



## **ACUERDOS de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2009.**

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, en sesión celebrada el día 29-10-2009, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el acta de la sesión celebrada el día 17-09-2009.

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo.

1.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre el plan especial para equipamiento comunitario del complejo termal «Los Baños de Segura» en Segura de Baños.

Resultando 1º: Que el plan especial presentado plantea la recuperación del antiguo balneario de Segura de Baños y su conversión en un complejo termal y de ocio. Junto a ello contempla la construcción de las redes de servicio necesarias para su funcionamiento.

Resultando 2º: Que el referido plan especial fue aprobado inicialmente el 22-05-2007; se expuso al público mediante anuncio inserto en el B.O.P. de 8-06-2007, sin que se presentaran alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 25-07-2007. Asimismo el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, con fecha 20-11-2008, resolvió no someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental, publicándose en el «Boletín Oficial de Aragón» de 13-12-2006. También se adjunta el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro de 4-4-2008, emitido en sentido favorable.

Visto que con fecha 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Y vista la disposición transitoria decimooctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución correspondiendo las aprobaciones definitivas de los planes generales.

Considerando 1º. En cuanto a documentación, el proyecto de plan especial, tal como ha sido tramitado por el Ayuntamiento, contiene toda la que a tal efecto se exige por la Ley 5/1999 y por el Decreto 52/2002, aunque documento no está visado por el Colegio Oficial correspondiente y tampoco está diligenciado por Secretaría del Ayuntamiento, de ser el documento aprobado inicialmente por la Corporación Municipal.

Considerando 2º. Que en su tramitación, el plan especial de equipamiento del complejo termal «Los Baños de Segura», se ajusta a lo dispuesto en el art. 55 de la Ley 5/1999 que remite al procedimiento para la aprobación de los Planes Generales regulado por los arts. 41 a 43 de dicho texto legal y los arts. 61 a 66 del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Debe tenerse en cuenta que, conforme a lo previsto en el art. 66.6 del Decreto 52/2002, se permite la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento sin aprobación provisional puesto que nadie ha concurrido al proceso de información pública de la aprobación inicial.

Considerando 3º. La disposición transitoria cuarta de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo establece que «Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicables en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial...»

Por ello, la justificación legal del documento se basa en el artículo 55.1 de la Ley 5/1999 que dispone «En ausencia de Directrices de Ordenación Territorial y de Plan General o cuando éstos no contuviesen las previsiones detalladas oportunas, en áreas que constituyan una unidad que así lo recomiende, los Ayuntamientos podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

A) Establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones..., siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.»

Respecto al contenido y determinaciones deberán incorporar «las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas...» tal como marca el artículo 54.2 de la Ley 5/1999

En lo referente a documentación de acuerdo con el artículo 108.1 del Decreto 52/2002, concretarán estas determinaciones en los documentos siguientes:

«A) Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del plan especial de que se trate.

B) Estudios complementarios, en su caso.

C) Planos de información y de ordenación a escala adecuada.



...

E) Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructura y de saneamiento.

F) Estudio económico-financiero.

Considerando 4º. Que en lo que se refiere al contenido y determinaciones de esta modificación de plan especial se ha redactado la siguiente valoración, por los servicios técnicos de la Comisión:

#### 1.—Equipamiento

El planificador propone la construcción de un complejo termal y de ocio en el emplazamiento que ocupó el balneario de Segura de Baños, instalaciones de las que hay constancia escrita de su actividad desde 1840 y que actualmente se encuentran sin uso.

La actuación se desarrolla sobre una parcela de 68.874 m<sup>2</sup> de propiedad municipal y contempla la construcción de dos edificios interconectados y el acondicionamiento del entorno.

Los dos edificios principales, el centro termal y el hotel, se construirán sobre una terraza fluvial situada en la margen izquierda del río Aguasvivas. El pabellón termal enlaza internamente con las dependencias del hotel para facilitar la comodidad en el uso de las instalaciones.

El centro termal dispondrá de 1.896 m<sup>2</sup> construidos distribuidos en planta baja y primera y el hotel 5.718 m<sup>2</sup> edificados distribuidos en tres plantas, con una capacidad de 40 habitaciones con una zona de restaurante.

En el entorno plantea unos trabajos de restauración y mejora de áreas degradadas y el ajardinamiento de la zona, con la construcción de un minigolf y una zona de petanca, asimismo prevé la definición y señalización de paseos, espacios singulares y miradores.

Los trabajos de restauración incluyen actuaciones de desbroce respetando los pies de especies características de vegetación autóctona y la eliminación de maderas muertas, y puntualmente el destocado de pies muertos que supongan riesgos de propagación de enfermedades o que no aporten una imagen estética agradable al entorno.

Los trabajos de plantación incluyen la restitución de vegetación autóctona en los espacios del bosque de ribera en que sea necesario y en los espacios singulares seleccionados, así como el ajardinamiento de los accesos y entorno del recinto hotelero. Se efectuará una hidrosiembra para regenerar una cubierta vegetal estable de herbáceas en las zonas desprovistas de vegetación afectadas por la erosión.

Se plantea la creación de lo que denomina bosque termal, en las terrazas fluviales de la margen izquierda entre la arboleda colindante al cauce y el complejo formada por macizos de arbustos y una cubierta de gramíneas a fin de crear una zona jardín de transición.

También propone la recuperación de los primitivos paseos que bordeaban el río a su paso por el antiguo balneario, que han perdido su estructura original por el abandono y falta de uso. Se pretende crear un trazado circular en la arboleda contigua y la conexión con otros senderos exteriores para poder practicar itinerarios más prolongados. Se sustituirá la pasarela actual sobre el río, por otra de madera tratada, con unas dimensiones semejantes a la ya existente.

#### 2.—Infraestructuras

El acceso a las instalaciones se realizará desde la carretera A-2401 mediante un camino ya existente de unos 300 metros de longitud que se acondicionará dotándolo de una geometría y de un pavimento adecuado. El camino accederá a dos áreas de aparcamientos una situada junto al pabellón termal y una segunda junto a la zona de restauración del hotel.

La red de saneamiento prevé un sistema separativo de aguas fecales y pluviales. Las primeras serán tratadas en dos pequeñas depuradoras de oxidación digestión donde se tratará el afluente para verter el efluente ya depurado al cauce.

Las pluviales recogidas en la cubierta del edificio se almacenarán en un depósito de 70.000 para su posterior uso como agua de riego.

Para el abastecimiento de aguas se empleará una captación de aguas subterráneas ya existente. Los equipos de bombeo y las redes de impulsión se dimensionarán considerando una dotación de 200 litros por habitante y día para una punta de 140 personas.

#### 3.—Valoración

Como antecedente de este plan especial hay que señalar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en la sesión celebrada en fecha 31-10-2007 informó favorablemente el aspecto urbanístico previo a la autorización especial municipal para la instalación del complejo termal y de ocio de Los Baños de Segura que contemplaba una primera fase de la actuación. La tramitación se realizó mediante el procedimiento establecido en el artículo 25 de la Ley 5/1999 puesto que el complejo fue declarado de interés público por el Ayuntamiento de Segura de Baños, supuesto contemplado en la letra a) del artículo 24 del citado texto legal.



El hecho de que la actuación global tenía más de 5.000 m<sup>2</sup> construidos y afectaba a más de 3 hectáreas, y el estado de la legislación urbanística en esas fechas, llevó al Ayuntamiento, promotor de la actuación, a tramitar este plan especial, puesto que la regulación del suelo no urbanizable no permitía actuaciones que superaran los umbrales superficiales mencionados por el procedimiento de autorización especial.

El municipio de Segura de Baños carece de instrumento de planeamiento alguno por lo que, en aplicación de lo que señala el artículo 55 apartado 1 a) de la Ley 5/1999, cabe la redacción de un plan especial para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas relativas al equipamiento comunitario.

Estos planes únicamente persiguen satisfacer una finalidad determinada identificable con un sector concreto de actividad con incidencia territorial, por lo que se puede considerar la instalación de un balneario como un equipamiento de este tipo.

