

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 7 de septiembre de 2011.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 07-09-2011, adoptó los siguientes acuerdos:

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

1.—Valbona.—Informe vinculante sobre la adaptación del proyecto de delimitación de suelo urbano a plan general de ordenación urbana y modificación n.º 1 del Plan General de Ordenación Urbana.—(CPU-2011/094)

Fundamentos de derecho

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

Requisitos para la adaptación.

Según la Disposición Transitoria Segunda apartado 4.c) del Decreto 52/2002, las exigencias para la adaptación de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas en municipios de menos de 500 habitantes son los siguientes:

«1ª.—La identificación, dentro del suelo no urbanizable, de las categorías del suelo no urbanizable genérico y del suelo no urbanizable especial.

2ª.—La identificación, dentro del suelo urbano, de las categorías del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado.

3ª.—Previsión de la zona periférica.

En relación con la exigencia tercera, hay que hacer constar que la Disposición Derogatoria Única de la Ley 1/2008, en su apartado 2, deroga expresamente los artículos 215 a 219 de la Ley 5/1999, que regulaban la zona periférica de los pequeños municipios, por lo que el redactor entiende que esta exigencia no debe cumplirse.

En lo relativo al suelo no urbanizable, se clasifican en el Plan General dentro de esta clase un total de 4.056,78 Ha, de las que 1.663,48 se incluyen en la categoría de genérico y 2.387,16 en la de especial. Dentro de esta categoría se han recogido los terrenos del término municipal afectados por el ámbito del P.O.R.N. de la Sierra de Gúdar, los montes de utilidad pública, las vías pecuarias y tres yacimientos arqueológicos reflejados en el catálogo. Por otra parte, se incluyen en un plano de protecciones las zonas de protección de carreteras, cauces públicos, el embalse en el Río Valbona y las líneas aéreas de alta tensión que atraviesan el término municipal, aunque estos terrenos no se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable especial. En el título VII regula las condiciones urbanísticas y el régimen de usos de esta clase de suelo.

Por lo que respecta al suelo urbano, se clasifica una superficie total de 167.699 m², que se incluye en su totalidad en la categoría de suelo urbano consolidado. Este suelo se ordena detalladamente, fijando dos zonas de ordenación urbana y las alineaciones y rasantes, y en el Título V se regula su régimen urbanístico.

Por último, a pesar de no constituir una exigencia para la adaptación, se clasifican dos áreas de terreno colindantes con el Barrio de Mislata como Suelo Urbanizable No Delimitado de uso característico residencial, con una superficie total de 4,59 ha, en las que se establece una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea. En el Título VI de las normas Urbanísticas se establecen las condiciones básicas para el desarrollo de estos terrenos.

Valoración:

En cuanto a la tramitación del expediente de Adaptación por el procedimiento de Modificación se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación (art. 73 en relación con el 50 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo urbanística de Aragón) no obstante, en la tramitación de este expediente no figura informe de la Dirección General de Interior, en virtud de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 30/2002 de Protección Civil y Atención de Emergencia de Aragón aunque dicha exigencia únicamente se establece para los instrumentos de ordenación del territorio y los urbanísticos.

En lo relativo a la documentación aportada, hay que hacer constar que no se ha tenido en cuenta la aprobación definitiva de la modificación aislada n.º 3 del PDSU, que se produjo el 22 de enero de 2010, y ello lleva a considerar como ampliación de suelo urbano una superficie que en parte ya lo es en la zona de la vivienda de turismo rural «Casa Sanahuja», por lo que



los cálculos justificativos del cumplimiento de los módulos de reserva y los planos de información deberán corregirse.

En relación con el cumplimiento de lo previsto en el artículo 72 de la Ley 5/1999, en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008, en su apartado 3 se establece que «se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años,..., la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados,... ». En la documentación técnica de la adaptación - modificación se indica que el número de viviendas existentes en el suelo urbano de Valbona asciende a 272 viviendas, a las que se añaden terrenos clasificados como urbanos, pero sin edificar, capaces de albergar otras 215 viviendas adicionales. Como resultado, en el suelo urbano de Valbona se pueden edificar en este momento un total de 487 viviendas. Además se clasifican suelos urbanizables no delimitados de uso residencial con capacidad para otras 183 viviendas (4,59 ha * 40 viv/ha). En resumen, se propone un incremento de viviendas que supone un 97,8 % sobre el número de viviendas existentes y un 37,6% sobre el número total de viviendas posibles en el suelo urbano clasificado. En consecuencia, el incremento propuesto del desarrollo residencial supera el límite contemplado en la Ley 5/1999 para la consideración de la alteración como sustancial, y ello conllevaría que la propuesta realizada en Plan General no pueda tramitarse como adaptación mediante modificación, sino que deba tramitarse un nuevo Plan General.

En este sentido, hay que hacer constar que en ningún momento aparece en el documento una justificación de las necesidades de vivienda basada en la demanda existente, y se ha comprobado *in situ* que en la zona urbanizada al norte de del Barrio de Mislata no existe más que una vivienda unifamiliar construida en una superficie urbanizada que ronda los 25.000 m², por lo que resulta poco verosímil que, en la coyuntura económica actual y en un horizonte de tiempo de 15 años pueda ser necesario el desarrollo de las áreas de suelo urbanizable no delimitado previstas. Como conclusión se puede afirmar que un municipio de menos de 500 habitantes (su población estable es inferior al número de viviendas existentes), que tiene suelo urbano clasificado sin edificar con capacidad para casi duplicar el parque de viviendas actual, no puede proponer la previsión de suelos urbanizables con un incremento adicional de vivienda superior al 30% del total, o al menos no puede hacerlo sin justificación urbanística y por el procedimiento de una modificación aislada.

Con respecto a la clasificación del suelo no urbanizable, en la categoría de especial, se observa que no se han cumplido las previsiones del artículo 20.2 de la Ley 5/1999, ya que no se han incluido los terrenos afectados por las zonas de protección de las carreteras y por la legislación en materia de aguas, y que están sujetos a las servidumbres de la protección del dominio público. Es cierto que aparece un plano de ordenación titulado «zonas de protección» que incluye estos terrenos, pero no están clasificados como suelo no urbanizable especial, por lo que no se cumple la Ley 5/1999.

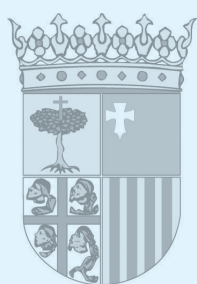
Y en lo que respecta al suelo urbano, en la visita efectuada se ha comprobado que puede considerarse correcta la no delimitación de ningún terreno como suelo urbano no consolidado, ya que la totalidad de la superficie clasificada cuenta con los servicios urbanísticos mínimos establecidos en el artículo 13.a) y no se ha observado la existencia de terrenos que deban estar sujetos a procesos de urbanización, renovación o reforma interior. Sin embargo, surge alguna duda sobre la no inclusión en el suelo urbano de una edificación residencial situada cerca de la Ermita de Loreto, que según los planos de información cuenta con todos los servicios urbanísticos, y que se encuentra muy cerca del límite del suelo urbano, para la que deberá justificarse su no clasificación como suelo urbano.

Modificación.

En el expediente se plantean diversas modificaciones del Plan General adaptado, en el caso de que la adaptación fuera viable, que supondrían el incremento de la superficie de suelo urbano de 152.227 m² a 167.699 m², todos ellos en la categoría de consolidado. Así mismo se propone la clasificación de dos áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso característico residencial, con una superficie de 4,59 hectáreas. También se propone la modificación de diversas alineaciones y la redacción de unas completas Normas Urbanísticas.

A).—Ampliaciones de suelo urbano basadas en el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.a) de la L.U.A.

