



ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2011.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 20-05-2011, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la Sesión celebrada el día 4-04-2011.

II. Expedientes dictaminados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

1.—Gea de Albarracín. - Informe vinculante sobre la Modificación n.º 4 del Plan General de Ordenación Urbana.-CPU - 2011/64.

Fundamentos de derecho

Primero.—El municipio de Gea de Albarracín cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Adaptación-Modificación del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 2004.

Quinto.—El objeto de este expediente es:

—El cambio de zonificación de parte de los terrenos calificados como «manzana tipo B» a «manzana tipo D» con su consiguiente aumento de edificabilidad residencial.

—La creación de una nueva ordenanza denominada «manzana tipo D» modificando los artículos 48,52 a 60,62,63 y 70.

—La modificación del art. 60, relativo a los vuelos sobre espacios públicos en las ordenanzas «manzana tipo B» y «manzana tipo D».

Octavo.—Analizado el contenido de la Propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

En cuanto al contenido de la modificación n.º 4 del PGOU de Gea de Albarracín, que ahora se presenta para nuevo informe, tiene su justificación en que un alto porcentaje de las edificaciones existente en el Bº Verde y al otro lado de la carretera A - 1512 no cumplen con la edificabilidad permitida por la ordenanza de aplicación vigente, «manzana tipo B».

En este nuevo documento se ha optado por incluir una nueva ordenanza, «manzana tipo D», que permita solventar por un lado los edificios existentes fuera de ordenanza por superar la edificabilidad máxima permitida del vigente PGOU y que por otro lado no afecte a otros edificios ya existentes que cumplían con los retranqueos y vuelos de la ordenanza «manzana tipo B» pero no así con los de la ordenanza «manzana tipo A» que se pretendía aplicar en anteriores documentos presentados.

Esta nueva ordenanza creada, permite una edificabilidad de 3 m²/m² superior a los 1,5 m²/m² permitidos por la ordenanza «manzana tipo B», pero en todos los demás parámetros es idéntica a esta ordenanza aplicable al Bº Verde según el vigente PGOU.

La aplicación de esta nueva ordenanza afecta a una superficie de suelo urbano consolidado residencial de 23.121,15 m² y por tanto, supone un aumento de edificabilidad residencial de 34.681,73 m²t. Según el artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, este aumento de edificabilidad residencial debe tratarse como una Actuación de Dotación, y por tanto, y de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, este suelo tendrá la consideración de Suelo Urbano No Consolidado incluido en una actuación de dotación, lo que supone consecuentemente un cambio de categorización y la reserva de las dotaciones locales exigibles.

El redactor de la modificación justifica en la memoria que no existe aumento de densidad, dado que la tipología de la ordenanza tipo B y Tipo D es la misma; unifamiliar y bifamiliar. Por este motivo no tiene que aplicarse el artículo 79.2 que establece la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes cuando se produce en la modificación un aumento de densidad residencial.

Se entra a valorar las reservas de dotaciones que se hacen obligatorias en aplicación del artículo 42 de la Ley 3/2009 en las Actuaciones de Dotación que serán las establecidas en esta ley para los Planes Parciales.

Cálculo de las reservas mínimas

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

Se calculan las reservas dotacionales exigibles según el art. 42 de la Ley 3/2009 para el aprovechamiento adicional otorgado, teniendo en cuenta los módulos mínimos exigibles a los Planes Parciales y según lo establecido en el Decreto 52/2002, resultando de las siguientes reservas la mayor de los dos textos legales:



n.º de Unidades de Reserva según el Reglamento de Planeamiento: $34.681,73/85 = 408$ u.r

n.º de habitantes potenciales según la Ley 3/2009: $34.681,73/30 = 1.156$ hab.

Zona verde:

RPLUA 5/1999: 18 m2 por unidad de reserva (85 m2) o 10% de la superficie 7.344 m2

Ley 3/2009: 6 m2 por habitante potencial (30 m2) o 10% de la superficie 6.936 m2

Equipamientos

RPLUA 5/1999: el reglamento establece las reservas mínimas de equipamientos por viviendas. En el documento de la modificación se justifica que a pesar de existir aumento de edificabilidad no existe aumento de n.º de viviendas dado que la ordenanza de aplicación vigente permite la tipología de vivienda unifamiliar y bifamiliar al igual que la nueva ordenanza de aplicación «manzana tipo D». Por tanto, aplicaremos las reservas de equipamientos que establece la Ley 3/2009.

Ley 3/2009: 5m2 por habitante potencial (30 m2) 5.780 m2

Aparcamientos

RPLUA 5/1999: 1 plaza por unidad de reserva (85 m2) 408 plazas

Se situarán en vial el 25% de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m2 por plaza, se obtiene una reserva de 1020 m2 de suelo para aparcamientos.

Ley 3/2009: 1 plaza por 3 hab. potenciales + el 20% en vial 385 +77 plazas

Se situarán en vial 77 de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m2 por plaza, se obtiene una reserva de 770 m2 de suelo para aparcamientos.

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

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

5.780 m^2 (equipamiento) + 1.020 m^2 (aparcamientos) = 6.800 m^2

Cálculo de la participación pública en las plusvalías

Tal y como establece el artículo 134.4 c) de la Ley 3/2009 el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento es del 10% sobre el incremento de aprovechamiento de la Actuación de Dotación:

$10\% (34.681,73 \text{ m}^2) = 3.468,17 \text{ m}^2$

Participación que deberá distribuirse proporcionalmente al incremento de aprovechamiento en cada parcela.

Valoración

El artículo 134.4 de la Ley 3/2009 establece que las cesiones anteriores podrán sustituirse por compensaciones económicas determinadas sobre la base de estudios de mercado y calculadas en los términos establecidos en la normativa estatal de valoraciones vigente para el Suelo Urbanizado.

En el documento de la modificación se obtiene el Valor de Repercusión del Suelo por el método residual estático en aplicación del artículo 24 b. de la ley del Suelo Estatal TR 2/2008. No obstante, se tendrá que tener en cuenta que los propietarios afectados también tendrían que hacer frente a los costes de urbanización de las zonas de aparcamiento, aunque estas no se reserven en suelo. Por ello la modificación deberá incluir el precio de urbanización del metro cuadrado de estas zonas. Además, en el documento se han reservado las plazas de aparcamiento según lo establecido en la ley 3/2009 y deberían haberse reservado las que se obtienen por aplicación del Reglamento de Planeamiento en aplicación a la Disposición Transitoria Décima, por ser mayores que las anteriores. Por tanto, en el documento de aprobación definitiva se deberán modificar los cálculos de la valoración teniendo en cuenta estos dos errores detectados.