Asimismo sólo persiguen ordenar el espacio físico donde se preste un servicio determinado por lo que, y en este caso, sería irrelevante la conservación o no de las edificaciones existentes. El documento presentado hace referencia en su memoria a la rehabilitación de varias edificaciones y su integración en el complejo, aunque la obra ejecutada al amparo del procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable ha supuesto la demolición de todas ellas, exceptuando la antigua casa-fonda. Por ello, el documento técnico del plan especial debería eliminar aquellas referencias a conservación de edificaciones que posteriormente no han sido mantenidas en la obra ejecutada.

El documento abarca todos los extremos documentales a los que hace referencia el artículo 108 del Decreto 52/20002, a los que se hay hecho referencia en el apartado cuarto de este informe, por lo que no se ve inconveniente alguno para su aprobación definitiva.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Aprobar definitivamente el plan especial de un equipamiento del complejo termal de los Baños de Segura en Segura de Baños, de conformidad con lo señalado en la letra a) del apartado 3 del artículo 64 del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios por considerar cumplidos íntegramente los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos en el ordenamiento vigente.

No obstante, deberán tramitarse las autorizaciones administrativas correspondientes ante el Organismo de Cuenca, en lo relativo a la concesión de aguas y la autorización de vertido, y ante el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, en lo relativo a la posible modificación del acceso desde la carretera A-2401.

Segundo.—Publicar la aprobación definitiva del plan especial, así como sus normas urbanísticas en Boletín Oficial, para su entrada en vigor.

2.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la modificación nº 3 del P.G.O.U. de Santa Eulalia del Campo.

Resultando 1º. El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Santa Eulalia del Campo es el Plan General de Ordenación Urbana (por Adaptación de su PDSU a la Ley 5/1999), aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 24-11-2006.

La modificación que ahora se informa tiene por objeto introducir varias submodificaciones que a partir de la puesta en práctica del PGOU se han planteado con posterioridad a la aprobación definitiva:

Submodificación 1:

— Corrección de errores referentes a la categoría de suelo no urbanizable especial, protección de cauces, en las que se encuentran incluidas, además de los cauces de agua, las acequias de riego.

— Se cambia también la clasificación de suelo afectada por las mismas, pasando de suelo no urbanizable especial «Cauces» a suelo no urbanizable genérico.

Submodificación 2:

— Ampliación puntual de suelo urbano, ajustando el mismo a una situación de hecho, para evitar dejar fuera de ordenación la parte trasera de una edificación calificada como suelo urbano en el barrio de la Azucarera.

Submodificación 3:

— Cambiar la categoría de los sectores A y B de suelo urbanizable no delimitado pasando a urbanizable delimitado, por tener prevista su urbanización prioritaria.

Submodificación 4:

Ampliación del sector B de suelo urbanizable actualmente no delimitado, reduciendo la edificabilidad bruta y aumentando la parcela mínima.



Resultando 2º.—Que la referida modificación fue aprobada inicialmente el 27-11-2008; se expuso al público mediante anuncio inserto en el B.O.P. de 29-012-2008, sin que se presentaran alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 4-09-2009. Asimismo el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, con fecha 5-11-2008, resolvió no someter el expediente al procedimiento de evaluación ambiental.

Visto que con fecha 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Y vista la disposición transitoria decimooctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución, correspondiendo a los mismos informar las modificaciones de planeamiento.

Considerando 1º. Que en cuanto a documentación, la modificación planteada contiene toda la que a tal efecto se exige por el art. 73 de la Ley 5/1999 y el 154 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999.

Considerando 2º. Que en su tramitación se han observado en cuanto a los trámites municipales, las normas de procedimiento establecidas al efecto por la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

Resultando de aplicación el art. 73.2 en relación con el 50 de la Ley 5/1999, 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.

Considerando 3º. Que la presente modificación tiene su justificación legal en el art. 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 4º. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe con fecha 14-10-2009, en los siguientes términos:

Submodificación nº 1:

Se ha procedido a la corrección de errores existentes en los planos O.1.1 y O.1.2 «Estructura General del territorio», referente a la representación gráfica del suelo no urbanizable especial protección de cauces.

La protección de cauces incluye en el PGOU de Santa Eulalia del Campo la protección de todas las acequias que discurren por el término municipal.

La submodificación consiste en la supresión de la protección de las acequias dado, que según el artículo 2 del Ley 29/1985, de Aguas, la protección de cauces debe aplicarse al dominio público hidráulico y no a las obras hidráulicas.

Esta submodificación tiene por objeto una diferente zonificación del suelo no urbanizable especial previsto en el plan, por lo que se tendrá que estar a lo dispuesto en el art. 74.2 de la Ley 5/1999, y 155.2 del Decreto 52/2002, debiendo requerir antes de su aprobación definitiva el informe favorable del Consejo Consultivo de Aragón.

Además cabe señalar que se ha eliminado la protección del barranco de Mari Plou sin mención ni justificación en la memoria de la modificación, ni informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro. Por tanto, el documento para la aprobación definitiva deberá añadir la protección del mencionado barranco incluyéndolo de nuevo dentro de la clasificación de suelo no urbanizable especial protección de cauces.

Submodificación nº 2:

Se propone en esta submodificación la ampliación de 55 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable especial protección cauces, a suelo urbano consolidado.



El PGOU actual clasifica con la categoría de suelo no urbanizable especial la parte trasera de una vivienda y el resto de vivienda se sitúa en suelo urbano consolidado en el barrio de la Azucarera.

Esta submodificación se puede considerar también una corrección de errores puesto que se comprueba *in situ* que la edificación es anterior a la aprobación del PGOU. De este modo el Ayuntamiento evita dejar fuera de ordenación una vivienda que además cumple con la normativa del barrio de Azucarera.

En este caso también se prevé la modificación de suelo no urbanizable especial, sin embargo, la totalidad del suelo urbano a ampliar corresponde a parte del suelo afectado por la submodificación nº 1.

Se comprueba que no es necesario el cumplimiento del artículo 74.3 de la Ley 5/1999 al ser la modificación inferior a 1000 m<sup>2</sup>, por tanto no es necesario prever mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público.

No obstante se deberá dar cumplimiento al artículo 74.4 por lo que se deberá hacer constar en el expediente todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada por la modificación durante los cinco años anteriores a su iniciación.

Submodificación nº 3:

Submodificación 3.A:

Se propone cambiar la categoría de suelo urbanizable no delimitado del área A «Polígono industrial frente a la N-234», a suelo urbanizable delimitado. La justificación de la modificación se fundamenta en que el polígono industrial ya no puede atender la demanda generada por la apertura de la autovía A-23, lo que hace necesario ampliar la disponibilidad de suelo industrial.

En el artículo 169 del Decreto 52/2002 se regulan las determinaciones que deben contener los planes generales simplificados en municipios asimilados, que serán las establecidas con carácter general en el artículo 37 de la LUA, salvo que justificadamente se acredite la innecesariedad o inadecuación de alguna de ellas.

Las determinaciones que se concretan para este ámbito son las siguientes:

División de sectores: Se delimita un único sector

Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización: 8 años

Desarrollo de los sistemas generales para permitir la redacción de los planes parciales: se concretan en los planos de proyecto no siendo necesario el desarrollo de ningún sistema general para la conexión de las redes de servicios

Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias:

Uso dominante: Industrial

Uso tolerado: Residencial, público, comercial, almacenes y oficinas

Edificabilidad bruta del sector: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 10.50 m

Aprovechamiento medio: 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sistema de actuación: Compensación

Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios:

La justificación sobre la no determinación de las redes fundamentales, que se realiza en el punto 9, basándose en que se pretende dejar un margen para las demandas no se puede considerar adecuada, dado que el urbanismo tiene que ir por delante de las demandas para configurar un trazado de las redes fundamentales adecuado y coherente y más aún si se tiene en cuenta que el suelo urbano anexo al sector no las tiene resueltas.

Por tanto, para poder admitirse el cambio de categoría del sector A deberá presentarse el trazado fundamental de las redes y servicios.

Submodificación 3.B:

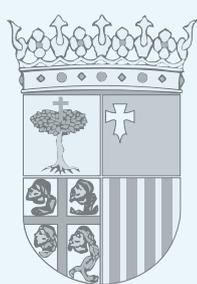
Se propone cambiar la categoría de suelo urbanizable no delimitado del área B, junto a la industria cementera actualmente en funcionamiento, a suelo urbanizable delimitado. La justificación de la modificación se fundamenta en que el polígono industrial destinado a gran industria se quiere desarrollar de forma inmediata para adaptarse a las necesidades de superficie de la empresa Cementos el Molino.

