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, por ubicarse ésta en un lugar en el que existe riesgo claro de formación de núcleo de población conforme el art. 179.2 de la Ley 5/99 y el apartado 4.2.1 a) de las Normas Subsidiarias de Beceite. Igualmente el proyecto supera-



ba la superficie máxima construida de 200 m² establecida en el apartado 4.3.6 b) de dichas NNSS.

Con fecha 23 de febrero de 2009, el Viceconsejero de OP., Urbanismo y Transportes resuelve desestimar el recurso de alzada interpuesto por D. Dieter Buchmann contra el acuerdo de la CPOT de 31 de julio de 2008.

Con fecha 28 de abril de 2009 el Ayuntamiento de Beceite aporta nuevo proyecto solicitando el correspondiente informe. Esta documentación únicamente difiere de la que fue objeto de informe por la CPOT, en la superficie máxima construida puesto que el emplazamiento es el mismo.

Considerando 4º.—Que resultan de aplicación:

1.—La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, art. 24 c), 25 y 179, donde se fijan los siguientes extremos:

- . Uso: vivienda unifamiliar. Permitido.
- . Superficie construida: 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. El nuevo proyecto aportado no modifica la ubicación de la vivienda informada desfavorablemente por la CPOT de 31 de julio de 2008, por lo que sigue existiendo el riesgo claro de formación de núcleo de población.

La valoración de este riesgo compete a la Administración, siendo un concepto más amplio y de futuro, que exige un marco de apreciación y de predicción que queda en el ámbito de decisión propia de la Administración y ello sin perjuicio de que se pueda hacer un control sobre esa decisión y que exija una motivación basada en datos objetivos en los que se apoye la apreciación del riesgo, de acuerdo con las numerosas sentencias del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Teruel. (Sts: 181/2007, 88/2007, 171/2007 y 94/2007).

2.—Las NN.SS. Municipales de Beceite, que fijan entre otros los siguientes extremos:

. Uso: vivienda unifamiliar aislada en lugares que no existe posibilidad de que se forme núcleo de población, de acuerdo con el punto 4.2.1 a) donde se define éste como «todo asentamiento humano que genera objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistemas de acceso viarios, y otros, que son característicos de los suelos con destino urbano».

La vivienda se dotaría de Servicios Urbanísticos compartidos con otras edificaciones, así el abastecimiento de agua, se conectará a la red de la Comunidad de Usuarios de las Fuentes del Túnel del Matarraña.

En cuanto al Saneamiento y Depuración, no se aporta autorización de la CH.

El sistema eléctrico y el acceso no se definen.

- . Altura máxima: 7 m. Cumple.
- . Retranqueo a linderos: no menor que la altura del edificio menor que 3 m. Cumple.
- . Nº máximo de plantas: PB + 1. Cumple.
- . Superficie máxima construida: 200 m². Cumple.

3.—El Decreto 205/2008 de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, en vigor desde el 7 de noviembre de 2008.

Así, en el art. 19 regula los requisitos de las viviendas unifamiliares aisladas. Este artículo establece:

19.2. La tipología habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, prohibiéndose expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas. Asimismo, se prohíben las viviendas móviles.

En la documentación aportada no se especifica si se cumple con este requisito.

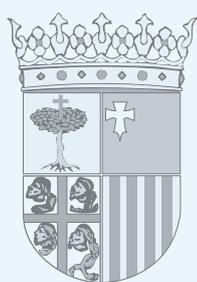
19.3. Superficie mínima de parcela de 10.000 m², y superficie máxima de 200 m² construidos. Cumple.

19.4. La altura máxima de fachada 7 m, con dos plantas (PB+1), aprovechamiento bajo cubierta, y pendientes de cubierta entre el 30% y el 40%. Cumple.

19.5. En relación con el servicio de abastecimiento de agua, se justificará la concesión de caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano.

No se justifica este extremo.

19.6. Respecto a los servicios de saneamiento y depuración de aguas residuales, todo vertido, deberá contar con la autorización del organismo de cuenca correspondiente. No se aporta la misma.



19.7. Debe contar con acceso rodado. No podrán autorizarse viviendas para cuyo acceso precisen la apertura de nuevos viales en el dominio público. No se especifica.