Además como se ha indicado anteriormente de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, los suelos en los que se aumente la edificabilidad residencial tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado incluido en una Actuación de Dotación, lo que supone consecuentemente un cambio de categorización. Un cambio de categorización que no ha sido reflejado en la modificación n.º 4 del PGOU de Gea de Albaracín y que deberá constar en el documento de aprobación definitiva.

Con la creación de esta nueva ordenanza se han visto modificados los artículos 48, 52 a 60, 62, 63 y 70 para incluir esta nueva ordenanza «manzana tipo D» que se encuentra perfec-



tamente definida en la nueva redacción de este documento tanto en parámetros edificatorios como en condiciones higiénico-sanitarias y estéticas.

Noveno.—En este nuevo documento se incluye una nueva modificación puntual, que consiste en la modificación del artículo 60 del PGOU, relativo a la regulación de los vuelos a vial público permitiendo para calles mayores de 8 m que el vuelo pase de 0,60 m a 1 m. Actualmente la regulación del PGOU establece que los vuelos máximos permitidos sean de un doceavo el ancho de la calle y siempre menor que 60 cm.

Esta modificación puntual se encuentra mal redactada en el documento, pues la nueva redacción del artículo 60 se incluye dentro del documento n.º IV «Ordenanzas Estado Actual» mientras que en el documento n.º V «Ordenanzas Estado Modificado» la redacción del Artículo 60 es la misma que en el vigente PGOU. Pero lo más importante a señalar es que este cambio en la aplicación de los vuelos no se encuentra justificado, además no parece viable por producirse un salto muy brusco en la aplicación de los vuelos sobre espacios públicos. Actualmente, en el vigente PGOU la aplicación de vuelos sobre vial está regulado de forma muy correcta y progresiva si bien se podría considerar cierto que el vuelo máximo permitido resulta poco aprovechable para calles de mayor envergadura. Se recomienda al Ayuntamiento que sigan aplicando el vuelo sobre espacio público de manera progresiva en relación con el ancho de la calle aumentando el vuelo máximo permitido a 1 m.

Para terminar con la valoración se debe hacer la advertencia de que se deberá hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios de las fincas afectadas por el aumento de edificabilidad tal y como regula el artículo 79.4 de la Ley 3/2009.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente, la Modificación n.º 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Gea de Albarracín, en lo que respecta al cambio de zonificación de parte de los terrenos calificados como «manzana tipo B» a «manzana tipo D», con el consiguiente aumento de edificabilidad residencial., así como la creación de su nueva ordenanza de aplicación denominada «manzana tipo D», con los siguientes reparos:

En el documento de aprobación definitiva se deberán modificar los cálculos de la valoración teniendo en cuenta la superficie de aparcamientos obtenida por aplicación del Reglamento de Planeamiento y los costes de urbanización de esta superficie.

Deberá reflejarse en los planos del documento de aprobación definitiva que la Actuación de Dotación produce consecuentemente un cambio de categorización de Suelo Urbano Consolidado a No Consolidado.

Se deberá hacer constar en el expediente la identidad de los propietarios de las fincas afectadas por el aumento de edificabilidad tal y como regula el artículo 79.4 de la Ley 3/2009.

Segundo.—Informar desfavorablemente la modificación de los vuelos sobre espacios públicos en las ordenanzas «manzana tipo B» y «manzana tipo C», por considerarse que no está suficientemente justificada y porque su aplicación produce un resultado no tan conveniente como la aplicación del vigente artículo 60 del PGOU.

2.—Cedrillas. - Informe vinculante sobre la Modificación n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana. cot - 2010/0143.

Antecedentes de hecho

Segundo.—La Modificación n.º 3 del PGOU de Cedrillas fue aprobada inicialmente por Acuerdo Plenario Municipal de 28 de julio de 2010, con publicación en el BOP n.º 153 de 12 de agosto de 2010 y en el periódico «Diario de Teruel» de 6 de agosto de 2010, sin que se formularan alegaciones durante el período de exposición pública, según Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 15 de septiembre de 2010.

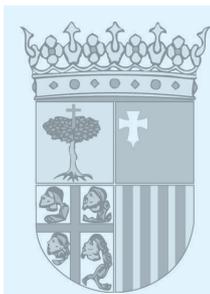
Fundamentos de derecho

Segundo.—Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Cedrillas, en aplicación del artículo 78 y 57 de la vigente Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Reglamento de Planeamiento vigente, aprobado por Decreto 52/2002.

Quinto.—El objeto de esta Modificación es introducir en las Normas Urbanísticas una nueva zonificación denominada «Ensanche Grado 2» y cambiar la zonificación de vivienda unifamiliar a Ensanche Grado 2 en una manzana a la salida de la localidad hacia Monteagudo del Castillo en la que se encuentran varias naves fabriles y agrícolas.

Séptimo.—La propuesta de Modificación se concreta en la creación de la Ordenanza Ensanche Grado 2 para una parcela concreta de Suelo Urbano Consolidado que se regulaba con la Ordenanza Vivienda Unifamiliar

La Ordenanza Ensanche Grado 2 toma los parámetros básicos de la Ordenanza Ensanche sobre la actual regulación de la parcela afectada por la Modificación. Se mantendrían los siguientes parámetros:



- 1.—El uso de la vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera.
- 2.—La parcela mínima: 200 m²
- 3.—Los retranqueos: 2,50 m. desde la alineación de vial. Voluntario a linderos y en caso de existir: 2 metros.
- 4.—La ocupación: 75% de la parcela neta en todas sus plantas.
- 5.—La edificabilidad sobre parcela neta: 1,40 m²/m².
- 6.—el número de plantas: 3 (Planta Baja + 2).