En el artículo 169 del Decreto 52/2002 se regulan las determinaciones que deben contener los planes generales simplificados en municipios asimilados, que serán las establecidas con carácter general en el artículo 37 de la LUA, salvo que justificadamente se acredite su innecesariedad o inadecuación de alguna de ellas.

Las determinaciones que se concretan para este ámbito son las siguientes:

División de sectores. Se delimita un único sector

Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización: 8 años



Desarrollo de los sistemas generales para permitir la redacción de los planes parciales: se concretan en los planos de proyecto no siendo necesario el desarrollo de ningún sistema general para la conexión de las redes de servicios

Asignación de usos globales, intensidades, tipologías y densidades edificatorias:

Uso dominante: Industrial

Uso tolerado: Residencial, público.

Edificabilidad bruta del sector: 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>

Retranqueos: 15 m

Altura máxima: 10.50 m

Aprovechamiento medio: 0,234 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Sistema de actuación: Compensación

Trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios:

La justificación sobre la no determinación de las redes fundamentales que se realiza en el punto 9 se basa en que se pretende dejar un margen para las demandas. Dado el desarrollo inminente desarrollo del plan parcial de este sector y sobre todo considerando el tamaño mínimo de las parcelas se considera adecuada la justificación, puesto que en todo el sector no va a ser necesario prever nuevas redes de comunicaciones y servicios.

Submodificación nº 4:

Esta submodificación tiene por objeto ampliar el sector B de suelo urbanizable delimitado (suelo urbanizable no delimitado en el plan vigente) en 241.117 m<sup>2</sup> obteniéndose finalmente un sector discontinuo de 339.140 m<sup>2</sup> con la finalidad de localizar una bolsa de 309.067 m<sup>2</sup> de zona gran industria junto a la empresa existente y otra bolsa reservada a equipamientos de 30.073 m<sup>2</sup> junto al núcleo urbano en el barrio de la Azucarera. Además se reduce la edificabilidad máxima (de 0.32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0.26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) y se aumenta la parcela mínima pasando de 10.000 m<sup>2</sup> a 25.000 m<sup>2</sup>.

Estas modificaciones se justifican en las características del tipo de industria a instalar para la ampliación de la empresa Cementos el Molino.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente la submodificación 1 de la modificación nº 3 del plan general de ordenación urbana de Santa Eulalia del Campo, con los siguientes reparos:

Previamente a la aprobación definitiva se deberá obtener informe favorable del Consejo Consultivo de Aragón al producirse una diferente zonificación del suelo no urbanizable especial tal y como establece el art. 74.2 de la Ley 5/1999.

Deberá protegerse barranco de Mari Plou incluyéndolo de nuevo dentro de la clasificación de suelo no urbanizable especial protección de cauces.

Segundo.—Informar favorablemente la submodificación 2 de la modificación nº 3 del plan general de ordenación urbana, con los siguientes reparos:

Se deberá dar cumplimiento al artículo 74.4 haciendo constar en el expediente todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre la finca afectada por la modificación durante los cinco años anteriores a su iniciación.

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.

Tercero.—Informar desfavorablemente la submodificación 3A, por no considerarse resuelto el trazado total de las redes y servicios para el suelo urbano delimitado, conforme a lo previsto en el art. 169 del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Cuarto.—Informar favorablemente:

La submodificación 3 B

La submodificación 4

3.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la modificación nº 3 del P.G.O.U. de La Portellada.

Resultando 1º. El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de La Portellada es un plan general de ordenación urbana, por homologación de su proyecto de delimitación de suelo urbano, acordada por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión de 29-07-2004.

La modificación aislada nº 3, plantea el cambio de ubicación de una zona de equipamientos en la calle Pedrera para trasladarla a la calle Portillo. Asimismo se propone modificar algunos parámetros de la ordenanza relativa a vivienda unifamiliar.

Visto que con fecha 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.



Y vista la disposición transitoria decimoctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución correspondiendo a los mismos informar las modificaciones de planeamiento.

Considerando 4º. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe el 14-10-2009, con la siguiente valoración:

Submodificación nº 1.—Cambio de localización de una zona de equipamiento.

Propuesta:

La modificación presentada para informe plantea el cambio de localización de la parcela de equipamiento prevista junto a la calle Pedrera a la calle Portillo, junto al colegio público, considerado de forma parcial como equipamiento. Lo justifica en la intención municipal de concentrar los equipamientos escolares en la misma zona.

Como consecuencia de ello se elimina una zona de equipamiento de 440 m<sup>2</sup> y se amplía la ya existente en 536 m<sup>2</sup>, completando una zona de equipamiento escolar de 973 m<sup>2</sup>.

Valoración:

Actualmente el plan general vigente califica parte del recinto de las escuelas, entre las que se incluyen varias edificaciones de uso docente, como de uso característico residencial, siendo de aplicación la ordenanza de vivienda unifamiliar. Por ello parece razonable la modificación que se propone adecuando el planeamiento a la realidad fáctica.

Sin embargo, se produce un cambio de uso y en aplicación de lo que señala el artículo 74.4 de la Ley 5/1999 debe aportar la relación de propietarios afectados en los términos establecidos en el mencionado precepto legal.

Debe corregir también alguna discordancia en las superficies afectadas por la modificación propuesta, modificando en ese sentido el apartado 2.1 de la memoria.

Submodificación nº 2.—Modificación de normas urbanísticas.

Propuesta:

Plantea la modificación de las condiciones de volumen aplicables a la zona de ordenanza Vivienda unifamiliar.

En lo relativo a tipología añade a los tipos admisibles, vivienda unifamiliar aislada y pareada, la vivienda unifamiliar adosada.

En cuanto a la parcela mínima permite parcelas menores a la mínima, si son preexistentes a la aprobación definitiva del expediente de modificación puntual nº 1 del vigente PGOU, 24 de mayo de 2006.

Mantiene el número de plantas en dos, pero eleva la altura a alero de 6,50 metros a 8 metros, permitiendo de forma expresa el aprovechamiento de las entrecubiertas.

La ocupación, que es del 50%, pasa a estar tan sólo limitada por la aplicación de los retranqueos establecidos. Estos retranqueos, en el caso de producirse, pasan de 3 a 2 metros.

Respecto a la edificabilidad pasaría de la resultante de aplicar los parámetros a 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Lo justifica en el hecho de que el Ayuntamiento considera que las condiciones actuales son excesivamente rígidas para una zona de ensanche.

Valoración:

El expediente de modificación puntual nº 2 del Plan General, no aprobado definitivamente, proponía entre otras cuestiones la reducción de los retranqueos de esta zona de ordenanza que, en caso de producirse, tendrían un mínimo de 2 metros y no de 3, como actualmente establece el Plan General.

Esta submodificación fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de fecha 28-02-2008, señalando en el Acuerdo del órgano colegiado que en la visita realizada al municipio se habían observado en esa zona, edificaciones que podrían no cumplir con los parámetros de altura y tipología unifamiliar previstos en la Ordenanza, y por ello si se pretendía proceder a la regularización de esas edificaciones debían modificarse aquellos parámetros de la ordenanza que resultasen inapropiados.

Según la justificación que aporta el planificador se produce un teórico incremento de aprovechamiento residencial de 1.012 m<sup>2</sup>, que no precisaría de mayores espacios libres de dominio y uso público, en aplicación del artículo 214 d) de la Ley 5/1999, ya que se trata de un pequeño municipio.

Este incremento de aprovechamiento residencial es más bien teórico puesto que el vigente Plan General no prohíbe el aprovechamiento de la entrecubierta y por ello la edificabilidad, en función de la altura de forjados, podría ascender a 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por encima del valor en que se limita en la modificación que sería de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



Por el contrario, la altura a alero, aunque puede ajustarse a lo que se observa en la realidad, parece excesiva para el número de plantas que se proponen, por ello se considera que las Normas urbanísticas deben acotar la distancia de la parte inferior del alero a la cara superior del forjado de la última planta en las entrecubiertas, y la distancia del terreno a la cara inferior del forjado de la planta baja, así como limitar los usos en las plantas sótano y semisótano, excluyendo los usos vivideros.