Se propone el incremento del suelo urbano consolidado en una superficie de 16.870 m², y al mismo tiempo, la desclasificación de 1.398 m², lo que da un resultado de 15.472 m² de suelo urbano ampliados, de los que se incluyen en la zona Casco urbano 1.318 y 7.218 m² en la zona Extensión de Casco, lo que supone, multiplicando cada superficie por su edificabilidad asignada la cantidad de 16.094,67 m² de techo incrementados. Sobre esta superficie se justi-



fica el cumplimiento de la previsión de los módulos de reserva dotacionales que establece el artículo 79.3 de la Ley 5/1999, en el apartado 9.4.3.7 de la Memoria Justificativa.

Por otra parte, en el anexo n.º 5 de la memoria se realiza la justificación de la consolidación de la mitad del suelo urbano edificable, tal como se establece en el artículo 214.a) de la Ley 5/1999. El estudio de las edificaciones existentes en suelo urbano arroja el resultado de una consolidación del 51,06% del suelo no correspondiente a viales y espacios libres, lo que, en principio, cumple estrictamente el requisito del citado artículo para la clasificación del suelo como urbano.

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

A nivel gráfico quedan definidas en los grupos de planos O.2.—«Clasificación del suelo» y O.3 «Alineaciones y rasantes» y en los estados comparativos del anejo 4 de la Memoria.

A.—Ampliación de suelo urbano junto al Barrio de Mislata.

Propuesta:

Propone una ampliación de 7.285 m² en el extremo del Barrio de Mislata para dotar de suelo urbano residencial a las futuras demandas. Se destinan 3.909 m² a aprovechamiento residencial privado con la zonificación de Extensión de Casco, 15 m² a equipamiento y el resto a viario. Se justifica por estar urbanizadas las calles y existir los servicios urbanísticos de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico.

Valoración:

Se trata de terrenos que recaen a vial urbanizado y dotado de todos los servicios que establece el artículo 13 a) de la Ley 5/1999. Se produce incremento de aprovechamiento residencial por lo que la modificación está sujeta al cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 74 del citado texto legal. En el documento se justifica globalmente el cumplimiento de los módulos de reserva correspondientes a todas las ampliaciones de suelo urbano. Se trata de una regularización de una situación de facto. Se ha comprobado que pueden considerarse suelo urbano consolidado estos terrenos, que están urbanizados y que ya están parcialmente consolidados por edificaciones, aunque resulta sorprendente que se haya necesitado ampliar este suelo urbano y colindante con él exista una superficie importante de suelo residencial urbanizado en el que no se ha construido ninguna vivienda. No obstante, en las proximidades se detecta la existencia de alguna instalación ganadera, por lo que se estarían incumpliendo las distancias establecidas en el Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

B.—Ampliación de suelo urbano en vivienda de turismo rural.

Se amplían 888 m² con el fin de incluir en suelo urbano dos edificaciones existentes, integradas en la manzana en que se encuentran pero aún no incluidas como suelo urbano. De esta ampliación se destinan 639 m² a aprovechamiento residencial con la zonificación de casco urbano, y el resto se destinan a viario. Se justifica por el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.a).

Valoración:

Parte de los terrenos ya se han clasificado como suelo urbano tras la aprobación de la modificación n.º 3 del PDSU, por lo que la ampliación propuesta es menor en realidad. De nuevo se trata de una ampliación que recoge una situación de hecho. Se considera justificada por la ampliación de la vivienda de turismo rural.

C.—Ampliación de suelo urbano en margen derecho del Río Valbona.

Se amplían 29 m², destinados a viario, con el fin de ajustar los límites del suelo urbano a las alineaciones definidas en la realidad.

Valoración:

Se trata de un ajuste del límite del suelo urbano a la realidad física, sin incremento de aprovechamiento.

D.—Ampliación de suelo urbano en límite sur del Barrio de Mislata.

Se amplían 172 m² en el límite sur del Barrio de Mislata, de los que 77 m² se destinan a aprovechamiento urbanístico residencial con la zonificación de extensión de casco, y el resto



se destina a viario. El objeto es incluir en el suelo urbano parte de la zona de jardín de una vivienda existente. Se justifica por el cumplimiento de los requisitos del artículo 13.a).

Valoración:

De nuevo se trata de regularizar una situación de hecho, ajustando los límites del suelo urbano. Observando el plano cabe preguntarse porqué no se ha incluido en el suelo urbano un vial que está pavimentado y da acceso a todo el extremo oeste del barrio de Mislata y a la nueva ampliación de suelo urbano propuesta.

E.—Ampliación de suelo urbano en límite norte del casco urbano.

Se amplían 1.381 m² en el límite norte del núcleo urbano principal, en las proximidades de la Ermita de Loreto, de los que 537 m² se destinan espacios libres y el resto a viario. Esta ampliación se justifica por el objetivo de dotar de una mayor superficie de espacios libres al municipio aunque el artículo 214.d) de la Ley 5/1999 permite a los pequeños municipios no prever este tipo de reserva. La superficie destinada a viario se clasifica para dotar de un vial vertebrador al núcleo urbano.

Valoración:

Se considera correcta la finalidad de incrementar la superficie de espacios libres, y dotar al límite nordeste del núcleo de un vial perimetral, aunque se le dota de una anchura de 15 metros que resulta muy superior a la del resto de viales urbanos y que posteriormente se estrecha hasta nueve metros y eso a costa de suponer la demolición de un edificio existente en la actualidad. Deberá justificarse mejor la importancia de este vial previsto, pues en principio no parece que sea fundamental para resolver el tráfico de la población.

F.—Ampliación de suelo urbano en límite este del casco urbano.

Se amplían 977 m² en el límite este del núcleo urbano principal con el fin de incluir algunas edificaciones existentes y actualmente fuera de ordenación. De la superficie ampliada, se destinan 624 m² a la zonificación Casco Urbano y el resto a viario. Se justifica por el cumplimiento del artículo 13.a de la Ley 5/1999.

Valoración:

Se trata de regularizar una situación de hecho, pero lo cierto es que la tipología edificatoria de la instalación que se propone reclasificar se parece bastante a la de una granja, aunque es cierto que parece que ya no se encuentra en funcionamiento. Deberá justificarse adecuadamente la necesidad o conveniencia de esta reclasificación desde el punto de vista del interés general.

G.—Ampliación de suelo urbano en límite sureste junto a las pistas.

Se amplían 1.221 m² en el límite sureste del núcleo urbano, con el fin de incrementar la dotación de instalaciones deportivas de la localidad. Se destinan 825 m² a equipamiento y el resto a viario.

Valoración:

Se encuentra justificada la ampliación de suelo, colindante a las actuales pistas deportivas.

H.—Ampliación de suelo urbano en límite sur del núcleo urbano.

Se amplían 4.146 m² en el límite sur del núcleo urbano, al este de la Ctra. TE-V-2011, de los que 2.585 m² se destinan a aprovechamiento residencial con la zonificación de Extensión de Casco, salvo 27 m² que se califican como casco Urbano, se destinan 718 m² a espacios libres y el resto viario. Se justifica en el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 13.a.) de la Ley 5/1999. Las manzanas edificables poseen un fondo máximo de 25 metros.

Valoración:

La ampliación de suelo propuesta podría dar continuidad a la trama viaria de la zona con mayor actividad edificatoria de la localidad, y es cierto que los terrenos son colindantes a suelo urbano y a viales con servicios, pero vuelve a surgir la cuestión de si es conveniente esta ampliación de suelo urbano cuando existen tantos terrenos urbanos edificables que no están aún consolidados. por lo demás, la ampliación del Parque Francisco Piquer es una regularización del suelo urbano a los límites reales del parque.

J.—Ampliación de suelo urbano en límite suroeste del núcleo urbano.

Se amplían 608 m² en el límite suroeste del núcleo urbano, de los cuales 600 se destinan a suelo edificable en la zona Extensión de Casco y 8 m² a ampliación del viario. Se justifica para incluir parte de la zona ajardinada de dos viviendas unifamiliares existentes.



Valoración:

La ampliación de suelo propuesta recoge la totalidad de dos parcelas como suelo urbano, ya que actualmente parte de los jardines de estos dos chalés no están clasificados como suelo urbano. Se trata pues de una regularización de límites de fincas.

L.—Ampliación de suelo urbano en límite suroeste del núcleo urbano.