Y se mantendrían los siguientes:

- 1.—Se permite la vivienda colectiva.
- 2.—Se aumenta la altura de cornisa, que pasa de 9 metros a 10 metros.
- 3.—Se dejan voluntarios los retranqueos a vial para vivienda colectiva, así como los retranqueos a linderos, que en caso de existir será de 2 metros.

Octavo.—Analizado el contenido de la propuesta los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

La tramitación de la modificación se ajustaría al procedimiento previsto por la legislación urbanística actualmente en vigor para las modificaciones puntuales de planeamiento. La creación de la Ordenanza Ensanche Grado 2 aplicable a una manzana concreta se justifica en que se trata de un ámbito en el que existen varias naves fabriles y agrícolas que han quedado obsoletas, en las que difícilmente se desarrollaría la tipología de vivienda unifamiliar que le permitía la ordenanza vigente.

En la documentación presentada siguen sin justificarse los efectos sobre el territorio de la aplicación de la ordenanza propuesta para esa manzana concreta y porqué no resulta de aplicación la nueva ordenanza para el ámbito colindante, que físicamente resulta igual a la manzana propuesta, pudiendo incurrir la modificación en una Reserva de Dispensación, prohibida expresamente por el art. 72 de la Ley 3/2009.

En la documentación técnica presentada se manifiesta que la aplicación de la nueva ordenanza no implica un incremento de aprovechamiento residencial y que los parámetros edificatorios de ambas ordenanzas resultan idénticos, incluso la altura (que en el primer documento se incrementaba en un metro). Añade el técnico que no puede asegurarse que haya un aumento de densidad residencial. A este respecto conviene añadir que con la nueva ordenanza aplicable se pasa de una vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera a una vivienda unifamiliar aislada, pareada o en hilera y vivienda colectiva, por tanto debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art. 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y la actuación podría considerarse como una actuación de dotación, puesto que con este cambio en la ordenanza se le está otorgando una mayor densidad a dicho ámbito. Ello implicaría, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13.3 de la Ley 3/2009 que dicho ámbito debería tener la condición de suelo urbano no consolidado con las consiguientes cesiones relativas a los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales que se establecen para los planes parciales.

Del mismo modo debe tenerse en cuenta, que esta Modificación precisará el cumplimiento de los requisitos especiales regulados por el art. 79.2 de la Ley 3/2009 que establece: «Cuando la modificación del plan incrementa la densidad residencial, se requerirá para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes que deberán ubicarse preferentemente en el ámbito objeto de la Modificación. En suelo urbano consolidado, cuando no sea posible prever dichos espacios, el planeamiento deberá imponer que la materialización de la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva se produzca en metálico o, mediando convenio urbanístico anejo al planeamiento en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, preferentemente en el ámbito de núcleos históricos, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos».

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente la Modificación n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Cedrillas, puesto que no quedan justificados los efectos sobre el territorio de la aplicación de la nueva ordenanza, incumpléndose el art. 78.1.a) de la Ley 3/2009, y pudiendo incurrir en una reserva de dispensación prohibida expresamente por el art. 72.2 de la Ley 3/2009. Del mismo modo y como con la nueva ordenanza se incrementa la densidad residencial, deberán cumplirse los requisitos especiales del art. 79.2 de la Ley 3/2009, teniendo en consideración también que la actuación propuesta podrá considerarse como una actuación

3.—El Cuervo. - Informe vinculante sobre la Modificación n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana.—cpu - 2011/73.



Fundamentos de derecho

Primero.—El municipio de El Cuervo cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, redactado al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 29 de septiembre de 2004.

De este instrumento se han tramitado en Sede Autonómica dos modificaciones puntuales, teniendo constancia de la aprobación definitiva de la primera de ellas en fecha 15 de diciembre de 2006.

Quinto.—El objeto de este expediente es ampliar la superficie del Suelo Urbano en 736 m² para la construcción de unas piscinas municipales, la adaptación de una alineación a la realidad existente en la calle Liriazó y la eliminación del parámetro de parcela mínima en la ordenanza reguladora del Equipamiento, así como el cambio de calificación de una parcela que pasaría a ser equipamiento público.

Séptimo.—La Propuesta de la Modificación n.º 3 del PGOU es la siguiente:

Submodificación n.º 1.—Ampliación del Suelo Urbano para la construcción de las piscinas municipales.

El planificador propone una ampliación de suelo urbano en la categoría de consolidado de 736 m² para la construcción de las piscinas municipales. Los terrenos están clasificados actualmente como suelo no urbanizable especial de protección de cauces, ya que se encuentran en la zona de policía del río Ebrón.

Justifica la modificación en la demanda ciudadana de estas instalaciones.

El ámbito quedará regulado por la ordenanza Equipamiento con las condiciones establecidas en el art. 87 de las Normas Urbanísticas.

Submodificación n.º 2.—Modificación de alineaciones en la calle Liriazó

Se propone el ajuste de las alineaciones de un solar en la calle Liriazó a la realidad física, ya que tras la construcción de un muro de contención que lo delimita, el ancho de la calle se amplía de un ancho constante de 7 metros a un ancho variable entre 7,10 y 7,20 metros.

Submodificación n.º 3.—Modificación de Normas Urbanísticas y cambio de calificación de una parcela.

Propone la modificación del artículo 87 de las Normas Urbanísticas relativo a las condiciones de uso de las distintas ordenanzas reguladoras del suelo urbano para suprimir el parámetro de parcela mínima de la ordenanza Equipamiento que actualmente está fijado en 70 m².

Asociado a lo anterior propone cambiar la calificación aplicable a una edificación de 24 m² ubicada en la calle Liriazó, n.º 24, ámbito regulado por la ordenanza Residencial Centro que pasaría a estar regulado por la mencionada de Equipamiento, ya que se trata de un almacén municipal vinculado al Consultorio Médico.

Octavo.—Analizado el contenido de la Propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

Submodificación n.º 1.—Ampliación del Suelo Urbano para la construcción de las piscinas municipales.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana clasificó como suelo no urbanizable especial de protección de cauces los terrenos comprendidos en la zona de policía del río Ebrón, con la excepción de un enclave entre suelo urbano situado en la margen derecha de la pista pavimentada de Veguillas de la Sierra, que los categoriza como genérico, y aquellos clasificados como urbanos, entre los que se encuentra la denominada zona recreativa de Los Chorros, en la que se concentran los equipamientos deportivos de la localidad, cuya ampliación se plantea en esta modificación.