Por ello se considera que puede considerarse aceptable la modificación en los términos que se plantea, con las observaciones realizadas en el párrafo anterior.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente con reparos, la modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de La Portellada, 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 La Portellada, deberá remitirse un ejemplar del documento técnico, diligenciado de tal aprobación por Secretaría del Ayuntamiento y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, para su constancia en los archivos de este Servicio Provincial.

4.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre la modificación nº 6 de las NN.SS. de Escucha.

Resultando 1º. El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Escucha son unas normas subsidiarias de planeamiento municipal aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 6-05-1980.

La modificación aislada nº 6, en tramitación ante la C.P.O.T., propone modificar la ordenanza B.3.3.—Zona industrial, en su apartado B.3.3.3.—Uso público.

Visto Que con fecha 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Y vista la disposición transitoria decimoctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución correspondiendo a los mismos informar las modificaciones de planeamiento.

Considerando 1º. Que en cuanto a documentación la modificación nº 6 de las NN.SS. de Escucha, contiene la que a tal efecto se exige por el art. 154 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanística y régimen especial de pequeños municipios.

Considerando 3º. Que en cuanto al contenido y determinaciones los servicios técnicos de la Comisión, han emitido informe fechado el 15 de octubre de 2009, realizando la siguiente valoración:

— Propone modificar parcialmente algún uso público sobre la ordenanza B.3.3.3.—Uso público, suelo urbano Industrial, sin tener en cuenta que esa ordenanza está obsoleta y superada por posteriores modificaciones.

— La ordenanza B.3.3. que se propone modificar, ignora el planeamiento actual, que son las NN.SS.MM. pero de las cuales se han planteado 5 modificaciones, aprobadas definitivamente.

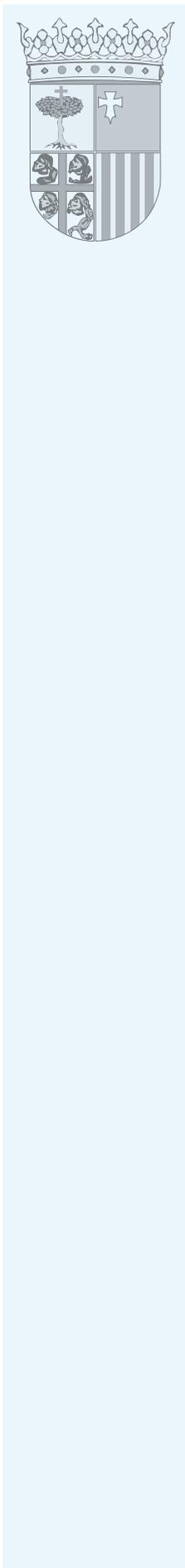
— Se ignora que precisamente en la modificación nº 3 planteada como texto refundido se elaboran ordenanzas específicas que regulan los distintos usos en la zona industrial y sistemas generales, que en todo caso serían las que se podrían modificar.

La propuesta de modificación podría ser viable, siempre que se plantee sobre la base del texto de las normas subsidiarias municipales vigentes y se encuentre debidamente justificada.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la modificación nº 6 de las normas subsidiarias de Escucha, por incumplimiento de los requisitos formales y materiales, conforme a lo previsto en el art. 42 de la Ley 5/1999, ya que pretende modificar un artículo de las normas urbanísticas Municipales incumpliendo el planeamiento actualmente en vigor.

5.—Informe técnico de la C.P.O.T. sobre el plan parcial suelo no urbanizable delimitado sector b de Santa Eulalia del Campo.



Resultando 1º. Que el objeto de este plan parcial es el desarrollo del Sector B del suelo urbanizable delimitado de uso industrial, delimitado en la modificación nº 3 del PGOU todavía sin aprobar definitivamente.

Resultando 3º.—Con fecha 8-09-2009, tuvo entrada el expediente de tramitación municipal junto a un ejemplar del proyecto de plan parcial sectores B, del suelo urbanizable delimitado del PGOU de Santa Eulalia del Campo, con visado colegial y diligencia de ser el documento aprobado inicialmente.

Todo ello en solicitud de informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y 97 y 98 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.

De conformidad con lo previsto en el art. 44.1 de la Ley 5/1999 «Los planes parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores» y para el suelo urbanizable delimitado señala en el art. 67.2 del R.P.A. «...los planes parciales delimitarán el sector o sectores objeto de ordenación de acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 37 de la Ley Urbanística y realizan su ordenación detallada y completa».

Visto que con fecha 30 de junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Y vista la disposición transitoria decimooctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución correspondiendo a los mismos informar los planes parciales.

Considerando 2º. Que en cuanto a contenido el plan parcial sector B del suelo urbanizable delimitado del P.G.O.U. de Santa Eulalia del Campo, los servicios técnicos de la CPOT han realizado la siguiente valoración:

1.—Características básicas.

El plan parcial propone el desarrollo de un sector de suelo urbanizable delimitado situado frente a la carretera A-1511. Este sector B es un sector discontinuo de 339.140 m2 con la finalidad de localizar una bolsa de 309.067 m2 de zona gran industria junto a la empresa existente, Cementos el Molino (Sector B1) y otra bolsa reservada a equipamientos de 30.073 m2 junto al núcleo urbano en el barrio de la Azucarera. (Sector B2)

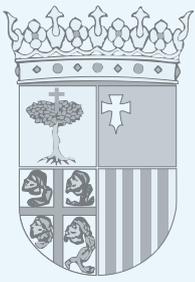
Se define como uso principal el industrial, con usos compatibles residencial y público en todas sus categorías.

Establece la siguiente zonificación, con una única parcela industrial destinada a gran industria:

	Sector B 1	Sector B 2	Total
Zona Industrial	269.951 m2	-----	269.951 m2
Zonas verdes	32.355 m2	1.602 m2	33.957 m2
Viales + aparcamiento	4.014 m2	5.828 m2	9.842 m2
Infraestructuras	2.747 m2	-----	2.747 m2
Equipamiento	-----	22.643 m2	22.643 m2
Superficie total ordenada	309.067 m2	30.073 m2	339.140 m2

2.—Valoración de las determinaciones del planeamiento de primer orden.

En lo que respecta a las condiciones urbanísticas, el coeficiente de edificabilidad bruta asignado por el PGOU es de 0.26 m2/m2 sobre toda la superficie del sector por lo que resulta una edificabilidad máxima de 88.176 m2. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta



asignado a los usos privados es de 0.326 obteniendo finalmente una superficie construida total de 88.004 m<sup>2</sup>.

Asimismo el PGOU establece la altura máxima en 10.50 m y la parcela mínima de 25 Has con unos retranqueos de 15 m a linderos, parámetros que respeta en plan parcial.

Se comprueba que el plan parcial cumple con las determinaciones establecidas en el planeamiento de primer orden en todas las determinaciones establecidas.

3.—Valoración de los módulos de reserva establecidos en el art. 85 del R.P.U.

Superficie de zona verde según el plan parcial: 33.957 m<sup>2</sup>

Sistema local de espacio libre según la LUA:  $18 * 88.176/100 = 15.871,68$  m<sup>2</sup>

O si es superior 10% s 339.140 = 33.914 m<sup>2</sup>

Cumple:

Superficie de equipamiento educativo y polivalente según el plan parcial: 22.643 m<sup>2</sup>.

Superficie de equipamiento polivalente (uso industrial > a 50.000 m<sup>2</sup>) Según la LUA: 4% s 339.140 = 13.565,60 m<sup>2</sup>.

Superficie de educativo y social según la LUA: 10% s 88.176,40 = 8.817,64 m<sup>2</sup>

Cumple:

No obstante, se deberá indicar en los planos la diferenciación entre las parcelas reservadas para uso educativo y social y las reservadas para uso polivalente. Estas últimas deberán tener una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup> tal y como establece el art. 85.3 del R.P.U.