19.8. El suministro de energía eléctrica podrá ser autónomo o proporcionado desde la red eléctrica. No se especifica.

19.9. A la solicitud se unirá una propuesta para la gestión de los residuos sólidos. No se especifica.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, en paraje «Creu de Coll», polígono 3, parcela 21 del S.N.U. de Beceite. promotor: Dieter Buchmann, por existir riesgo claro de formación de núcleo de población conforme al art. 179.2 de la Ley 5/99 y el apartado 4.2.1 de las NNSS de Beceite, y por compartir servicios urbanísticos.

Por otro lado tampoco se justifica el cumplimiento del Decreto 205/2008, relativo a las viviendas unifamiliares en SNU, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

Segundo.—Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de Beceite para su conocimiento, y al interesado con ofrecimiento de los recursos procedentes.

13.—Informe técnico de la C.P.O.T., previo a la autorización especial municipal para la construcción de una vivienda unifamiliar, en polígono 8, parcela 78 del S.N.U. de Beceite. promotor: Santiago Ibáñez Giner.

Resultando 1º. Que se trata de una parcela situada en el paraje de Bancalets, polígono 8, parcela 78, colindante al suelo urbano de Beceite. La superficie de la parcela es de 10.220 m².

La parcela reúne servicios de agua y electricidad para el antiguo funcionamiento de la actividad. La parcela posee dos construcciones, todas con uso declarado agrícola ganadero, que actualmente no se explota.

El proyecto modifica la planta primera de una de las construcciones cambiando el uso actual por un uso residencial.

Se mantiene la estructura y fachadas del edificio existente y la obra no amplía el volumen existente ni incrementa la superficie construida. Se emplearán materiales típicos de la zona y la cubierta será a dos aguas con teja árabe.

La superficie construida en planta baja (diáfana) es de 67,60 m² y en planta primera, donde se ubica la vivienda, es de 67,60 m².

Considerando 3º.—Que resultan de aplicación:

— La Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, arts. 22, 24 c), 25, así como la Disposición Adicional Primera, apartado a), que considera Suelo no Urbanizable Especial los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas (se comprueba que el edificio se ubica junto al barranco de las vueltas, siendo zona inundable).

Se podrán autorizar los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, conforme al concepto de éste el establecido en el art. 179.2. El edificio existente no cumpliría para el uso vivienda unifamiliar aislada, puesto que se encuentra colindante al suelo urbano del Municipio, formando núcleo de población.

— Las NN.SS. Municipales de Beceite, donde se establecen entre otras las siguientes condiciones:

Uso: vivienda unifamiliar aislada en lugares que no haya posibilidad de que se forme núcleo de población, conforme a. No cumple, puesto que resultan colindantes al propio núcleo.

- Altura Máxima: 7 m. Cumple
- Retranqueo a linderos: 3 m. Cumple
- Número máximo de plantas: PB + 1. Cumple.
- Edificabilidad: 0,02 m²/m². Cumple.

— Las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña aprobadas por Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón. Éstas permiten, conforme el art. 26, las viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable especial siempre y cuando dispongan de una superficie mínima de parcela de 100.000 m². No cumple, con dicha superficie de parcela.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar Desfavorablemente la construcción de una vivienda unifamiliar, en polígono 8, parcela 78 del S.N.U. de Beceite. Promotor: Santiago Ibáñez Giner, por existir riesgo de formación de núcleo de población conforme al art. 179 de la Ley 5/99 urbanística de Aragón y el apartado 4.2.1. de las NN. SS. municipales, ya que la vivienda propuesta es colindante al suelo urbano del municipio.

Igualmente no cumpliría con la parcela mínima de 100.000 m² establecida en el art. 26 de las directrices de la comarca del Matarraña, para viviendas ubicadas en SNU especial.



Segundo.—notificar este acuerdo al ayuntamiento de Beceite, para su conocimiento y efectos y al interesado con ofrecimiento de los recursos procedentes.

14.—Informar favorablemente la reforma de edificio para vivienda de turismo rural, en masía «La dehesilla», polígono 8, parcela 18 del S.N.U. de Alfambra, promovido por Pablo Elbusto Egido, condicionado al informe de INAGA por estar la actuación dentro del territorio afectado por el Plan de Conservación de Al-arba, y a las condiciones establecidas en el informe de la Diputación Provincial de fecha 31 de marzo de 2009, por estar la actuación en zona de afección de la carretera TEV-8002.