Esta zona recreativa forma parte del sistema general de equipamientos que integra el modelo estructural definido en el Plan General, clasificación y modelo que se vieron avalados por el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Júcar en fecha 6-08-2003, entre otros informes sectoriales.

La clasificación de un suelo como no urbanizable especial puede venir motivada bien por su sujeción a legislación de protección del dominio público, o bien por la existencia de determinados valores a proteger o la existencia de determinados riesgos, en este sentido hay que señalar que el artículo 19 de la Ley 5/1999, circunscribía la clasificación a las limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, y el Decreto 85/1990 del Gobierno de Aragón establece la categorización como suelo no urbanizable especial en una franja de 200 metros en torno al cauce de los ríos excepto en poblaciones.

Respecto a los valores medioambientales, el planificador justifica que las parcelas afectadas fueron una zona agrícola actualmente sin uso. La Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental confirma estos extremos al afirmar que se trata de un ámbito sin valor ambiental relevante.



En cuanto al riesgo de inundación, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, define en su artículo 14 las zonas inundables como las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de quinientos años.

El Estudio Hidrológico presentado modeliza la cuenca del río Ebrón para la avenida de período estadístico de retorno de 100 y de 500, quedando la parcela objeto de la modificación fuera de la zona inundable. Es más el Estudio pone de manifiesto la existencia de un fenómeno de cauce móvil que concentra la zona de intenso desagüe, no en el cauce habitual del río sino a unos 150 metros al norte, lo que aún lo aleja más de la parcela. Evidentemente este hecho es el que motiva la autorización para la construcción de las piscinas otorgada por el Organismo de Cuenca el pasado 29-11-2010.

Por todo ello se considera justificada la modificación planteada, pues que en este caso las circunstancias concurrentes así lo demandan en aras a la mejor satisfacción de los intereses generales (STS 29-04-1999); no obstante y a nivel de grado de detalle de la documentación presentada deberá incluir el Estudio Hidrológico como anexo del documento de modificación y modificar la numeración de los planos manteniendo la establecida en el documento actualmente vigente.

Submodificación n.º 2.—Modificación de alineaciones en la calle Liriazó

El ajuste de alineaciones realizado ha producido una disminución del aprovechamiento residencial por lo que no es procedente la exigencia del cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la Ley 3/2009.

Submodificación n.º 3.—Modificación de Normas Urbanísticas y cambio de calificación de una parcela.

La modificación planteada supone un incremento de la superficie destinada a equipamiento público motivada por una situación de hecho que lleva aparejada una disminución del aprovechamiento residencial no siendo preciso por tanto cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la Ley 3/2009, a excepción del establecido en el apartado 4 del mencionado artículo, al que se da cumplimiento identificando al propietario de la parcela afectada por el cambio de uso, en este caso el Ayuntamiento de El Cuervo.

También parece razonable la eliminación del parámetro de parcela mínima para los equipamientos, dado el carácter singular de estas edificaciones y su uso público.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente la Modificación n.º 3 del Plan General de Ordenación Urbana de El Cuervo, ya que han sido cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente y con los reparos, relativos a la submodificación n.º 1.

Señalar también que la documentación deberá ser informada, con carácter previo a su aprobación definitiva, por el Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 6/2001 de 17 de mayo, de Ordenación y participación en la Gestión del Agua en Aragón.

4.—Caminreal.—Informe vinculante sobre la Modificación n.º 1 del Plan Parcial «El Gancho» del suelo urbanizable delimitado del plan general de ordenación urbana.-cpu-2011/53

Fundamentos de derecho

Cuarto.—El municipio de Caminreal cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante el procedimiento de homologación de su Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en fecha 11 de febrero de 2004.

El Plan Parcial del Polígono Industrial «El Gancho», que ahora se modifica fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Caminreal el 30 de enero de 2008, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 19 de diciembre de 2007.

Quinto.—El objeto de este expediente es introducir dos modificaciones puntuales que consisten en trasladar la localización del Equipamiento y de una zona de aparcamientos y disminuir el retranqueo de la edificación en alguna tipología de las parcelas.

Séptimo.—La Modificación n.º 1 del Plan Parcial «El Gancho» propone:

1.—Trasladar la localización del equipamiento y de una zona de aparcamientos.

En el Plan Parcial se zonificó una parcela para equipamiento y dos para aparcamientos de vehículos. Las tres parcelas se ubicaban en el lado oriental del polígono. Esta lateralidad de la propuesta está ocasionando disfunciones en detrimento del lateral occidental, una vez puestas en funcionamiento algunas actividades industriales y comerciales., por lo que se considera oportuno trasladar los aparcamientos la lado occidental junto con la parcela de equipamiento anexo.

Al estar ejecutada la parcelación, la propuesta consiste en cambiar las parcelas de aparcamiento y equipamiento por dos parcelas de uso industrial de superficie ligeramente mayor.



2.—Disminuir el retranqueo de la edificación en alguna tipología de las parcelas, sin afectar a la ordenación estructural del Plan.

Se ha constatado que hay una demanda de parcelas de entre 1000 y 1500 m² con un frente de 25 m y por lo tanto varía de 40 a 60 m.

Con estas dimensiones la ocupación máxima se encuentra muy lejos de la permitida por el Plan del 60% debido al retranqueo exigido de 5 m.

Para una parcela de 1000 m², la ocupación máxima es de 15,30 m, es decir 450 m², tan solo un 45% de ocupación.

Además, para agotar la edificabilidad máxima, de 090 m²/m², es decir 900 m², debería de construir 2 plantas completas.

Para una parcela de 1500 m², la ocupación máxima sería de 15,50 m, es decir, 750 m², tan solo un 50% de la ocupación, y para agotar la edificabilidad debería desarrollar el 80% de la ocupación en una segunda planta.

Se observa por tanto una gran rigidez para la implantación de industrias. Se propone para mejorar esta situación un nuevo régimen de los parámetros referidos a la calle y a la parcela.

En concreto para las parcelas de superficie comprendidas entre 1000 y 1500 m² disminuyendo el retranqueo a linderos de 5 a 3 m. y aumentando la ocupación del 60 al 70%.