Reservas del sistema local de viario y aparcamiento según el plan parcial: 442 plazas en vía pública

Plazas de aparcamiento según la LUA: 1% s 88.176,40 = 882 (50% en vía pública)

Cumple:

En cumplimiento del artículo 85.4 el plan parcial contemplará la plantación de un árbol cada 10 m en cada una de las aceras del vial propuesto así como un árbol cada 4 plazas de aparcamiento en la zona prevista para uso exclusivo de aparcamiento.

4.—Valoración de la documentación presentada.

La documentación técnica presentada se estructura en los siguientes documentos:

Memoria

La memoria consta de siete apartados todos ellos en cumplimiento el artículo 89 del R.P.U.

En el apartado 1 se justifica la conveniencia del plan para la creación de suelo industrial, clave para el desarrollo económico del municipio así como un factor fundamental para la modernización y dinamización del tejido productivo local.

En el apartado 2 realiza la justificación legal del documento y concreta las determinaciones con las que va a contar el plan parcial.

En el apartado 3 se describen la información urbanística y las condiciones del terreno, la geología, la climatología, los usos y edificaciones existentes, la estructura de propiedad y las condiciones urbanísticas del planeamiento de orden superior.

En el apartado 4 se describen los objetivos y criterios de la ordenación propuesta donde se realiza una enumeración de los criterios de diseño.

En el apartado 5 se realiza un examen de alternativas y la justificación de la solución adoptada.

En el apartado 6 se realiza el estudio detallado de los riesgos y en el apartado 7 se describe la ordenación y los trazados de redes y servicios.

Se adjuntan a la memoria 6 anexos:

Anexo 1. Síntesis y cuadros explicativos de la ordenación del plan parcial.

Anexo 2. Análisis de riesgos

Anexo 3. Disponibilidad de recursos hídricos.

Anexo 4. Convenio y addenda entre Cementos el Molino S. L. y Endesa Distribución Unipersonal.

Anexo 5. Autorización de la Subdirección de carretas del Servicio Provincial de Obras públicas Urbanismo y Transportes para la ejecución de un nuevo acceso desde la A-1511

Anexo 6. Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre el paso de la vía verde.

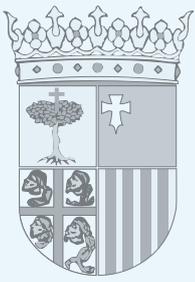
La documentación aportada se puede considera correcta y ajustada al cumplimiento el artículo 89 del R.P.U.

Planos

Se aportan 5 planos de información y 10 planos de ordenación que logran precisar las determinaciones y objetivos de la ordenación en cumplimiento del art. 91 del R.P.U.

Normas urbanísticas.

Las normas urbanísticas se componen de tres títulos: Disposiciones generales y definiciones, régimen urbanístico del suelo y normas de edificación (usos, normas sobre volumen y



normativa complementaria). En general definen las condiciones urbanísticas del polígono correctamente y de conformidad con lo previsto en el PGOU de Santa Eulalia del Campo.

6.—Viabilidad del plan.

En lo referente a redes de servicios, la documentación presentada da cumplimiento a lo prescrito en el artículo 74 del Decreto 52/2002.

Para la red de distribución de agua, se señala que el abastecimiento se realizará desde la red municipal existente en ambos subsectores. La empresa Cementos el Molino cuenta con autorización del Ayuntamiento para disponer de 150 m<sup>3</sup>/día.

Respecto a las redes de residuales la memoria establece una red unitaria que conecta con la red municipal existente que discurre por la carretera A -1511. Las aguas pluviales del resto de la parcela del subsector 1 se recogerán a través de un canal paralelo a la vía verde hasta una balsa de recogida para su posterior utilización. Las aguas industriales procedentes de la fabricación no se verterán a la red municipal, se depuraran para ser reutilizadas.

Para la red de distribución eléctrica existe un convenio entre la empresa Cementos el Molino y Endesa garantizando la potencia necesaria. Según este convenio se realizará una subestación transformadora en el ámbito del presente plan parcial que distribuirá a la parcela industrial en media tensión.

Plan de etapas: se ha previsto urbanizar el Sector en una única etapa que abarcará todo el sector que constituye el plan parcial. Se desarrollará en un plazo máximo de 8 años desde la aprobación definitiva del plan parcial que se llevará a cabo por el sistema de compensación.

Evaluación de costes: se prevé que el coste de las obras de urbanización, implantación de los servicios, servidumbres y otros gastos asciende a 2.246.137,64 euros.

Red viaria: Debido a las necesidades de la empresa Cementos el Molino, el sector B1 del plan parcial se configura en una única parcela de suelo Industrial sin necesidad de configurar una red viaria interna. Dado que la industria existente ya cuenta con las suficientes plazas de aparcamiento y que en el interior de la nueva parcela se deberá reservar el 50% de esta dotación, los aparcamientos que se proyectan en el subsector B1 se proyectan al servicio de la Zona Verde al tratarse de plazas de uso público y ser esta la única zona no privativa del subsector B1. A estos aparcamientos se accede por una vía pecuaria ubicada al sur de las parcelas, conexión que se puede entender favorable en este caso por las circunstancias excepcionales de este polígono de la no necesidad de red viaria interior ni la previsión de plazas de aparcamiento al servicio del resto del polígono y la necesidad de ubicar plazas de aparcamiento al servicio de la zona verde al situarse alejada del núcleo urbano.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar favorablemente el plan parcial sector b del suelo urbanizable delimitado, del plan general de ordenación urbana de Santa Eulalia del Campo, con los siguientes reparos:

Deberá indicarse en los planos de aprobación definitiva la diferenciación entre las parcelas reservadas para uso educativo y social y las reservadas para uso polivalente. Estas últimas deberán tener una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup> tal y como establece el art. 85.3 del R.P.U.

En el documento de aprobación definitiva deberá darse cumplimiento a las condiciones impuestas por los informes sectoriales, en su caso. Asimismo, se incluirá el informe de Medio ambiente titular de la vía verde en el expediente municipal.

6.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar emplazada en el polígono 30, parcela 280, del suelo no urbanizable de Calaceite. Promotor: Veerle M.V. y Patrick K.J. Costermans condicionado a la autorización de la CHE por la captación de agua de manantial y por vertidos de aguas residuales a fosa séptica

7.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, emplazada en «Val de Mazaleón», polígono 28, parcelas 181 y 188 del suelo no urbanizable de Calaceite. Promotor: David Suárez Orons condicionado a la autorización de la CHE por la captación de agua de manantial y por vertidos de aguas residuales a fosa séptica.

8.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, emplazada en «malsales», polígono 1, parcela 59 del suelo no urbanizable de Calaceite. Promotor: Jane Elizabeth Muirhead-Alwood condicionado a la autorización de la CHE por la captación de agua de manantial y por vertidos de aguas residuales a fosa séptica.

9.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, emplazada en polígono 12, parcela 283 del suelo no urbanizable de Valjunquera. Promotor: Rafael Requena Sarrias condicionado a la autorización de la CHE para realizar posibles vertidos de aguas residuales, igualmente condicionado a que el servicio de abastecimiento se resuelva individualmente.

10.—Informar desfavorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, con emplazamiento en el polígono 4, parcela 254 del suelo no urbanizable del municipio de Cretas. Pro-



motor: Marius Popescu, por ubicarse en suelo no urbanizable especial y no permitirse actuaciones urbanísticas o constructivas en los terrenos así clasificados, conforme al apartado 2.3 de las normas subsidiarias de planeamiento de Cretas.

11.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, emplazada en polígono 1, parcela 23 del suelo no urbanizable de Lledó. Promotor: Gloria Prat y David Sagristá, condicionado a la autorización de la CHE para realizar posibles vertidos de aguas residuales.

12.—Informar favorablemente la construcción de vivienda unifamiliar, emplazada en polígono 13, parcela 277 del suelo no urbanizable de Cretas. Promotor: Jurgen Pessy, condicionado a la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro para la captación de agua mediante pozo, y vertido a freático.

13.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para la construcción de vivienda unifamiliar con emplazamiento en carretera Teruel-Celadas, s/nº, polígono 506, parcela 23 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: José Miguel Muñoz Esteban.

Resultando 1º.—Que se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

Ubicación:

Polígono 506, parcela 23, del barrio de Conclud, en Teruel.