Se amplían 108 m² en el límite suroeste del núcleo urbano, de los cuales 74 se destinan a suelo edificable en la zona Extensión de Casco y el resto a ampliación del viario. Se justifica para incluir parte de la zona ajardinada de una edificación existente.

Valoración:

Se trata de un caso similar al anterior, para incluir parte de un jardín de una finca urbana dentro del suelo urbano.

M.—Ampliación de suelo urbano junto al margen izquierdo del Río Valbona.

Se amplían 55 m² en la zona adyacente al margen izquierdo del Río Valbona (en el sentido de la corriente), con el fin de incluir en suelo urbano parte de una edificación existente. 28 m² se destinan a uso residencial y el resto a viario.

Valoración:

Se trata de regularizar una situación de hecho pero de reciente construcción, y resulta curioso que no se reclasifica como urbano todo el viario existente delante de esta edificación y que llega hasta los pretilos de protección del cauce del río.

B).—Desclasificaciones de suelo urbano.

A continuación se detallan las desclasificaciones de suelo urbano propuestas en la documentación técnica. A nivel gráfico también quedan definidas en los grupos de planos O.2.—«Clasificación del suelo» y O.3 «Alineaciones y rasantes» y en los estados comparativos del anejo 4 de la Memoria.

I.—Desclasificación de suelo urbano en zona sur.

Situada casi en colindancia con el Parque de Francisco Piquer, se propone desclasificar 120 m² de suelo urbano con el fin de ajustar el límite del suelo urbano a la realidad edificatoria.

Valoración:

La verdad es que el límite del suelo urbano actual describe un quiebro que no es lógico e invade una parcela de cultivo. Se considera correcta la nueva delimitación.

K.—Desclasificación de suelo urbano en zona sur.

Situada un poco más al sur que la anterior, se realiza con el fin de ajustar el límite del suelo urbano a la realidad edificatoria. Se desclasifican 1.212 m² de suelo urbano.

Valoración:

El ajuste que se ha hecho convierte una parcela edificada con una vivienda unifamiliar en una isla urbana ocupada por edificación y elimina el terreno vallado que la rodea y al mismo tiempo se desclasifica el acceso, lo que lleva a la paradoja de un suelo urbano que no se encuentra integrado en la malla urbana, condición necesaria por ley para la consideración de un terreno como urbano de acuerdo con lo dispuesto en el art. 13^a) de la Ley 5/1999 de 25 de marzo Urbanística de Aragón.

N.—Desclasificación de suelo urbano en zona este.

Desclasificación de 66 m² con el fin de ajustar el límite del suelo urbano a la realidad edificatoria, en la zona este del núcleo urbano tradicional.

Valoración:

Se ajusta el límite del suelo urbano a la fachada de una edificación existente, sin quedar muy clara la razón para ello, justo en una zona en la que se amplía el suelo urbano con bastante generosidad para prever un nuevo vial.

C).—Modificación de zonificaciones.

Propuesta:

Se plantea la reducción de las seis tipologías edificatorias existentes en la actualidad en el suelo urbano (en realidad son cinco, pues la tipología C no se aplica a ninguna manzana), que pasan a ser dos. Observando las condiciones urbanísticas de las distintas zonas actuales se aprecia que, fundamentalmente, corresponden a un aprovechamiento intensivo en el casco antiguo y a un aprovechamiento más extensivo en las zonas periféricas. De este modo, se definen las zonificaciones denominadas Casco urbano y Extensión de Casco.



La zonificación Casco Urbano corresponde a las manzanas que conforman el núcleo original de Valbona y sus primeras expansiones. La tipología de edificación más común es la de uso residencial entre medianeras o adosada, con fachada alineada a vial, con algunos retranqueos permitidos (para patios o corrales) si existe muro o cercado. Se permita una altura máxima de 9,50 metros y tres plantas, y una ocupación máxima del 100% de la parcela edificable. Esta zonificación sustituye a las tipologías actuales A, B y B1 del PDSU, y no supone una importante variación de sus condiciones.

La zonificación de Extensión de Casco corresponde a los nuevos asentamientos del Suelo Urbano, ubicados principalmente en el Barrio de Mislata y al sur de la carretera A-232. Esta zonificación propone un aprovechamiento residencial extensivo permitiendo la vivienda unifamiliar aislada además de la vivienda unifamiliar adosada. Se fija una parcela mínima de 200 m² con un frente de fachada de 7 metros, se establecen retranqueos en fachadas principal (5 m) y posterior (3 m), y se limita la altura reguladora a 7 metros y dos plantas, aunque se permite en un tercio de la superficie alcanzar tres plantas y 9,50 metros. Esta zonificación de Extensión de Casco sustituirá a las tipologías del PDSU denominadas D y E, que ya son bastante similares a la nueva zona definida.

Valoración:

Se consideran correctas las nuevas tipologías definidas, que son más fácilmente aplicables que las existentes, aunque no se pronuncia el documento sobre los efectos que pueden producir en las edificaciones existentes, en el sentido de si los cambios introducidos pueden dejar fuera de ordenación a numerosas edificaciones, aunque en principio, y dada la similitud de las zonas definidas con las existentes, puede esperarse que no. Sin embargo se ha observado algún caso en el que no parece justificada la aplicación de una zonificación. Es el caso de una manzana no edificada existente junto al parque de Francisco Piquer, en el margen sur de la A-232. A esta manzana se le asigna la tipología de Casco Urbano y todas las de su entorno tienen asignada la tipología Extensión de Casco, lo que no tiene mucho sentido cuando no existen edificaciones en esta manzana. Del mismo modo, a la ya mencionada isla urbana del chalé situado más al sur se le ha asignado la zona Casco Urbano, mientras que a sus chalés más próximos se les asigna la zona Extensión de Casco, lo que tampoco se justifica urbanísticamente.

D).—Modificación de alineaciones.

Propuesta:

En el documento técnico (apartado 9.4.3.5 de la memoria) y en los planos de ordenación PO.—3 se introducen diversas variaciones de alineaciones, que fundamentalmente se han introducido para ajustar las existentes a la realidad física de las edificaciones, en la medida de lo posible. Se trata fundamentalmente de regularizar situaciones de hecho y disminuir el número de edificaciones que se encuentran fuera de ordenación. Por otra parte, y fundamentalmente en el Casco urbano, se imponen algunos retranqueos de alineaciones con el fin de mejorar la anchura de algunos viales en zonas de estrechamientos, y permitir así una mejor circulación rodada.

Valoración:

En general se pueden considerar correctas las variaciones introducidas, ya que en la mayoría de casos intentan incrementar la anchura de los viales, aunque habrá que corregir aquellas alineaciones que la Dirección General de Carreteras informa desfavorablemente en la Travesía de la A-232, y justificar adecuadamente aquellas que tienden a reducir la anchura del viario existente (zona tras el frontón) o, a la inversa, dejan fuera de ordenación edificios existentes (apertura de vial justo al lado de la anterior).

E).—Creación de dos áreas de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.

Propuesta:

Se propone la creación de dos áreas, denominadas A y B, de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial con una superficie global de 4,59 ha (45.900 m²), que pretenden destinarse a uso característico residencial. En el Título VI de las Normas Urbanísticas se definen los parámetros básicos de su desarrollo, que fundamentalmente consisten en una densidad máxima de 40 viviendas por hectárea, una edificabilidad bruta de 0,7 m²t/m²s y una altura máxima de las edificaciones de 2 plantas y 7 metros. Se justifica la propuesta en la gran demanda de suelo residencial experimentada en la población durante la fase de elaboración del documento. Se eligen dos áreas colindantes con el suelo urbano, que no suponen la creación de nuevos núcleos de población y garantizan su conexión sencilla con la malla viaria existente.