También se propone una nueva limitación a las parcelas en función de su superficie, el frente mínimo a vial que se propone de 16,67 m para parcelas de superficie menor o igual a 1000 m² y de 25 m para parcelas de mayor superficie de 1000 m².

Las dotaciones se trasladan geográficamente unos 210 metros dando acceso al mismo vial e incrementan su superficie.

Octavo.—Analizado el contenido del documento remitido, cabe establecer la siguiente valoración, de acuerdo a las competencias otorgadas al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel por la normativa urbanística en vigor::

1º En cuanto a la Submodificación n.º 1 la tramitación se ajusta al procedimiento previsto por la legislación urbanística actualmente en vigor, sin necesidad del cumplimiento de registros especiales; se justifica la necesidad de la misma y se define con un grado de precisión similar al modificado, conforme a lo dispuesto en el art. 78 de la Ley 3/2009. No obstante conforme a lo dispuesto en el art. 79.4 deberá presentarse la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas por la modificación.

2º.—En cuanto a la Submodificación n.º 2 debería unificarse la ordenanza que permite la exención de los retranqueos, en todas las parcelas, independientemente del tamaño de las mismas, puesto que con la propuesta planteada se produce la incongruencia de que las parcelas más grandes (entre 1000 y 1.500 m²) pueden incumplir retranqueos por acuerdo entre colindantes y las más pequeñas (menos de 1000 m²) no pueden acogerse a la misma.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente la Modificación n.º 1 del Plan Parcial «El Gancho» del suelo urbanizable delimitado del plan general de ordenación urbana de caminreal, con los reparos que aparecen en este acuerdo que permita considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

5.—Cedrillas.—Informe sobre delimitación de un sector en suelo urbanizable no delimitado, área 1 «Los Aliagares» del P.G.O.U. cpu - 2010/200

Fundamentos de derecho

Cuarto.—El objeto de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Cedrillas es la justificación de la coherencia de la propuesta de delimitación de un sector del Suelo Urbanizable No Delimitado clasificado en el Plan General de Ordenación Urbana de Cedrillas, denominado «Los Aliagares», al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el Plan General.

Quinto.—Se justifica la necesidad y conveniencia de la Delimitación del Sector para dar respuesta a las necesidades propias del normal desarrollo económico de Cedrillas, que actualmente no cuenta con ningún Polígono Industrial, para la dinamización y modernización del tejido productivo.

Se considera oportuno este nuevo desarrollo para la implantación de nuevas industrias que potencien la actividad ganadera, afiancen las industrias existentes en el municipio, eviten la proliferación de pequeñas industrias en el Suelo Urbano y la pérdida de oportunidades al seleccionar las empresas otras poblaciones que sí disponen de suelo industrial.

Se justifica en la memoria la adecuación del sector a las determinaciones establecidas en el PGOU y al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que establece el Plan.



Queda también justificada la delimitación del sector en lo referente al horizonte temporal de gestión de 15 años establecido en la ley urbanística, basándose en las demandas actuales de parcelas de uso industrial en el municipio.

Sexto.—En cuanto a la propuesta de la Delimitación del Sector del SUND, decir:

Se ha propuesto un diseño viario que obedece a criterios de optimización económica planteando un único vial, en cuyo extremo oeste se prevé una rotonda que permita el retorno del tráfico y que da acceso a la totalidad de las parcelas industriales, zonas verdes y equipamientos. El sistema viario supone un 15 % de la superficie del sector, 11.656 m². En el interior de la rotonda prevista se prevé una zona de infraestructuras de 1018 m² de superficie.

Se destina a equipamiento polivalente una parcela situada al oeste, que permita acoger actividades comunitarias, con una superficie de 7.897 m².

Las zonas verdes se proponen con la intención de crear una pantalla vegetal que integre la actuación con el Suelo No Urbanizable y que la aisle visualmente desde las vías de comunicación. Los 11.764 m² de zona verde se ubican en el perímetro norte de las parcelas edificables industriales.

El resto de suelo, 44.120 m² de superficie, se destina a las parcelas industriales, todas ellas de aproximadamente 5.000 m².

El acceso se plantea a través de la TE-V-8009 a pocos metros de su inserción con la A-226. Se deberá pedir informe de autorización a la Diputación provincial de Teruel, como titular de la vía en la tramitación del correspondiente Plan Parcial.

El suministro de agua potable se plantea desde un depósito existente al oeste del sector delimitado, desde donde parte una tubería de Polietileno de 200 mm que se ejecutó para conectarse al futuro polígono industrial.

Respecto a las redes de residuales la memoria establece que se deberá construir un colector paralelo a la carretera A-226 para conectarse a la red municipal.

Para el suministro de energía eléctrica se cuenta con una red de media tensión que atraviesa el sector de norte a sur desde donde se solicitarán las condiciones de suministro.

No existe red de telefonía en el ámbito por lo que se tendrá que prolongar la línea más cercana desde el núcleo urbano hasta el polígono industrial discurriendo también paralela a la A-226.

Séptimo.—Analizada la documentación presentada se observa, en cuanto al contenido, que en esencia cumple lo previsto en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2009 dado que aparece justificado que la delimitación propuesta es coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio subyacente en el Plan General.

En cuanto al contenido mínimo de la documentación presentada, resultaría de aplicación, por analogía, el artículo 25 de la Ley 3/2009 que establece que se deberá concretar, además de la justificación de la propuesta, la forma de gestión y plazos indicativos para su desarrollo. En la memoria del proyecto se presenta como propuesta de gestión la delimitación de una única Unidad de Ejecución que se desarrollará en una única etapa, que se llevará a cabo por el sistema de Cooperación.

El sector propuesto cumple con el art. 106 de las Normas Urbanísticas del PGOU, sobre los criterios de delimitación de sectores en el Área 1 «Los Aliagares» que establece que la superficie de los sectores delimitados no será inferior a 10.000 m².

Queda también justificada la viabilidad del sector para conectar a los servicios urbanísticos que se requieren en Suelo Urbano.

En resumen se observa que tanto el ámbito como la ordenación se adecuan al modelo resultante de la ordenación estructural y a los objetivos definidos en el Plan General y al horizonte de gestión de 15 años establecido en la Ley.