Accesos:

Existe acceso rodado hasta la parcela desde la carretera de Teruel a Celadas.

Servicios urbanísticos de la parcela:

El abastecimiento de agua se realizará individualmente desde la red general que discurre por la carretera de Celadas.

Para la evacuación de aguas residuales se realizará una fosa séptica prefabricada de polietileno de alta densidad con separador de grasas y tratamiento anaeróbico con las correspondientes arquetas de registro a la que se conectará a la red de saneamiento del edificio.

El suministro eléctrico se realizará individualmente conectando a la línea de media tensión más próxima mediante transformador de media-baja.

La vivienda dispondrá de un espacio para almacenamiento de residuos para que puedan ser transportados a los puntos de recogida más cercano.

Descripción técnica de la instalación proyectada:

La estructura principal del edificio es de forjados de hormigón armado sobre muro de carga.

La planta baja tiene dos alturas, 2,50 m en el vestíbulo y 2,70 m en el resto de espacios, consta de una superficie de 180,00 m<sup>2</sup> de vivienda y 68,86 m<sup>2</sup> bajo entramado, contando con 248,86 m<sup>2</sup> construidos. La cubierta es plana no transitable dividida en tres partes que pertenecen a los distintos volúmenes. La fachada se realiza con fábrica cerámica revestida de monocapa y carpintería de PVC.

Expedientes vinculados:

En el polígono 506, parcela 23, del barrio de Conclud vivienda ya fue informada favorablemente por la Comisión de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el día 26 de febrero de 2007.

La edificación definida es diferente a la planteada en la comisión de febrero de 2009, la vivienda informada constaba de 70,0 m<sup>2</sup> y se situaba de forma diferente al proyecto que se nos adjunta para informe.

Considerando 5º.—Que le son de aplicación:

Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por remisión de la nueva Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, en sus arts. 24 c) y 25.

Plan general de ordenación urbana: que clasifica el suelo donde se ubica el edificio como suelo no urbanizable genérico, siendo de aplicación el capítulo 11.9 que establece las siguientes condiciones:

Retranqueos a caminos y linderos de parcela:>10,00 m

Altura: 2 plantas y 7,00 m.

Edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Extensión máxima: 180 m<sup>2</sup> construidos.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la construcción de vivienda unifamiliar con emplazamiento en carretera Teruel-Celadas, s/nº, polígono 506, parcela 23 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: José Miguel Muñoz Esteban, por superar la extensión máxima de 180 m<sup>2</sup> establecida en el plan general de Teruel, en su Capítulo II.9.



Segundo.—Notificar este acuerdo a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel a los interesados para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

14.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para construcción de un complejo multideportivo con emplazamiento en la carretera Nacional 420, km, 584. 800 de Teruel. Promotor: Teruel Termal, S. L.

.....

Resultando 1º.—Que se trata de la construcción de un complejo deportivo al aire libre que incluye instalaciones para golf (con un campo de 9 hoyos) así como campo de prácticas, centro y club social, cafetería terraza y vestuarios.

También se incluyen al aire libre las pistas multideportivas con sus campos de fútbol, baloncesto, voleibol, tenis, patinaje y pádel.

También se prevén instalaciones hípicas.

2.—Complejo deportivo acuático; se incluye el conjunto termal formado por piscinas así como salas para tratamientos de relax y estéticos, piscina climatizada y piscina exterior. También se plantea un área para navegación recreativa con una balsa de 100 m de longitud por 10 m de ancho.

3.—Complejo deportivo cubierto integrado por un polideportivo así como la posibilidad de la realización de determinados deportes recreativos en espacio cubierto como billar, dardos, bolos, tenis de mesa....

4.—Instalaciones hoteleras y condotel.

5.—La actuación se completa con un conjunto de tiendas.

6.—También se incluye en la actuación la rehabilitación de la «Masía Roya» que se utilizará como club social, permitiéndose la ampliación de volumen de la misma en un 100%.

— En cuanto a las superficies que conforman el ámbito de la actuación, en la documentación técnica se establece que «la superficie aportada es la formada por las parcelas de secano o cualquier otra agrupación que conforme una superficie de 575.000 m<sup>2</sup>.» La superficie de las fincas aportadas se establece en 676.868 m<sup>2</sup> según el documento catastral. Según la memoria, las superficies construidas en el complejo son 28.390 m<sup>2</sup> para lo que será necesaria una superficie de terreno de 567.800 m<sup>2</sup> del mismo modo, se manifiesta que se aporta superficie de terreno en secano suficiente para la propuesta.

— El acceso a la actuación se prevé mediante la creación de una rotonda de nueva construcción en el Km 584,800 de la nacional en la que «será travesía de acceso a la ciudad de Teruel en un futuro» ahora nacional 420 Córdoba-Tarragona.

Considerando 1º.—Con fecha 30 de junio de 2009, se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 124, la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. Conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Del mismo modo, la disposición transitoria decimooctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón que establece el régimen transitorio de órganos colegiados, otorga a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución, correspondiendo a los mismos la emisión de informes en los procedimientos especiales de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Considerando 5º.—Que le son de aplicación:

— El art. 25 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón que regula el procedimiento especial de autorización en suelo no urbanizable para los supuestos incluidos en el art. 24 de dicho texto legal. En este caso la actuación pretendida ha sido declarada de interés público por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel por lo tanto encaja en el apartado a) del art. 24.

—Conforme a las características de la actuación en la memoria descriptiva aportada se hace referencia a la aplicación del régimen del Plan General de Teruel para el suelo no urbanizable genérico regulado en el capítulo II del título IV de las normas urbanísticas. Debe tenerse en cuenta, que en el suelo agrícola se establecen distintas condiciones para el secano y para el regadío y que la actuación propuesta estaría incluida en las dos clases de suelo (parte en la zona de secano y otra en la de vegas y regadíos del río Alfambra). En la zona agrícola el plan general permite los edificios de utilidad pública e interés social que necesariamente deban ubicarse en el medio rural así como las actividades deportivas que puedan plantearse durante la vigencia de este plan, prohibiéndose en regadíos.

En cuanto a las condiciones aplicables en este suelo el plan general regula una edificabilidad máxima de 0.05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela aportada en secano, mientras que en regadío se establece un máximo de 180 m<sup>2</sup> construidos. La altura máxima se establece en una planta y 4 m. para el regadío y 2 plantas y 7 m para construcciones en secano distintas de las naves,



siendo la ocupación máxima permitida del 5% de la parcela con un máximo de 300 m<sup>2</sup> en regadío.

—La Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, así en el art. 24 apartado 2 de dicho texto, establece que los proyectos públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad comprendida en el anexo III de esta ley sólo deben someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso en la forma prevista en la Ley. Así en el anexo III de la Ley dentro del Grupo 9 dedicado a otros proyectos se incluyen urbanizaciones de vacaciones y complejos hoteleros y extrahoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas. No se aporta resolución de órgano ambiental pronunciándose acerca de la necesidad de someter o no la actuación al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

—La Ley 25/1988, de 29 julio de Carreteras que prescribe la necesidad de informe del organismo titular para los accesos propuestas.

Considerando 6º.—Que los servicios técnicos de la CPOT, con fecha 19-10-2009, han emitido informe con la siguiente valoración:

1.—Respecto de los usos admitidos en esta clase de suelo en el Plan General de Teruel, se debe hacer constar que, parte de la actuación propuesta discurre por terrenos calificados como de regadío, por lo tanto, resultan de aplicación las condiciones establecidas por el capítulo II del título IV de las normas urbanísticas, que prohíben expresamente las actividades deportivas en regadíos. En consecuencia, la instalación del campo de golf en la zona de vega del río Alfambra vulneraría las determinaciones establecidas por las normas urbanísticas del vigente plan general de Teruel.

Por otro lado, tampoco cumpliría las condiciones del 5% de ocupación máxima de parcela, al concentrarse la práctica totalidad de las edificaciones en la parcela 1 del polígono 4.