Valoración:



Como ya se ha mencionado anteriormente, no se encuentra justificada la previsión de suelo urbanizable de uso residencial que se propone en el documento, ya que no se observa que la supuesta demanda de suelo residencial experimentada en el municipio se haya plasmado en los terrenos urbanos de la localidad, que presentan cantidad de solares no edificados, muchos de ellos adyacentes a los suelos que se proponen clasificar ahora como urbanizables, en el Barrio de Mislata. Por otra parte, las previsiones de densidad y edificabilidad superan el 30% del número de viviendas posibles en suelo urbano considerándose una modificación sustancial que debería tramitarse por el procedimiento de Revisión de los Planes Generales de acuerdo con lo dispuesto en el art. 72 de la Ley 5/1999.

F).—Modificaciones en las Normas urbanísticas.

Propuesta:

Las Normas Urbanísticas ahora redactadas en el Plan General suponen una revisión completa de las Ordenanzas vigentes del PDSU, y una adaptación a la legislación vigente en el momento de la aprobación inicial. En el apartado 9.4.3.6 de la memoria justificativa se manifiesta la necesidad de concretar el régimen urbanístico de las distintas clases de suelo, y en ese sentido, la necesidad de establecer las definiciones que faciliten la interpretación de las normas.

Fundamentalmente, las variaciones producidas en suelo urbano se refieren a la nueva zonificación, que reduce las tipologías actuales a dos zonas. También se regulan las condiciones higiénico - sanitarias, estéticas, de seguridad, aislamiento, servicios e instalaciones. Finalmente, se establece un nuevo régimen para el suelo no urbanizable, de acuerdo con la ley 5/1999, y se crea el régimen aplicable al suelo urbanizable, que ya se ha comentado.

Valoración:

En general se puede considerar correcto el documento redactado, ya que desarrolla detalladamente las determinaciones establecidas en la propuesta de modelo de ocupación urbana y evolución del territorio realizada, por lo que sus deficiencias son consecuencia de las ya enumeradas en apartados anteriores de esta propuesta. No obstante, aparte de algún posible error puntual, hay que destacar dos aspectos relativos al régimen del suelo no urbanizable.

En primer lugar, no se incluyen en las normas del suelo no urbanizable especial las normas de protección de las infraestructuras, líneas de transporte de energía, cauces y embalses públicos, etc., que por Ley deben incluirse en los terrenos de esta categoría. por lo tanto, el Título IV deberá reestudiarse e integrar gran parte de su articulado en el Capítulo 2º del Título VII, relativo al régimen del suelo no urbanizable especial.

Por otra parte, se regula en los artículos 177 y 192 de las normas urbanísticas el uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 24.c) de la Ley 5/1999. A este respecto hay que recordar que la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009, relativa al régimen aplicable a los procedimientos de otorgamiento de licencias y autorizaciones, establece que «el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el artículo 30.2, sólo se aplicará en los municipios que dispongan de plan general adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en suelo no urbanizable. En los restantes municipios no podrán autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar salvo que, previa modificación, revisión o aprobación de plan general, así se prevea expresamente en el mismo conforme a lo establecido en esta Ley». En consecuencia, la adaptación del presente documento a la Ley 5/1999 no permitirá autorizar mediante licencia municipal las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable contempladas en la ley 5/1999, sino que deberá tramitarse posteriormente una modificación, revisión o un nuevo plan general adaptado a la Ley 3/2009, que prevea expresamente el uso de vivienda unifamiliar en esta clase de suelo.

Finalmente, en el artículo 194 se regula como uso permitido en el medio rural las construcciones destinadas a esparcimiento familiar que cumplan con lo siguiente:

- Parcela mínima de 2.500 m².
- Superficie máxima ocupada de 75 m².
- Planta baja solamente.
- No podrán convertirse en vivienda permanente.

Con la regulación establecida se puede estar permitiendo la proliferación de segundas residencias encubiertas de reducida superficie por todo el suelo no urbanizable del término municipal, lo que podría suponer graves problemas urbanísticos al Ayuntamiento, como ha ocurrido en otros municipios de la provincia. Deberá eliminarse este uso permitido o restringirlo de tal forma que sea imposible utilizarlo como superficie para la edificación residencial en suelo no urbanizable.



G).—Aspectos puntuales.

Adicionalmente se han detectado las siguientes incidencias:

Memoria.

En el apartado 8 de la Memoria se indica que la entrada en vigor del Plan General se producirá al día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de la provincia de su aprobación definitiva. Sin embargo, la legislación de régimen local fija un plazo de quince días tras la mencionada publicación para su entrada en vigor.

Planos de información.

El Plano de clasificación actual de suelo urbano no recoge la ampliación aprobada en la modificación n.º 3 del PDSU, al norte del barrio de Mislata.

Planos de ordenación.

Los planos de estructura general del territorio no recogen como suelo no urbanizable especial las zonas de protección del embalse y los cauces públicos, ni las de las carreteras del término municipal, y las líneas de alta tensión.

En el plano O.2.1 deberá recogerse la alegación estimada que afecta a un vial en la zona norte.

No se aporta el mapa de riesgos de la localidad, que es preceptivo según la redacción del artículo 40.1 de la ley 5/1999 dada por la Ley 1/2008.

En el Plano de Sistemas Generales no se materializa la previsión de emplazamiento de la futura E.D.A.R. En general, no se presentan planos de ordenación de las redes de servicios previstas, aunque sí se presentan los de estado actual de dichas redes.

Normas Urbanísticas.

En el artículo 2 se deben incluir como normativa supletoria las directrices de ordenación territorial que se encuentren vigentes.

El artículo 3 se refiere de nuevo a la entrada en vigor del Plan General ya comentada.

En el artículo 7 deberá eliminarse la referencia a la C.P.O.T., órgano colegiado que ya dejó de existir y que no tenía competencias en materia de disciplina urbanística.

En el artículo 29 deberá sustituirse la mención al Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes por la mención más genérica al Consejero del departamento competente en materia de urbanismo.

El artículo 94 de talla las condiciones establecidas en el artículo 13 de la ley 5/1999 para la clasificación del suelo urbano, pero no hace referencia a las condiciones establecidas en el artículo 214.a, que son de aplicación al municipio de Valbona, por tener una población inferior a 500 habitantes.

En el artículo 177 falta añadir «públicas» a las obras mencionadas para que tenga sentido la determinación.

En el artículo 180 se menciona el suelo urbanizable especial, que en realidad es no urbanizable.

En el artículo 193 se transcribe el artículo 24.a de la ley 5/1999, pero su redacción es la anterior a la dada por la Ley 1/2008, que resulta de aplicación a este Plan General.

En el artículo 195 se manifiesta que la autorización para la renovación de construcciones en suelo no urbanizable podrá implicar un cambio de uso respecto al original, pero este supuesto ha sido modificado por la Ley 3/2009, y posteriormente por la Ley 3/2010, por la que se modifica la Ley 6/2007 de Turismo de Aragón, de modo que el cambio de uso en edificios rurales antiguos solamente se permite actualmente para la implantación de actividades turísticas.

El artículo 198 relativo a la tramitación de autorizaciones en suelo no urbanizable ya no tiene sentido, pues el procedimiento ha variado tras la entrada en vigor de la Ley 3/2009.

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

Primero.—En lo referente a la Adaptación mediante modificación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano a Plan General de Ordenación Urbana de Valbona

1º.—Respecto del suelo urbano actual informar favorablemente por considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

2º.—Respecto del suelo no urbanizable genérico informar favorablemente por considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, documentales, competenciales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

3º.—Respecto del suelo no urbanizable especial informar favorablemente con el Reparó de incluir los terrenos afectados por las zonas de protección de carreteras y por la legislación en materia de aguas, que se encuentran sujetos a las servidumbres de la protección del dominio público.



Segundo.—Suspender la emisión de informe de la Modificación n.º 1 del Plan General Adaptado de Valbona, ya que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 72 de la Ley 5/1999 en su redacción dada por la Ley 1/2008, de 4 de abril de 2008, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007 de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón se trataría de una modificación sustancial que tendría que tramitarse necesariamente por el procedimiento de Revisión de los Planes Generales puesto que con la modificación propuesta se supera el treinta por ciento del incremento de viviendas.