Se aportan las superficies concretas que corresponderán a viario, espacios libres, equipamientos, aparcamientos y parcelas de uso industrial, no obstante la justificación de estos cálculos serán objeto del posterior Plan Parcial donde se deberá justificar el cumplimiento de los módulos de reserva aplicables de acuerdo con la legislación vigente, así como, en su caso, la parcela que corresponda al aprovechamiento de cesión al municipio.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente la delimitación de un sector en el suelo urbanizable no delimitado, área 1 «los aliagares», del Plan General de Ordenación Urbana de Cedrillas, ya que se alcanzan los objetivos establecidos en la Ley 3/2009 para la delimitación de nuevos sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado, en cuanto a inserción en la estructura general del municipio y su viabilidad técnica.

6.—Villarquemado.—Informe no vinculante sobre la Modificación n.º 3 del Plan Especial de Mejora del Medio Rural.-cpu - 2011/45



Fundamentos de derecho

Séptimo.—La Modificación n.º 3 del Plan Especial de Mejora del Medio Rural de Villarquemado, plantea como ya se ha dicho, reordenar la parcela 6, dividiéndola en 8 parcelas.

La creación de esta área ganadera estaba inducida por la existencia de la empresa Raciones Naturales que querían una gran parcela ganadera, concretamente la n.º 6. Asimismo la mayor parte de las parcelas fueran adquiridas para servir de estabulación y cría de terneros de dicha empresa.

La empresa entró en proceso concursal y actualmente se ha procedido a su disolución.

Como consecuencia de esta situación el Ayuntamiento de Villarquemado ha procedido a la adquisición de la parcela n.º 6 en pública subasta.

Esta situación ha supuesto que el Ayuntamiento plantee la división de dicha macroparcela, de unos 30.000 m² en parcelas más pequeñas para que sea más factible la adquisición por parte de otros propietarios, proponiendo su división en 8 parcelas que van desde los 1.750 m² la más pequeña hasta los 4.125 m² la más grande, manteniendo la superficie total.

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

La tramitación se ajusta al procedimiento previsto por la legislación urbanística actualmente en vigor. No obstante la modificación parte de un estado inicial que no coincide con la documentación en vigor que obra en los archivos de este Servicio Provincial, ya que únicamente consta el documento del Plan Especial y la Modificación n.º 1 del mismo. No se encuentra en vigor la Modificación n.º 2 que parece el origen de la propuesta que ahora se solicita. En consecuencia, la modificación deberá reflejar como estado inicial el derivado de la Modificación n.º 1 del Plan Especial

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente la Modificación n.º 3 del Plan Especial de mejora de medio rural de Villarquemado, con los reparos que aparecen en esta Propuesta, que permitan considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

7.—Informar favorablemente, la instalación de un punto limpio, en polígono 30, parcela 33 del suelo no urbanizable de Linares de Mora. Promotor: Comarca Gúdar-Javalambre, condicionado a lo establecido en la Resolución de la Comisión técnica de Calificación, de fecha 10 de marzo de 2011.

8.—Informar favorablemente, la instalación de un equipo de telecomunicaciones en polígono 20, parcela 227 del suelo no urbanizable de Calanda. Promotor: Vodafone España, S.A.U., condicionado a que deberá se deberá aportar ante el Ayuntamiento, justificación de título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, conforme al artículo 32.1.a) de la Ley. 9.—Tramacastilla.—Informe previo a la autorización especial municipal para la construcción de un frontón cubierto, en polígono 3, parcelas 537, 538, 539, 516 y 517 del suelo no urbanizable de ese municipio. Promotor: Ayuntamiento. (c.p.u. 44- 2011/47).

Fundamentos de derecho

Tercero.—La legislación aplicable es la siguiente:

Planeamiento Municipal: El municipio de Tramacastilla dispone de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, por tanto en Suelo No Urbanizable resultan de aplicación las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, que fijan, entre otros, los siguientes extremos:

Uso: de interés público.

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

Altura máxima: 3 plantas y 10,5 m, pero podrán admitirse instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por el Consejo Provincial de Urbanismo.

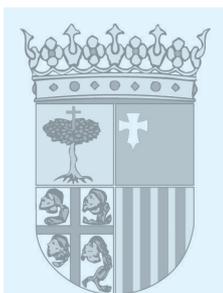
Retranqueos a linderos de parcela, y a caminos: 10 m.

Análisis de Impacto Ambiental: se deberá aportar ante el Ayuntamiento, conforme al apartado 2.3.2.3 de dichas Normas.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón:

Resulta de aplicación el art. 31 relativa a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. a) del mencionado precepto que establece:

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



a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a); las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de desechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

Igualmente sería de aplicación las condiciones establecidas en las Normas de directa aplicación, regulada en los artículos: 218, 219, 220 relativas a la protección del paisaje, alturas de las construcciones y distancia de vías.

Cuarto.—Valoración

Uso: de interés público y social, recogido expresamente en la Ley Urbanística, art. 31 a) usos de carácter recreativo y deportivo

Por Decreto de Alcaldía con fecha 02 de febrero del 2011, justifica que la instalación que se pretende realizar está incluida en el Plan de Zona de desarrollo rural sostenible de la Comarca de Sierra de Albarracín, por lo cual, rige lo dispuesto en el art. Primero del acuerdo de 27 de abril de 2010, del Gobierno de Aragón, publicado por Orden de 30 de octubre del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, Los Planes de Zona previstos en la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, así como las actuaciones que en ellos se prevean.

Condiciones urbanísticas.

	Ley 3/2009	Normas Subsidiarias de ámbito provincial	Proyecto
Uso		Interés público, según el art. 110.	Justifica el Interés público. Cumple.
Parcela mínima		No se fija, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%. Cumple.	Sup. Parcelas Aportadas = 701,00 m ² Sup. Frontón=428,50 m ² > 20%. No Cumple
Retranqueos a Linderos y Caminos		10,00 m	3,00 m de la parcela 517. No Cumple. No consta Escritura de dicha parcela
Protección del paisaje Art. 218	Los materiales habrán de armonizar con el paisaje.		Cubierta de chapa prelavada. Cumple.
Alturas. Art. 219	No mayor a una altura superior a tres plantas	3 plantas y 10,5 m, pero podrán admitirse instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por el Consejo Provincial de Urbanismo.	1 planta de 9,15 m. Cumple.
Distancia de vías. Art.220	3,00 m del límite exterior de la calzada de la vía pública a que den frente		Distancia > 3,00 m. Cumple.