También deberá obtenerse autorización por la C.H. del Júcar por la captación y el vertido de aguas.

15.—Informar favorablemente, la construcción de vallado en polígono 6, parcela 339 a, del suelo no urbanizable de Beceite. promotor: Carmen Boix Antolí condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en el informe emitido por el INAGA con fecha 9 de enero de 2008 y por la CHE, con fecha 7 de julio de 2008.

16.—Informar favorablemente la instalación de Camping en el polígono 3, parcela 53 del suelo no urbanizable de Monroyo promovido por la sociedad Camping las Serretas, S. A., condicionada a aportar el Análisis de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento, según se establece en el apartado 2.3.2.3 de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Condicionado igualmente a la obtención de la licencia de calificación ambiental conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

17.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta comisión provincial de ordenación del territorio por el Ayuntamiento de Segura de Baños, en relación con la solicitud de informe previo a la aprobación definitiva de plan especial de equipamiento comunitario de complejo termal «Los Baños de Segura», en Segura de Baños, promovido a instancia del propio Ayuntamiento y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

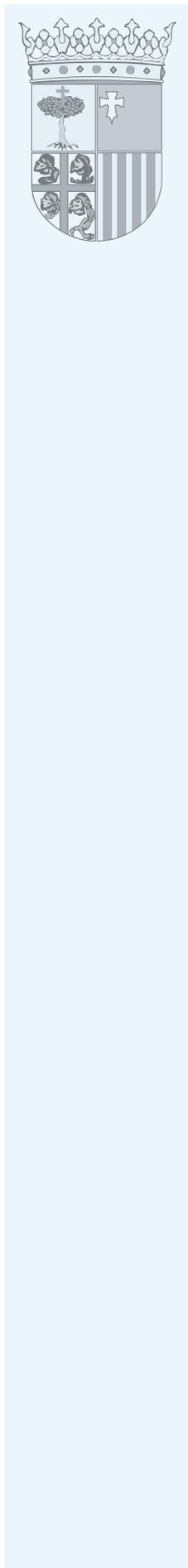
18.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por el Ayuntamiento de Foz-Calanda, en relación con la solicitud de informe previo a la aprobación definitiva municipal para el Plan Parcial «Peñas Blancas», en Suelo Apto para urbanizar, de Foz-Calanda, promovido por la Comunidad de Propietarios Zona Sur Peñas Blancas de Foz-Calanda, y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

19.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta comisión provincial de ordenación del territorio por el Ayuntamiento de Vinaceite, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para instalar centro de control de huerta solar de 8000 kw «Parque fotovoltaico Enerland», con emplazamiento en el polígono 501, parcelas 21 a 27 y 30 del suelo no urbanizable, de Vinaceite, promovido a instancia de Enerland 2007, S. L. y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

20.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta comisión provincial de ordenación del territorio por el Ayuntamiento de Monforte de Moyuela, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para instalar una estación base de Telefonía Móvil, con emplazamiento en el polígono 2, parcela 1776 del suelo no urbanizable, de Monforte de Moyuela, promovido a instancia de France Telecom, S. A. y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

21.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta comisión provincial de ordenación del territorio por el Ayuntamiento de Híjar, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para instalación eléctrica fotovoltaica, con emplazamiento en el polígono 4, parcela 51 del suelo no urbanizable, de Híjar, promovido a instancia de Iedes Energías Catalanas 07, S. L. y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

22.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por el Ayuntamiento de Torre del Compte, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para construcción de hotel de dos es-



trellas y restaurante, con emplazamiento en el polígono 9, parcela 81 del suelo no urbanizable Especial, de Torre del Compte, promovido a instancia de Atienzar y Muñoz, S. L. y por tanto proceder al archivo de las actuaciones, por cuanto hasta el día de la fecha no ha sido aportada la documentación requerida por la Secretaría de la Comisión, en los términos y condiciones que se señalan en el presente acuerdo.

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

Teruel, 28 de mayo de 2009.—La Secretaria de la Comisión, Ruth Cárdenas Carpi. Vº Bº de la Presidenta de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, Nuria Más Farré.