No obstante, si se eliminan los dos sectores de Suelo Urbanizable No Delimitado propuestos, podría informarse favorablemente Modificación si se subsanan los reparos señalados en esta propuesta.

2.—Rubiales.—Informe vinculante sobre la Modificación n.º 1 del P.G.O.U. (c.p.u. 2011/13).

Fundamentos de derecho

Primero.—El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Rubiales es un Plan General de Ordenación Urbana redactado al amparo de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de fecha 2 de mayo de 2002.

Los terrenos que con la modificación n.º 1 pasan a calificarse como edificables de uso residencial se encuentran calificados por el vigente Plan General como viales.

Cuarto.—El objeto a que se refiere este informe versa sobre la modificación n.º 1 del PGOU de Rubiales que tiene por objeto modificar las alineaciones en dos manzanas del casco urbano. Esta modificación supone en su totalidad un cambio de calificación de un total de 101 m² que pasan de estar calificados como vial a edificables de uso residencial.

Esta modificación contiene dos submodificaciones, un cambio de alineación en la calle Las Fuentes que amplía el suelo edificable residencial en 44 m² que ya fue informada por el Consejo Provincial de Urbanismo y un cambio de alineación en la calle Cuesta que amplía la superficie residencial en 57 m².

Sexto.—Las propuestas sobre las que se emite informe son éstas:

El cambio de alineación se produce en una manzana colindante a la Iglesia, en la calle Cuesta, y tiene como objeto incluir como edificables unos terrenos de propiedad particular. Esta modificación supone también un aumento de edificabilidad residencial.

Esta submodificación, que se suspendió en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel celebrado en sesión de 4 de julio de 2011 por falta de justificación, ahora presenta documentación justificativa. La justificación se fundamenta en que el propietario de los terrenos ha solicitado al Ayuntamiento la expropiación de éstos y dado que el Ayuntamiento cuenta con escasos recursos se ha optado por tramitar esta modificación. Se puede tener en cuenta que además estos terrenos incluidos como vial en el PGOU no cuentan actualmente con el uso de vial y además sus condiciones topográficas no lo permiten. Sin embargo es una ubicación que puede afectar a la contemplación de la Iglesia de la Asunción de Ntra. Sra. catalogada como edificio de interés monumental por el PGOU. En este sentido, en el nuevo documento se reduce la superficie que se pretende calificar como edificable residencial en 24 m² de suelo con el fin de retranquearse desde la esquina de la Iglesia para minimizar el impacto visual sobre ésta. Con el mismo criterio se ha limitado la altura máxima de la edificación de los 10,50 m (3 plantas) que se establecen en todo el casco urbano a 6,50 (2 plantas).

Valoración:

Entre los dos cambios de alineaciones se aumenta el suelo Urbano Residencial, en 101 m², y dado que es de aplicación la Ordenanza Casco Tradicional que permite una altura de 10,50 m (3 plantas) en la calle Las Fuentes y una altura de 6,50 m (2 plantas) en la parcela sita en la calle Cuesta junto a la Iglesia, se produce un aumento total de la edificabilidad de 246 m².

La modificación de alineaciones que se plantea cumple con lo establecido en los artículos 78.1 de la Ley 3/2009 y 154.1 del Decreto 52/2002 conteniendo la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación propuesta así como el estudio de sus efectos sobre el territorio y la definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, cumpliendo así con todos los requisitos competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

No obstante y considerando que la propuesta presentada modifica los usos del suelo debería constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación según conste en el registro de la propiedad, o en su defecto, en el catastro de acuerdo con lo dispuesto en el art.



79.4 de la Ley 3/2009. En este sentido en la memoria de la modificación, únicamente se hace referencia a que los terrenos son de titularidad particular. Debe tenerse en cuenta que si bien la modificación ahora propuesta reduce la superficie que supone un cambio de calificación urbanística, ello no supone una alteración de las líneas básicas y esenciales y criterios determinantes para considerarla sustancial que conlleve un nuevo trámite de información pública, sí que se cree conveniente una resolución municipal al respecto así como un traslado de los cambios propuestos a los titulares de bienes o derechos incluidos en el ámbito de la modificación.

En cuanto al contenido material de la modificación, se puede afirmar que existe un aumento de edificabilidad residencial y por tanto, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, se trataría de una Actuación de Dotación. De acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón el Plan General atribuye la condición de Suelo Urbano No Consolidado a los terrenos del suelo urbano incluidos en una Actuación de Dotación, lo que supone consecuentemente un cambio de categorización.

Además, tal y como establece el artículo 42 de la Ley 3/2009 que regula la ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado, en las Actuaciones de Dotación se deberá incluir en todo caso, las reservas dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado teniendo en cuenta los módulos mínimos de reserva para las dotaciones locales establecidos 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 Decreto 52/2002 de 19 de febrero de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Se comprueba que en el documento 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. Los cálculos de las reservas mínimas así como el cálculo de la cuota media de cesión ($\text{Cm}^2\text{s/m}^2$) se ha realizado correctamente en el documento conforme a lo requerido por la legislación vigente:

Zona verde:

RPLUA 5/99 18 m^2 por unidad de reserva (85 m^2) o 10% de la superficie

LEY 3/09 6 m^2 por habitante potencial (30 m^2) o 10% de la superficie

Equipamientos

RPLUA 5/99 Polivalente 12 m^2 por unidad de reserva (85 m^2) Ley 3/09 5 m^2 por habitante potencial (30 m^2)

Aparcamientos

RPLUA 5/99 1 plaza por unidad de reserva (85 m^2)

Se situarán en vial el 25% de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m^2 por plaza, se obtiene una reserva de 1895 m^2 de suelo para aparcamientos.

LEY 3/09 1 plaza por 3 hab. potenciales + el 20% en vial

Se situarán en vial 143 de las plazas. Suponiendo una superficie media de 10 m^2 por plaza, se obtiene una reserva de 1430 m^2 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 este municipio 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 se basa en que el municipio de Rubiales se encuentra dentro de un entorno privilegiado por la naturaleza, que además a menos de 2 Km de la población se encuentra la balsa de Rubiales con un merendero que se convierte en centro de reunión y recreo de la población y próximo al núcleo urbano se ubica un parque infantil suficiente para dotar al municipio de este servicio de recreo y esparcimiento.

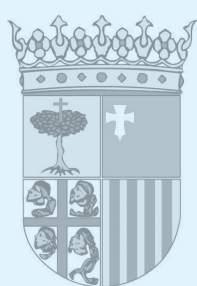
Aplicando la legislación vigente se obtiene una cuota media de cesión de 0,30 m^2 . En consecuencia, por cada incremento de 1 m^2 de techo se debe ceder 0,30 m^2 de suelo.

Cálculo de la participación pública en las plusvalías

El documento técnico también incluye correctamente el aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento del 10% sobre el incremento de aprovechamiento de la Actuación de Dotación, tal y como establece el artículo 134.4 c) de la Ley 3/2009.

Monetización de las cesiones

El artículo 134.4 de la Ley 3/2009 establece que las cesiones anteriores de dotaciones locales y participación pública en las plusvalías podrán sustituirse por compensaciones eco-



nómicas 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 siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 24 b. de la ley del Suelo Estatal TR 2/2008, obteniéndose un valor de 19,50 €/m². El redactor de la modificación incluye también correctamente los gastos de urbanización del suelo destinado a aparcamientos y obtiene un valor de repercusión por cada metro cuadrado de techo que se amplíe de 6,68 €.

Para terminar con la valoración se debe advertir que en el expediente deberá hacerse constar 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. También deberá corregirse la superficie de las actuaciones de dotación expresada en el plano O.3 modificado que no son coincidentes con las expresadas en la memoria. Así mismo, los planos de clasificación del suelo deberán incluir las Actuaciones de Dotación como Suelo Urbano No Consolidado.