2.—En cuanto a las parcelas aportadas para la actuación propuesta, se observa que las parcelas número 28, 29 y 94 del polígono 1, así como la número 7 del polígono 4 se encuentran fuera del ámbito de actuación. Por lo tanto, no puede computarse la edificabilidad de estas parcelas ya que no están incluidas en dicho ámbito. Tampoco puede afirmarse, que puede ser válida cualquier otra agrupación de parcelas que conformen una superficie suficiente para la edificabilidad propuesta, ya que las parcelas deben corresponder al ámbito estricto de una actuación puntual en suelo no urbanizable conforme a lo previsto en el art. 24 a) de la Ley 5/1999, no contemplándose la posibilidad de adscribir parcelas de otros ámbitos para una actuación de interés público.

3.—La actuación propuesta se titula complejo multideportivo, sin embargo existe una mezcla de usos tales como centro termal, instalación hotelera, usos comerciales, centro de banquetes y convenciones y rehabilitación de masía, que en puridad no encajarían en los supuestos de una actuación aislada en suelo no urbanizable y que precisarían la clasificación como urbanizable de uso terciario de los terrenos hotelera dispondrá de 150 apartamentos con salón-comedor, dormitorio y baño en régimen de condotel, ya que la descripción propuesta podría interpretarse más como un uso residencial que hotelero, dadas las características propias de dicho régimen dominical. Del mismo modo, debe tenerse en cuenta que la clasificación del suelo no debe atender únicamente a criterios de propiedad, por lo tanto si se incluye este sector en otra clase de suelo deberían integrarse también las dos propiedades que quedan fuera del ámbito pero enclavadas en la actuación prevista.

4.—En cuanto a la solución en materia de acceso rodado se establece la creación de una glorieta en la CN-420, sin embargo no se aporta informe de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento de Teruel autorizando el acceso, siendo éste imprescindible debido al importante volumen de tráfico que generará la actuación propuesta.

5.—Por otro lado se propone el empleo, como acceso a la zona de golf bajo el enlace de la N-420, de un tramo de la vía verde de Ojos Negros, cuya anchura se amplía, lo que requerirá el informe favorable del Departamento de Obras Públicas del Gobierno de Aragón, como titular de la vía.

6.—La actuación, necesariamente debe contar con una resolución del INAGA sobre el sometimiento de la misma al procedimiento de evaluación impacto ambiental, conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón. Este pronunciamiento debe ser previo a cualquier otra tramitación.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la instalación de un complejo multideportivo «Vía Terma», a emplazar en crtra. nacional 420, km. 584,8 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Teruel Termal, S. L., por incumplir las determinaciones del vigente plan general de Teruel relativas a los usos permitidos y a la ocupación máxima de parcela en esta clase de suelo. Del mismo modo, tampoco cumpliría con lo previsto en la Ley 7/2006 de Protección



Ambiental de Aragón que precisa resolución del INAGA acerca del sometimiento de la actuación al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental. Además el expediente carece del preceptivo informe favorable de la Unidad de Carreteras del Ministerio de Fomento conforme a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de Carreteras.

Segundo.—Notificar este acuerdo a la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de Teruel y a los interesados para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos procedentes.

15.—Informar favorablemente la instalación de una estación base de telefonía móvil en el paraje «loma, polígono 8, parcela 46 del suelo no urbanizable de Lidón. Promotor: Telefónica Móviles de España, S. A., condicionado a la aportación del análisis de impacto ambiental ante el Ayuntamiento conforme al apartado 2.3.2.3 de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial.

16.—Informar favorablemente la instalación de una estación base para equipos de telecomunicaciones en el polígono 19, parcela 4 del suelo no urbanizable de Gúdar. Promotor: France Telecom España, S. A. condicionado a lo establecido en el informe del Inaga, de fecha 14 de septiembre de 2009, por estar la instalación en zona P.O.R.N., Sierra de Gúdar.

17.—Informar favorablemente la instalación una estación base de telefonía móvil, con emplazamiento junto al depósito de agua, en el polígono 534, parcela 20, del Suelo No Urbanizable de Cuevas de Almudén. Promotor: Telefónica Móviles de España, S. A. Condicionado a presentar el análisis de impacto ambiental ante el ayuntamiento para su autorización, según apartado 2.3.2.3 de las normas subsidiarias provinciales.

18.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para ampliación de nave industrial, en el polígono 33, parcelas 284,349 y 405 del suelo no urbanizable de Rubielos de Mora. Promotor: Mecánicas Teruel, S. L.

Resultando 1º.—Que se trata de la Construcción de Marquesina para cubrir zona de carga y descarga, entre dos naves existentes.

Ubicación: Polígono 33, parcelas 284, 349 y 405 de Rubielos de Mora. La superficie total de las parcelas es de 15.713,74 m<sup>2</sup>.

La parcela 405 de 2.455 m<sup>2</sup> de superficie, no es colindante a las otras dos parcelas.

Descripción técnica de la instalación proyectada: Se trata de cubrir el espacio central entre las dos naves en una longitud de 40,55 m y en los 13,80 m de anchura, modificando el proyecto inicial de «Nave industrial y servicios administrativos y sociales».

La modulación de los pórticos coincide con la de las naves existentes. La altura de la cornisa de la nave es de 8,5 m.

La cubierta está formada por una chapa simple, con pendiente a dos aguas que vierten sobre las cubiertas existentes.

Interés público: La actividad principal fue declarada de interés público por el pleno municipal en fecha 15 de octubre de 1.998.

Expedientes vinculados: Con fecha 11 de mayo de 1999, la CPOT acordó autorizar la construcción de «Nave industrial y servicios administrativos y sociales» en el polígono 33, parcelas 284 y 349 del término municipal de Rubielos de Mora.

Considerando 1º.—Con fecha 30 de junio de 2009, se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 124, la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. Conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Del mismo modo, la disposición transitoria decimooctava de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón que establece el régimen transitorio de órganos colegiados, otorga a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución, correspondiendo a los mismos la emisión de informes en los procedimientos especiales de autorizaciones en suelo no urbanizable.

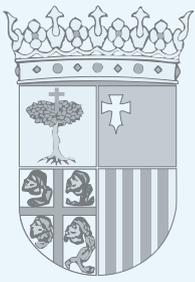
Considerando 4º.—Que le son de aplicación:

— Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por remisión de la nueva Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, en sus arts. 24 a), construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, y art. 25 de procedimiento especial de autorización.

— Plan general de ordenación urbana municipal, que clasifica el suelo como no urbanizable genérico, permitiendo el uso de interés público.

En el P.G.O.U. no se fija parcela mínima, ni porcentaje máximo de ocupación. No obstante, y atendiendo al informe de los Servicios Técnicos Municipales resultan de aplicación complementariamente las condiciones que para este suelo se establecen en las normas subsidiarias de ámbito provincial: art. 2.3.1.5. Condiciones generales de las parcelas; 2.3.1.6. Condiciones Generales de los Usos y 2.3.1.7. Condiciones Generales de la Edificación.

Así, en estas normas subsidiarias y complementarias se fija un porcentaje máximo de ocupación de un 20%, así como 10 m. de retranqueos a linderos de parcela y caminos, una



altura de 10,5 m. y unas condiciones estéticas y protección del paisaje para la integración de la construcción en el paisaje. En este caso y para cumplir con el 20% de porcentaje máximo de ocupación de parcela se adjunta la parcela 405 que no resulta colindante con la parcela donde se ubica la actividad autorizada en su día. Por otro lado, las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial no permiten la adscripción de parcelas dispersas para los usos de utilidad pública o interés social.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la ampliación de nave industrial, en el polígono 33, parcelas 284,349 y 405 del suelo no urbanizable de Rubielos de Mora. Promotor: Mecánicas Teruel, S. L., por no cumplir con el porcentaje máximo del 20% de ocupación, previsto por las normas subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial y que resultan de aplicación complementaria, conforme a lo dispuesto en el informe de los servicios técnicos municipales.

19.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para ampliación de taller mecánico, en el polígono 105, parcela 54 del suelo no urbanizable de Urrea de Gaén. Promotor: David Elías Beltrán.

Resultando 1º.—Que se trata de la construcción de nave destinada a posterior ampliación de taller mecánico.

Ubicación: Partida Eras del Pedregal, Polígono 105, parcela 54 del catastro de rústica de Urrea de Gaén. La parcela tiene una superficie de 52.366 m<sup>2</sup>.

Accesos: Cuenta con acceso rodado.