Se permite el uso de Interés Público y en cuanto a las condiciones urbanísticas fijadas en los apartados 2.3.1.5, 2.3.1.6 y 2.3.1.7 de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, relativas a ocupación, alturas, parcela mínima y retranqueos a linderos no las cumpliría en su totalidad puesto que se encuentra a menos de 10 m de los linderos y en cuanto a la ocupación supera el 20 % de las parcelas aportadas.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente, la construcción de un frontón cubierto, en polígono 3, parcelas 537, 538, 539, 516 y 517, del suelo no urbanizable de Tramacastilla. Promotor: ayuntamiento de Tramacastilla, puesto que se encuentra a menos de 10 m de los linderos y la ocupación supera el 20 % de las parcelas aportadas, todo ello conforme a lo dispuesto en



las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial que resultan de aplicación al municipio.

Segundo.—Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Tramacastilla, con ofrecimiento de los recursos que se estimen procedentes.

10.—Informar favorablemente, la instalación de una línea aérea subterránea de media tensión de apoyo de conversión c.t. Platea n.º 8 hasta c.t. Bº La Paja de San Blas, en el polígono 48 y 49, del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Endesa Distribución Eléctrica, S.L.U.

11.—Informar favorablemente, la instalación de un punto limpio, en polígono 30, parcela 203 del suelo no urbanizable de Alcalá de la Selva. Promotor: Comarca Gúdar-Javalambre, condicionado a lo establecido en el acuerdo de la Comisión Técnica de Calificación de Teruel de fecha 2 de febrero del 2011.

12.—Informar favorablemente, la construcción de un frontón cubierto, en polígono 22, parcela 41, del suelo no urbanizable de Rubiales. Promotor: Ayuntamiento, ya que cumple con las condiciones urbanísticas establecidas en el P.G.O.U del municipio y en la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

13.—Informar favorablemente, la construcción de una nave para almacenamiento de madera, en polígono 27, parcelas 167, 398 y 399 «Partida el Colmenar» del suelo no urbanizable de Torrijo del Campo. Promotor: Adolfo Terrado e Hijos, S. C., condicionado a que se deberá aportar ante el Ayuntamiento el Análisis de impacto ambiental conforme al apartado 2.3.2.3 de dichas Normas. Por otro lado, las edificaciones que existen en la misma parcela, de 3,00 y 24 m², de superficie, no podrán destinarse a otro uso que no esté relacionada con la industria objeto de este informe.

14.—Informar favorablemente, la construcción de una vivienda unifamiliar en zona de borde, en polígono 4, parcela 102 del suelo no urbanizable de Lledó. Promotor: Rubén B. Bona Piqué, condicionado a que todos los servicios urbanísticos conecten a las redes generales.

15.—Castelnou.—Informe previo a la autorización especial municipal para la dotación de infraestructuras zona “Camino de las Planas”, en el camino de las Planas, del suelo no urbanizable de ese municipio. Pomotor: Ayuntamiento. (C.P.U.-44-2011/0061).

Fundamentos de derecho:

Tercero.—La legislación aplicable es la siguiente:

Planeamiento municipal: El municipio de Castelnou dispone de un proyecto de delimitación de suelo urbano, por tanto en suelo no urbanizable resultan de aplicación las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, apartado 2.3.1.6., donde se permitirían los usos de equipamiento y los de servicios e infraestructuras urbanas que requieran emplazarse en el medio rural. Se entiende que estos usos deberían ser puntuales y aislados.

No se aplican las condiciones generales de la edificación porque no existe edificación.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón: El ayuntamiento tramita este expediente basándose en el artículo 31 relativo a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. a) del mencionado precepto que establece:

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

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo construcciones e instalaciones tales como las destinadas a las explotaciones de los recursos naturales o relacionadas con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación; las infraestructuras de telecomunicaciones; las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo; las destinadas a usos agrarios no incluidas en el artículo 30.1.a); las extracciones, depósitos y beneficios de recursos minerales, de combustibles sólidos y de derechos o chatarras y los vertederos de residuos sólidos; instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca; industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural, y las de las agrupaciones de defensa sanitaria.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones exis-



tentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público, deberá incluir justificación de tal interés y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural; si se refiere a obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, justificación de la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse.

Deberán adjuntarse, asimismo, los informes preceptivos que procedan, justificarse título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela.

b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación, incluyendo los informes preceptivos exigibles, a información pública por plazo de quince días naturales y a informe del Consejo Provincial de urbanismo por plazo de dos meses. En el informe habrá de valorarse el interés público de la construcción o instalación, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural, la conveniencia y alcance de la renovación, así como las características tipológicas externas tradicionales que han de mantenerse. El informe negativo comunicado dentro de plazo al municipio será vinculante.

c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente, sin perjuicio de la licencia de obras correspondiente. En la resolución deberán valorarse las mismas circunstancias que, conforme a la letra anterior, han de valorarse en el informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

2. En caso de inactividad municipal, transcurridos tres meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio. Si transcurren dos meses más sin que el municipio resolviera ni el Consejo Provincial de Urbanismo emitiera informe negativo, se entenderá obtenida la autorización, sin perjuicio de la licencia de obras.

Debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 62.1 a) de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, que regula la figura de los Planes Especiales Independientes, y que establece:

1. 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 y las Administraciones competentes podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:

a) El establecimiento y la coordinación de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones y telecomunicaciones, al equipamiento comunitario, al abastecimiento y saneamiento de aguas y a las instalaciones y redes de suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

Cuarto.—Valoración

De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación no encajaría en los supuestos del artículo 31 a) de la Ley 3/2009, sino que resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 62.1.a) de dicha Ley, relativo a los Planes Especiales Independientes para el establecimiento y coordinación de las infraestructuras básicas, que no implica un cambio en la clasificación del suelo para este ámbito.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente, la dotación de infraestructuras zona «camino de las planas», del suelo no urbanizable de Castelnou. Promotor: Ayuntamiento, ya que la actuación no encajaría en los supuestos de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial regulados del artículo 31 a) de la Ley 3/2009.