Séptimo.—Analizado el contenido de las propuestas, se establece la siguiente valoración:

Se consideran correcta la modificación de las alineaciones en la calle Cuesta con los reparos que se indican el presente acuerdo puesto que se cumplen con los requisitos competenciales, documentales y materiales exigidos por la legislación urbanística. Sin embargo deberán subsanarse las deficiencias procedimentales que se señalan en este informe sometiendo a información pública la nueva documentación técnica presentada o dando traslado a los particulares afectados por el cambio de la modificación propuesta y con un nuevo pronunciamiento municipal al respecto.

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

Primero.—Suspender la emisión de informe de la modificación n.º 1 del plan general de ordenación urbana de rubiales, en lo relativo a la Modificación de alineaciones en la calle Cuesta, ya que deberán subsanarse las deficiencias procedimentales que se señalan en este acuerdo sometiendo a información pública la nueva documentación técnica presentada o dando traslado a los particulares afectados por el cambio de la modificación propuesta y con un nuevo pronunciamiento municipal al respecto.

3.—Calamocha.—Informe vinculante sobre la Modificación n.º 4-bis del Plan General de Ordenación Urbana.—(cpu-2011/099)

Fundamentos de derecho

Quinto.—El objeto de esta Modificación es modificar las ordenanzas «Manzana de ensanche e industria genérica», para introducir unas excepciones en su regulación normativa.

Séptimo.—La propuesta de Modificación se concreta en la modificación de las ordenanzas Manzana de ensanche e Industria Genérica para dar amparo a unas edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de las Normas Subsidiarias que dieron origen al actual Plan General, 11-04-1996, y que actualmente se encuentran sometidas al régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 75 de la Ley 3/2009.

En lo relativo a la ordenanza Manzana de ensanche, se elimina la prohibición del retranqueo a la linde para aquellas edificaciones que hubiesen sido construidas con licencia con anterioridad a la fecha mencionada, mientras que en la ordenanza Industria Genérica se permite mantener el uso hotelero en planta baja y el residencial en alzadas en edificaciones con licencia que tuvieran esos usos antes de la aprobación definitiva de las citadas Normas, manteniendo esa posibilidad no se proceda a la sustitución de las edificaciones afectadas.

Su justificación se basa en que existen varios establecimientos comerciales en la zona de la travesía de la CN-234 que pretenden ampliar sus instalaciones y que se encuentran con la imposibilidad de hacerlo al encontrarse fuera de ordenación.

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

Es tradicional en la técnica normativa urbanística introducir regímenes transitorios amplios en aquellos supuestos en los que se produce una alteración en los parámetros que regulan las edificaciones existentes para evitar las consecuencias del régimen de fuera de ordenación. Valga como botón de muestra las Normas Provinciales que permiten la excepción del cumplimiento de determinados parámetros a edificaciones de cierta antigüedad en determinados supuestos sin que ello pueda considerarse una reserva de dispensación puesto que esta excepción se encontraría debidamente justificada si tenemos en cuenta la realidad física del ámbito en que resulta de aplicación.

Esta circunstancia no fue tenida en cuenta por el planificador municipal en las Normas Subsidiarias que dieron origen a este Plan General, lo que dejó fuera de ordenación unas naves industriales de los años 80 situadas junto al Parque de Maquinaria del Servicio Provin-



cial de Obras de Teruel y de la misma manera al edificio de viviendas en cuyos bajos se ubica el Restaurante Mariano, construido en 1971 como viviendas de trabajadores y restaurante de las industrias cárnicas adyacentes, usos que se se han seguido manteniendo tras el cierre de la industria cárnica y la enajenación de estos inmuebles a los antiguos trabajadores y al concesionario del establecimiento de restauración.

Estos establecimientos se encuentran con la imposibilidad de ampliar las instalaciones y tan sólo pueden acometer las mínimas actuaciones que permite el régimen de fuera de ordenación que establece el artículo 75 de la Ley 3/2009 en sus cardinales 2 y 3, es decir, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, y obras parciales de consolidación en determinados casos. Este hecho pone en peligro la supervivencia de estas empresas y por ende de los puestos de trabajo, por lo que se considera suficientemente justificada la modificación propuesta.

En el caso de la ordenanza Manzana de Ensanche, parece razonable suprimir la obligatoriedad de respetar la alineación oficial puesto que los retranqueos introducidos probablemente responden a las condiciones de la autorización del titular de la carretera CN-234, en este caso el Ministerio de Fomento, ya que a su travesía se ha consolidado un frente de edificación en las inmediaciones del Parque de Maquinaria del Servicio Provincial de Obras Públicas del Gobierno de Aragón, de tal manera que en el espacio situado entre ese frente retranqueado y la alineación oficial que marca el planeamiento se ha materializado un vial de servicio que en todo caso imposibilita la recuperación de dicha alineación. En todo caso, no se produce una alteración del aprovechamiento sino tan sólo de sus condiciones de materialización.

Tampoco se produce un incremento de aprovechamiento como consecuencia de las modificaciones introducidas en la ordenanza Industria Genérica, ya que tan sólo supone el mantenimiento de unos usos existentes que se supeditan al mantenimiento de la edificación que los alberga.

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

Primero.—Informar favorablemente la modificación n.º 4-bis del plan general de ordenación urbana de calamocha, por considerar que han sido cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

4.—Calamocha.—Informe vinculante sobre la Modificación n.º 9 del Plan General de Ordenación Urbana.—(cpu-2011/101)

Fundamentos de derecho

Quinto.—El objeto de esta Modificación plantea varias submodificaciones que se concretan en:

La modificación de las ordenanzas Dotacional Compacto y Dotacional Extensivo.

Ampliación de un área de equipamiento en el núcleo de Lechago.

Creación de un área de equipamiento en el núcleo de Cuencabuena

Corrección puntual de error relativo a un equipamiento en el núcleo de la Villa de Calamocha.

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

Submodificación n.º 1.—Modificación de las ordenanzas Dotacional Compacto y Dotacional Extensivo.

Propuesta:

El planificador propone la eliminación de los retranqueos obligatorios en las ordenanzas referidas a equipamientos manteniendo el resto de los parámetros básicos, ocupación, edificabilidad y número de plantas.

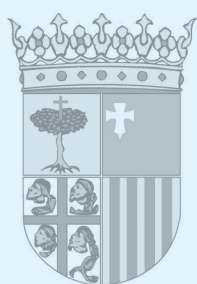
En la regulación actual, la ordenanza Dotacional compacto establece un retranqueo mínimo a linde posterior de 3 metros y a otras edificaciones en función de la altura de las mismas y de la existencia o no de huecos, mientras que la ordenanza Dotacional extensivo marca un retranqueo mínimo a alineación exterior de 5 metros, a linderos laterales y posterior de 3 metros, y regula el retranqueo a otras edificaciones de la misma manera que la otra ordenanza dotacional.

Para justificar la modificación propuesta realiza un estudio de los equipamientos de la localidad que concluye constatando el incumplimiento generalizado del parámetro de retranqueo.

Valoración:

Los edificios destinados a equipamiento se caracterizan por su singularidad, con un mayor diseño arquitectónico y unos programas de necesidades específicos que pueden chocar con la rigidez que introducen algunos parámetros de la regulación urbanística.

El Estudio presentado, demuestra además que la regulación que contiene el Plan General en relación con los equipamientos no se adapta a la realidad que trata de regular, ya que



buena parte de estas edificaciones no cumplen fundamentalmente con los retranqueos establecidos.

La modificación planteada supone la adaptación a la norma urbanística de los equipamientos construidos, manteniéndose los parámetros de edificabilidad y ocupación; en consecuencia, no se producen incrementos de volumetría ni de aprovechamiento.

Submodificación n.º 2.—Corrección de errores en el equipamiento DP2 y cambio de uso del mismo.

Propuesta:

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana existe una discrepancia entre la documentación escrita, ya que en el apartado 8.7.2. de las Normas urbanísticas califica el equipamiento como sistema local, y la documentación gráfica que lo refleja como sistema general. La discrepancia se resuelve otorgándole el carácter de sistema general. También se propone el cambio de uso de equipamiento deportivo a otros equipamientos justificándolo en la homogeneización de condiciones con el equipamiento colindante, de esta manera pasaría a denominarse SG-OE16.