Servicios urbanísticos de la parcela: Cuenta con abastecimiento de agua, energía eléctrica y red de alcantarillado.

Descripción técnica de la instalación proyectada: Se trata de una nave de forma irregular con acceso por la fachada principal y salida por la fachada posterior a un patio. El interior de la nave es totalmente diáfana.

La superficie construida de la nave es de 251,72 m<sup>2</sup>.

Interés público: Se acordó la declaración de interés público por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el 30 de julio de 2009.

Considerando 1º.—Con fecha 30 de junio de 2009, se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 124, la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. Conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Del mismo modo, la disposición transitoria decimoctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón que establece el régimen transitorio de órganos colegiados, otorga a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución, correspondiendo a los mismos la emisión de informes en los procedimientos especiales de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Considerando 5º.—Que le son de aplicación:

—Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por remisión de la nueva Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, en sus arts. 24 a), construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, y art. 25 de procedimiento especial de autorización.

—El municipio de Urrea de Gaén dispone de proyecto de delimitación de suelo urbano, siéndole de aplicación en S.N.U lo dispuesto por las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial en sus arts. 2.3.1.6.-Condiciones Generales de los usos, 2.3.1.7.-Condiciones Generales de la edificación y el 2.3.2.3.-Usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural. Análisis de impacto ambiental.

No establecen parcela mínima pero el porcentaje máximo de ocupación es de un 20%. En cuanto a las condiciones de la edificación fijan:

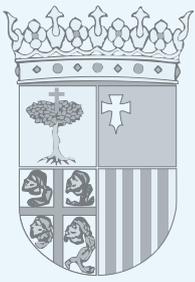
Retranqueos a linderos de parcela y caminos: 10 m.

Altura: 10,5 m.

Condiciones estéticas y protección del paisaje: Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la ampliación de taller mecánico, en el polígono 105, parcela 54 del suelo no urbanizable de Urrea de Gaén. Promotor: David Elías Beltrán, por incumplir con los 10 m. de retranqueos a linderos que establece el art. 2.3.1.7. de las normas subsidiarias y complementarias de ámbito provincial. Por otro lado, se establece la recomendación de tramitar una modificación de suelo urbano para incluir en el mismo la actuación sometida a informe por su colindancia con este suelo y por reunir todos los requisitos para su consideración como suelo urbano.



20.—Informar favorablemente la ampliación de nave para almacén de materiales de la construcción y línea eléctrica de media tensión y centro de transformación para suministro energía eléctrica a la nave, con emplazamiento en el polígono 54, parcela 185 del suelo no urbanizable de Mora de Rubielos. Promotor: Materiales Construcción Rego, S. L., condicionado a lo establecido en el informe de Inaga de fecha 6 de marzo de 2008, para la instalación de red aérea de media tensión y centro de transformación, por estar la actuación en zona PORN.

Sin embargo, se observa un error en la documentación administrativa aportada, en relación al nº de parcela donde se ubica la nave, haciendo referencia al nº 85, cuando realmente es la nº 185, aspecto que deberá ser subsanado.

21.—Informe técnico de la C.P.O.T. previo a la autorización especial municipal para instalar un punto limpio, con emplazamiento, en el polígono 36, parcela 132, del suelo no urbanizable de Camarena de la Sierra de la Comarca Gúdar-Javalambre. Promotor: Ayuntamiento de Camarena de la Sierra.

Resultando 1º.—Que se trata de solicitar la instalación de un punto de recogida selectiva de residuos sólidos urbanos en la localidad de Camarena de la sierra con los documentos y planos necesarios para la instalación.

Ubicación:

Polígono 36, parcela 132, de Camarena de la Sierra.

Accesos:

Por camino existente.

Servicios urbanísticos de la parcela:

No precisa

Descripción técnica de la instalación proyectada:

Se plantea la construcción de un punto limpio, que inicialmente posee cinco puestos para depósito de residuos:

Uno para muebles y enseres

Otro para línea blanca de electrodomésticos en general

Otro para la línea gris y marrón.

Otro específico para lámparas fluorescentes y lámparas de bajo consumo

Otro destinado a reserva o al uso específico del municipio

Se han planteado dos plataformas a distinto nivel, una para muelle de descarga situada a 1,60 m por encima de la otra, de forma que se pueda verter a un futuro contenedor, que será evacuado a instalaciones de tratamiento autorizado.

Interés público. Con fecha 12 de marzo de 2009 se declara la instalación de interés público por el Ayuntamiento.

Expedientes vinculados. Con fecha 17 de septiembre de 2009 se informó favorable la instalación de una Residencia de válidos con emplazamiento en el polígono 36, parcelas 106, 107, 108, 109 y 132, en dicho municipio.

Considerando 1º.—Con fecha 30 de junio de 2009, se publicó en el «Boletín Oficial de Aragón» nº 124, la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón. Conforme a lo previsto en la disposición final décima de dicho texto legal esta Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón.

Del mismo modo, la disposición transitoria decimoctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón que establece el Régimen transitorio de órganos colegiados, otorga a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución, correspondiendo a los mismos la emisión de informes en los procedimientos especiales de autorizaciones en suelo no urbanizable.

Considerando 6º.—Que le son de aplicación:

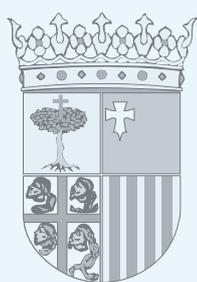
—Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, por remisión de la nueva Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, en sus arts. 22 y por analogía el art. 25 y 24 a) en su redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007 de suelo.

—Las normas subsidiarias municipales que fijan una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y en cuanto a las condiciones de la edificación establecen:

Retranqueos a caminos y linderos de parcela: 10 m a la vía que se da de frente y 5m a los linderos de la propiedad. Los cerramientos frente a caminos y vías públicas, deberán retranquearse 5 metros del eje del camino o 3 m del borde del pavimento.

Edificabilidad: 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

Condiciones estéticas y protección del paisaje entre otras: Se procurará la integración formal y volumétrica de las edificaciones en el paisaje donde se ubiquen, para ello se utiliza-



rán soluciones constructivas, materiales, colores texturas, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica.

Se adjunta informe del técnico municipal justificando el cumplimiento con el apartado. e) del bloque 4.3.4. sobre condiciones estéticas.

—Se encuentra en el LIC ES240129 «Sierra de Javalambre»

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acordó:

Primero.—informar desfavorablemente un punto limpio, con emplazamiento, en el polígono 36, parcela 132, del suelo no urbanizable de Camarena de la Sierra de la Comarca Gúdar-Javalambre. Promotor: Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, porque la instalación definida se sitúa en el polígono 36 parc. 132, siendo una de las parcelas adscritas para cumplir con la edificabilidad exigida en las normas subsidiarias municipales de Camarena la relativa a una residencia de válidos, que fue informada por la C.P.O.T. el 17 de septiembre del 2009. Por lo tanto, no se trataría de una actuación aislada en suelo no urbanizable, conforme lo previsto en el art. 24 a) de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, sino que se compartirían usos diferentes en la misma parcela.

22.—Informar favorablemente, una estación base de telefonía móvil junto al cementerio municipal, polígono 2, parcela 440 del suelo no urbanizable de Seno. Promotor: Telefónica Móviles de España, S. A. condicionado a lo establecido en el informe favorable de INAGA de fecha 10 de enero de 2008, por ubicarse la actuación en zona de especial protección de aves (ZEPA) «Río Guadalupe-Maestrazgo», así como 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.

23.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por el ayuntamiento de Mora de Rubielos, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para la instalación de un emplazamiento de la red pública de infraestructuras de telecomunicaciones de Aragón, en el polígono 7, parcela 9000 del suelo no urbanizable, de Mora de Rubielos, promovida a instancia del Departamento de Ciencia, Tecnología y Universidad 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.

24.—Declarar la caducidad del procedimiento seguido ante esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por el ayuntamiento de Blancas, en relación con la solicitud de informe previo a la autorización especial municipal para la instalación de una estación base para equipos de telecomunicaciones, en el polígono 21, parcela 181 del suelo no urbanizable, de Blancas, promovida por France Telecom España, 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.

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, 29 de octubre 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.