16.—Informar favorablemente, el centro de seccionamiento, red subterránea de media tensión y centro de transformación para suministro eléctrico a servicios auxiliares de la set Mezquita, en el polígono 536, parcela 55 del suelo no urbanizable de Mezquita de Jarque. Promotor: Red Eléctrica de España, S.A.U., condicionado a aportarse ante el Ayuntamiento la justificación del título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, conforme al art. 32.1.b) de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón.

17.—Informar favorablemente, la instalación de una estación base de telefonía móvil y línea eléctrica asociada, en polígono 7, parcela 9502 del suelo no urbanizable de Martín del Río. Promotor: Vodafone España, S.A.U., teniendo en cuenta la recomendación efectuada por la dirección General de Tecnologías para la Sociedad que obra en este acuerdo.



18.—Calamocha.—Informe previo a la autorización especial municipal para la instalación de una estación base de telefonía móvil, en el polígono 8, parcela 425 del suelo no urbanizable de ese municipio. Promotor: Vodafone España, S.A.U. (C.P.U.—44- 2011/0070).

Fundamentos de derecho

Tercero.—La legislación aplicable es la siguiente:

Planeamiento Municipal: El municipio de Calamocha dispone de Plan General de Ordenación Urbana, siendo de aplicación el artículo 11.4.2 donde se relacionan los usos que pudieran considerarse permisibles en suelo no urbanizable. Los Servicios Técnicos municipales encajan la Estación base, objeto de informe, dentro del apartado III Obras Públicas e Infraestructuras (OPI), de dicho artículo, donde se incluyen «las actividades, construcciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.»

No obstante, se trataría de un uso contemplado en el apartado V de Interés Público (IP), donde se incluyen «la implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público.»

En el artículo 11.4.3, que regula los usos admitidos según categoría de suelos, se prohíben los usos de interés público en la categoría de suelo no urbanizable con Protección Ecológica-Forestal SNUE-E donde se ubica la Estación base.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón: El artículo 33 regula el régimen del suelo no urbanizable especial, donde se establece que:

1. En el suelo no urbanizable especial está prohibida cualquier construcción, actividad o cualesquiera otros usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico que se quiera proteger o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por los instrumentos de ordenación territorial, los planes de ordenación de los recursos naturales, la legislación sectorial o el planeamiento urbanístico.

2. Los instrumentos previstos en el apartado anterior podrán prever actividades, construcciones u otros usos que puedan llevarse a cabo en suelo no urbanizable especial sin lesionar el valor específico que se quiera proteger o infringir el concreto régimen limitativo establecido en planeamiento o legislación sectorial. Para la autorización de estos usos se aplicarán, en su caso, los procedimientos establecidos en los artículos 30 a 32 para la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieren resultar preceptivos.

3. No podrán autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en los instrumentos señalados en el apartado primero.

De acuerdo con lo dispuesto en este art. 33 resultaría de aplicación el procedimiento de autorización especial en S.N.U del art. 32 de la Ley 3/2009.

Resto de legislación sectorial aplicable al supuesto.

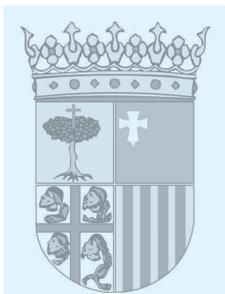
De conformidad con lo establecido en el art. 30 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones, donde se establece que «las Administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada», y con el fin de limitar en lo posible los impactos ambientales, paisajísticos, o de otro tipo similar que puedan ser originados por la proliferación de nuevas instalaciones de telecomunicaciones, se recomienda con carácter general, lo siguiente:

Previamente a la autorización de la nueva instalación de telecomunicaciones, requerir a su promotor que realice un análisis de las posibilidades de uso compartido de las infraestructuras ya existentes de las infraestructuras existentes en las proximidades del lugar previsto en su proyecto y que, en el caso de que se concluya que no es viable dicho uso compartido, presente un informe justificativo de dicha falta de viabilidad.

Deberá incluirse en la resolución de autorización de la nueva instalación de telecomunicaciones, la condición de que su promotor deberá facilitar, siempre que sea técnicamente viable y con las debidas contraprestaciones, el futuro uso compartido de las nuevas instalaciones, en aspectos tales como el aprovechamiento conjunto de espacios, de suministro de energía, de accesos y/o de otros elementos, para el mejor desarrollo de nuevos servicios de telecomunicaciones en la zona de que se trate.

Cuarto.—Valoración

Uso: El uso especificado por los Servicios Técnicos Municipales es el de Obras Públicas e Infraestructuras regulado en el artículo 11.4.2, pero en la definición que el PGOU hace de este uso no encajaría la Estación Base de telefonía móvil, ya que solo incluye «las actividades, construcciones e instalaciones para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.»



La actuación sólo podría encajar como un uso de interés público de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.4.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana en el que se incluyen «la implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación, servicio o equipamiento colectivo de interés público», pero este uso no se permite en la categoría de suelo no urbanizable especial con Protección Ecológica-Forestal SNUE-E, donde pretende ubicarse la actuación. Por lo tanto, se incumpliría lo dispuesto en 33.3 de la Ley 3/2009, que regula el régimen del suelo no urbanizable especial y establece que no podrá autorizarse construcciones, instalaciones o usos que no estén previstos en el planeamiento urbanístico.

En virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar desfavorablemente, la instalación de una estación base de telefonía móvil, en polígono 8, parcela 425 del suelo no urbanizable de Calamocha. Promotor: Vodafone España, S.A.U., puesto que el uso de interés público no se permite en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial Protección Ecológica Forestal, según el vigente P.G.O.U. de Calamocha, por lo tanto se incumpliría lo dispuesto en el art. 33.3 de La Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, que regula el régimen del Suelo No urbanizable especial. Lo que se hace público en este Boletín, de conformidad con lo establecido en el art. 24 del decreto 101/2010 de 7 de junio.

Teruel, 20 de mayo de 2011.—La Secretaria del Consejo, Ruth Cárdenas Carpi. Vº Bº de la Presidenta del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Nuria Más Farré.