Valoración:

Cotejada la documentación del Plan General se constata la discrepancia apuntada por el planificador, sin embargo sorprende el carácter de sistema general que pretende asignarle ya que del mismo modo se pretende la modificación de la categorización del equipamiento de una categoría específica, como es la de equipamiento deportivo, a la de otros equipamientos que sería equiparable a la categoría de equipamiento polivalente que define el artículo 79 del Decreto 52/2002.

El artículo 191 de la Ley 3/2009 define los sistemas generales como aquellas infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población del municipio o de incidencia o interés supralocal o autonómico previstos por el Plan general u otros instrumentos de ordenación territorial, mientras que considera dotaciones locales aquellas infraestructuras y equipamientos al servicio de áreas inferiores.

El equipamiento propuesto se encuentra situado en un área de expansión de reciente desarrollo, en las inmediaciones de la travesía de la carretera A-1507 y tiene un carácter claramente periférico en el tejido urbano. Podría aceptarse su carácter de sistema general si se mantuviera como equipamiento deportivo, ya que como tal el Plan General tan sólo contempla las instalaciones de Jumaya donde se ubica el campo de fútbol, sin embargo no parece aceptable otorgarle tal carácter cuando se trata de unos terrenos municipales sin edificar, de tan sólo 214 m² de superficie, para los que se pretende justificar el cambio de categoría a equipamiento en base a la realidad del colindante que pese a tener una superficie de 1.812 m², ocho veces mayor y albergar las instalaciones de la única Residencia de Ancianos de la localidad tiene el carácter de sistema local. En consecuencia, no se encuentra justificada la necesidad o conveniencia de la modificación propuesta ni se aporta un estudio de sus efectos sobre el territorio resultando imposible un pronunciamiento sobre el contenido de la misma.

Por otra parte, en el caso de justificar suficientemente la propuesta, el planificador debe tener cuenta que debe mantener el mismo grado de definición que la documentación que modifica por ello el plano 2.1. Calificación del suelo. Estructura urbana debe aportarse a escala 1:4.000 y no a 1:5.000, y deben modificarse todos los documentos afectados por los cambios introducidos, en concreto el plano 2.2. Calificación del suelo. Estructura urbana, escala 1:2.000 y la tabla del artículo 8.7.2. de las Normas urbanísticas.

Submodificación n.º 3.—Creación de un equipamiento polivalente en el núcleo de Cuencabuena.

Propuesta:

Se propone la calificación de un área de 940 m² para el uso de equipamiento polivalente en el núcleo de Cuencabuena, justificándole en las necesidades de la población.

Su calificación específica sería la de Otros equipamientos (OE) y quedaría regulado por la ordenanza Dotacional compacto.

Valoración:

En una primera aproximación podría considerarse oportuna la creación de un área de equipamiento en el núcleo rural, cuya construcción de hecho ya ha comenzado como se ha podido constatar en la visita realizada.

Sin embargo, hay una cuestión esencial que el planificador omite en la documentación y que tiene una incidencia básica en el plano procedimental, es el hecho de que para configurar la parcela de equipamientos propuesta se produce una reclasificación como suelo urbano de una porción de suelo no urbanizable especial de protección paisajística del vigente Plan General de Ordenación Urbana.



En consecuencia, estamos en el supuesto de una modificación en la que resulta preceptiva al consulta al órgano ambiental porque se trata de una actuación incluida en el anexo I de la Ley 7/2006, de 22 de Protección ambiental que debe someterse al análisis caso a caso conforme a lo previsto en el artículo 13 del precitado texto legal. La falta de este trámite supone la necesidad de suspender el pronunciamiento sobre esta modificación hasta que se sustancie el mismo en los términos establecidos en el artículo 57.2 en su relación con el 78.2. de la Ley 3/2009.

Submodificación n.º 4.—Ampliación de un equipamiento polivalente en el núcleo de Lechago.

Propuesta:

Se propone la calificación de un área de 350 m² para el uso de equipamiento polivalente en el núcleo de Lechago, ampliando una parcela ya clasificada de este uso y justificándola en las necesidades de la población.

Su calificación específica sería la de Otros equipamientos (OE) y quedaría regulado por la ordenanza Dotacional compacto.

Valoración:

La necesidad de ampliación de un equipamiento ya existente justificaría la modificación reseñada, sin embargo se ha comprobado que no se trata de una ampliación sino de un equipamiento nuevo, ya que en la parcela afectada por la modificación se ha construido un pabellón multiusos de reciente inauguración según reza la correspondiente placa conmemorativa. Por lo tanto, se deberá modificar la justificación que se aporta, ya que realmente se trata de la legalización de un equipamiento independiente ya construido.

La parcela actualmente estaría clasificada como suelo urbano consolidado y regulada mediante la ordenanza Núcleo rural de uso principal residencial, en consecuencia se produce una disminución del aprovechamiento lucrativo y por ello no es preciso el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la Ley 3/2009, salvo el del cardinal 4 ya que se modifican los usos del suelo y por ello deberá hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Además la medición sobre plano arroja una superficie de algo más de 900 m² por lo que se estima que el planificador ha incurrido en un error de medición que deberá ser comprobado.

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

Primero.—Informar favorablemente la modificación n.º 9 del plan general de ordenación urbana de calamocha, en lo que respecta a la Submodificación n.º 1 y n.º 4, conforme a lo establecido en los arts. 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, debiendo de subsanarse los reparos formulados con respecto a la última de las submodificaciones señaladas.

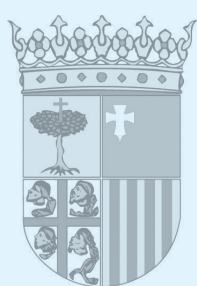
Segundo.—Suspender el informe de la Modificación n.º 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, en lo que respecta a:

La Submodificación n.º 2 puesto que no se encuentra justificada la necesidad o conveniencia de la modificación propuesta, ni se aporta un estudio de sus efectos sobre el territorio de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78 apartado 1a) de la Ley 3/2009.

La Submodificación n.º 3, ya que resulta preceptiva al consulta al órgano ambiental en la tramitación de la modificación al tratarse de una reclasificación de suelo no urbanizable especial a suelo urbano en consonancia con lo establecido en el artículo 57.2 en relación con el 78.2. de la Ley 3/2009.

5.—Informar favorablemente la construcción de casa rural de alojamiento compartido, con emplazamiento en la parcela 193 del polígono 5, del suelo no urbanizable de Arens de Lledó. Promotor: Marta Fernández, condicionado al cumplimiento de las prescripciones, establecidas en la Resolución de 11 de enero de 2011 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental el proyecto.

6.—Arens de Lledó.—Informe previo a la autorización especial municipal para vivienda de turismo rural y rehabilitación de edificio existente, con emplazamiento en parcela 105 del polígono 1.—promotora: Anna Louise Gurney. - (cpu-2011/102).



Antecedentes de hecho

Tercero.—Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de la construcción de un edificio de nueva planta destinado a turismo rural y la rehabilitación y ampliación de la antigua construcción existente para habilitarla como vivienda de turismo rural.

La superficie construida total es de 198,86 m².

La cubierta del edificio a rehabilitar se resuelve mediante cubierta ajardinada, y la cubierta de la nueva construcción se resuelve mediante cubierta inclinada con una pendiente superior al 12 % acabada con teja cerámica árabe.

Ubicación: La actuación se ubica en Suelo No Urbanizable Genérico, en la parcela 105 del polígono 1, con una superficie de 15.082 m²

Accesos: No se especifican.

Servicios Urbanísticos: El agua potable se almacenará en depósito homologado enterrado con una capacidad mínima de 3000 litros para el edificio de turismo rural y con una capacidad de 2000 litros para la rehabilitación de la vivienda.

Para el saneamiento del conjunto se dispondrá dos sistemas de depuración que cumplan con los límites establecidos por la normativa Medioambiental.

El suministro eléctrico se prevé mediante sistema de captación solar fotovoltaica mediante placas solares.

Fundamentos de derecho

Tercero.—La legislación aplicable es la siguiente:

Planeamiento municipal: El municipio de Arens de Lledó dispone de un Plan General de Ordenación Urbana (obtenido por el procedimiento de Homologación de Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en sesión de la CPOT de 29/11/2006), que permite el uso de interés público, y fija entre otras las siguientes condiciones:

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

Retranqueo a linderos: 10 m.

Altura máxima a cornisa; 3 plantas y 10,5 m.

Para los usos de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, deberá acompañarse a la solicitud el Análisis de Impacto de la actividad en el paisaje y en el medio rural o natural.

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).

Las Normas de directa aplicación, artículo 218.—Protección del paisaje, en su apartado 3 establece que la tipología de la construcción habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse.

Directrices Parciales aplicables, como las Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008): art. 18. Permitiendo las instalaciones de interés público, estableciendo que la tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcela habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse, prohibiéndose expresamente la teja de cemento negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas.

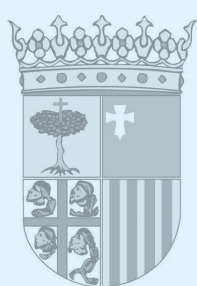
Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón y Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de turismo Rural.

Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. El proyecto estaría contemplado en el anexo III, Grupo 9 Otros Proyectos, dentro de Urbanizaciones de vacaciones y Complejos hoteleros y extrahoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas, sujetos al Estudio Caso a Caso, sobre la necesidad de someter otros proyectos al procedimiento de Evaluación Ambiental, ante el INAGA, siguiendo el procedimiento del artículo 13 de dicho texto legal.

Cuarto.—Valoración

Uso: Las instalaciones de fomento de Turismo están consideradas de utilidad pública o interés social conforme al Plan General Municipal. Igualmente, mediante Acuerdo del Pleno, de fecha 15 de octubre de 2010, se declararon las obras de utilidad pública e interés social, debido a que las mismas facilitarán el desarrollo rural, no solo en la localidad, sino en toda la Comarca del Matarraña.

Condiciones urbanísticas. A pesar de que se aporta una declaración firmada por el promotor y el arquitecto redactor del proyecto de que la tipología de la Construcción de vivienda de



turismo rural y Rehabilitación de edificio existente, será congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y que los cierres de parcelas armonizarán con el paisaje en que vayan a emplazarse, prohibiéndose expresamente la teja negra, las cubiertas planas, el fibrocemento gris visto, el bloque de hormigón gris visto y las fachadas inacabadas..., el proyecto presentado no se ajusta a dichas características puesto que la cubierta del edificio a rehabilitar se resuelve mediante cubierta ajardinada.

Por otro lado, en el informe técnico de la Comarca del Matarraña, relativo al cumplimiento de las condiciones y prescripciones técnicas que exigen a los establecimientos turísticos denominados viviendas de turismo rural, de fecha 11 de febrero de 2011, se hace referencia a la inadecuación de la rehabilitación de la construcción ya existente, sobre las características respecto al Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos de las denominadas Viviendas de Turismo Rural, ya que según se establece en el artículo 2.1.b) del mencionado Decreto, para poder solicitar la calificación de Vivienda de Turismo Rural deberá « ofrecer un mínimo de dos habitaciones dobles... » y el proyecto de rehabilitación dispone únicamente de una habitación doble, y no encaja dentro de ninguna tipología de V.T.R.

Igualmente, la actuación no ha seguido el procedimiento dispuesto en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, sobre la determinación caso por caso de la necesidad de evaluación ambiental del Proyecto, ya que la actuación encaja en el anexo III grupo 9 de dicho texto legal al tratarse de un complejo extrahotelero fuera de un área urbana.

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

Primero.—Informar desfavorablemente la construcción de vivienda de turismo rural y rehabilitación de edificio existente, con emplazamiento en parcela 105 del polígono 1, del suelo no urbanizable de Arens de Lledó.—promotora: Anna Louise Gurnney, ya que las directrices parciales de ordenación del territorio de la comarca del Matarraña prohíben expresamente la construcción de cubierta plana. Del mismo modo y con y respecto al Proyecto de Rehabilitación no encaja en ninguna tipología de Vivienda de Turismo Rural de acuerdo con lo establecido en el Decreto 69/97 de 27 de mayo del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Vivienda de Turismo Rural tal y como recogen el informe de los Servicios de la Comarca del Matarraña de fecha 11 de febrero de 2011.

Igualmente debe tenerse en cuenta que la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón exige seguir el procedimiento caso a caso para complejos hoteleros y extrahoteleros para las áreas urbanas.

7.—Informar favorablemente, la excavación de trinchera para investigación geológica, con emplazamiento en polígono 37, parcela 22, del suelo no urbanizable de Teruel.—promotor: Mtº ciencia e innovación, condicionado a las prescripciones establecidas por los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 1 de julio de 2011.

8.—Informar favorablemente, la excavación de trinchera para investigación geológica, con emplazamiento junto a Rambla Valdelobos, polígono 37, parcela s/nº, del suelo no urbanizable de Teruel.—promotor: Mtº Ciencia e Innovación, condicionado a las prescripciones establecidas en el informe de los Servicios Técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo, de fecha 1 de julio de 2011, y las establecidas en la resolución de autorización de la Confederación Hidrográfica del Júcar, de fecha 26 de mayo de 2011, por ubicarse la actuación en la margen derecha de la Rambla de Valdelobos.

9.—Informar favorablemente, la red subterránea de media tensión a/y ct prefabricado en el pinar de la muela en el polígono 57, parcela 61 del suelo no urbanizable de Teruel. Promotor: Endesa Distribución Eléctrica, S. L., condicionado a las prescripciones establecidas en el informe de los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo de fecha 1-4-2011. Asimismo, se deberá adjuntar al expediente título suficiente sobre la parcela mínima, exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, conforme al art. 32 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

10.—Informar favorablemente, la reforma de línea aérea de media tensión con emplazamiento en el polígono 47 y 48 de Valderrobres y polígono 1 de Fuentespalda. Promotor: Endesa, condicionado a lo establecido en el informe de Inaga con fecha 25 de abril de 2011.



11.—Informar favorablemente, la instalación de una estación base de telefonía móvil, en polígono 1, parcela 80010 del suelo no urbanizable de Beceite. Promotor: Vodafone España, S. A.U., condicionado a la recomendación efectuada por la Dirección General de Tecnologías para la Sociedad de la Información conforme a lo previsto en el art. 30 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

12.—informar favorablemente, la instalación de una estación base de telefonía móvil, en el paraje muela y calar, polígono 4, parcela 294 del suelo no urbanizable de Griegos. Promotor: Vodafone España, S. A.U., Condicionado a lo establecido en la autorización del Inaga, de fecha 07/06/11, por ubicarse en Suelo No Urbanizable Especial, con la recomendación efectuada por la Dirección General de Tecnologías para la Sociedad de la Información, conforme a lo previsto en el art. 30 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

13.—Informar favorablemente, la instalación de una estación base de telefonía móvil, en la partida «Ondevillas», polígono 15, parcela 368 del suelo no urbanizable de la Iglesuela del Cid. Promotor: Vodafone España, S.A.U., condicionado a la obtención de la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Teruel, puesto que la actuación se encontraría incluida como Lugar de Interés Etnográfico de la Arquitectura de Piedra Seca y con la recomendación efectuada por la Dirección General de Tecnologías para la Sociedad de la Información, conforme lo previsto en el art. 30 de la Ley 32/2003 de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

14.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras para construcción de hotel de cuatro estrellas, en el polígono 62, parcelas 448-449-451 Y 502 del suelo no urbanizable no programado de Alcañiz. Promotor: Construcciones y Promociones Almudines, S. L., condicionado al cumplimiento de las prescripciones: establecidas en la Resolución de 28 de junio de 2011 del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental el proyecto.

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, 7 de septiembre de 2011.—La Secretaria del Consejo: Ruth Cárdenas Carpi. Vº Bº de la Presidenta del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Pilar Lou Grávalos.