III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 26 de enero de 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 26-1-2012, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la Sesión celebrada el día 15-12-2011.

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

1º.- Albarracín: Aaprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana. Cot 2010/0011.

Antecedentes de hecho

Cuarto.— El Consejo Provincial de Urbanismo, en su acuerdo de 4 de abril de 2011 acordó:

"Primero.— Denegar, de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Albarracín, conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, al considerarse incumplidos, de forma sustancial los requisitos materiales en los siguientes ámbitos territoriales:

- La ampliación del suelo urbano consolidado junto al barranco Canalón para incluir en esta clase y categoría de suelo una edificación destinada a vivienda, la parcela que la circunda y el camino de acceso desde vial existente, por considerarla incompatible con la correcta organización del desarrollo urbano al incumplirse los requisitos del art. 13 a) para el suelo urbano puesto que la actuación propuesta no estaría integrada en la malla urbana.
- El área de suelo urbano no consolidado SUNC-6 puesto que la afección que le produce el barranco Palmadero y la necesidad del desarrollo previo hacen que se considere incompatible con la correcta organización del desarrollo urbano.

"Segundo.— Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación Urbana de Albarracín, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, pueden considerase cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado, excepto la parte denegada y la objeto de suspensión de esta propuesta que afecta a los terrenos situados entre la urbanización Valdevécar y la UE-4 propuesta.
- En el suelo urbano no consolidado, las Unidades de Ejecución nº 1 y nº 5 y el ámbito S.U.N.C.-2.
- El suelo urbanizable no delimitado en su totalidad.
- El suelo no urbanizable, con las consideraciones señaladas para el espacio expositivo de Dinópolis y el pabellón polideportivo anexo.

Suspender la publicación de la parte objeto de aprobación definitiva hasta que se presente un ejemplar de la documentación técnica que satisfaga los reparos formulados en este acuerdo.

"Tercero.— Suspender,de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002, de desarrollo de la citada ley, al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- Los terrenos situados entre la urbanización Valdevécar y sus accesos, y la carretera A-1512, tanto los que se propone clasificar como suelo urbano consolidado como los que constituyen la Unidad de Ejecución nº 4, que deberán ser clasificados como suelo urbano no consolidado en su totalidad, al no reunir los requisitos del art. 13.a) de la Ley 5/1999. Las condiciones de desarrollo de estos terrenos deberán ser homogéneas.

- Las áreas de suelo urbano no consolidado SUNC-3, SUNC-4, SUNC-5 y SUNC-7, considerando que deben ser objeto de un sólo Plan Especial que permita un desarrollo urbano coordinado.

- Las unidades de ejecución nº 2 y 3, para que se introduzca en su normativa reguladora la prioridad en cuanto a su desarrollo teniendo en cuenta la previa colmatación de áreas colindantes, considerando la posibilidad de un cambio, en cuanto a la clase y categoría propuesta.

- Los ámbitos territoriales afectados por los Planes Parciales de Senda Muerta y Valdevécar, ya que no están definidos como ámbitos de suelo urbanizable de planeamiento remitido. El Plan Parcial de Senda Muerta debe adaptar su ámbito territorial a la afección que le supone la consideración del cauce del barranco Cabrerizo como Suelo no urbanizable especial. En cuanto a la primera fase de la urbanización Valdevécar, debe justificar la categoría de suelo urbanizable a la que pertenece, regularlo normativamente y quedar pendiente de un nuevo Plan Parcial de desarrollo.

"Cuarto.— Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Albarracin y a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos."

Sexto.— En fecha 30-05-2011 el Ayuntamiento de Albarracín remite documentación técnica de subsanación de deficiencias de la parte aprobada definitivamente, que una vez cotejada supuso la publicación del acuerdo de aprobación definitiva parcial en el B.O.P.T. nº 118, de 21-06-2011.

Respecto a la parte en suspenso, y tras la corrección del documento técnico, el Ayuntamiento de Albarracín mediante acuerdo plenario de 14/07/2011 acordó someterlo a información pública puesto que existían cambios sustanciales del Plan inicialmente aprobado, procediéndose a la publicación de anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del «Boletín Oficial de Aragón» de fecha 21-07-2011 y en el periódico "Diario de Teruel". Durante el trámite de información pública han sido presentadas 22 alegaciones que fueron todas ellas debidamente informadas por los servicios técnicos municipales y desestimadas en su totalidad, procediéndose a una nueva aprobación provisional del expediente en fecha 06-10-2011, tras lo que se ha remitido al Consejo Provincial de Urbanismo para la aprobación definitiva de la parte suspendida por el órgano autonómico.

Fundamentos de derecho

Octavo.— La valoración hecha por los servicios técnicos sobre la propuesta planteada es la siguiente:

1.— Procedimiento.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículo 41 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, y a los artículos 61 y siguientes del Decreto 52/2002, de desarrollo parcial de la citada Ley, que resultan de aplicación a este expediente en virtud de lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo.

Además, conforme a los dispuesto en los apartados 3 y 4 del artículo 64 del Decreto 52/2002, al haber procedido el órgano autonómico a suspender la aprobación definitiva del Plan estimando necesario introducir modificaciones sustanciales en el mismo, ha sido sometido de nuevo a un nuevo trámite de información pública, con carácter previo a una segunda aprobación provisional por el ayuntamiento. Durante dicho trámite de información pública han sido presentadas 22 alegaciones que se han informado motivadamente por los servicios técnicos municipales adoptándose por acuerdo plenario la desestimación de las mismas.

En lo relativo a los errores gráficos apreciados por el ayuntamiento y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se ha procedido a su rectificación por el ayuntamiento dando cuenta al Consejo Provincial de Urbanismo y aportándose los planos a los que afecta debidamente modificados.

2.— Propuesta de clasificación.

Las nueva propuestas realizadas mantienen las líneas básicas de la estructura orgánica y clasificación de suelo esbozadas en anteriores documentaciones.

Tan sólo hay una decisión de cambio de clasificación, que afecta al Sector Senda Muerta del Suelo apto para urbanizar, en la que la propuesta modifica la clasificación de suelo urbanizable delimitado por la de suelo urbano no consolidado en atención a que se trata de un

ámbito con planeamiento parcial aprobado y gestión urbanística finalizada, con sus instrumentos de reparcelación también aprobados. Se le asigna un aprovechamiento urbanístico de 0,5526 m^2/m^2 y una densidad máxima de 136 viviendas, entre las que se incluyen 16 viviendas de protección pública.

Por el contrario se desclasifican como suelo urbano los terrenos incluidos en la prolongación del Camino de Santo Cristo, en su margen derecha, que constituían las UE nº 2 y 3, que pasan a suelo urbanizable delimitado, constituyendo el Sector Santo Cristo con unos parámetros urbanísticos semejantes a los que tenía anteriormente, que suponen una densidad máxima de 143 viviendas.

Puede considerarse justificada la modificación tanto desde un punto urbanístico dada la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación del Plan Parcial de Senda Muerta en marzo de 2011, lo que augura una inminente incorporación de estos terrenos al proceso urbanizador, como por su papel en el desarrollo de la ciudad como charnela de unión entre el Arrabal tradicional y la zona deportiva, escolar y de equipamiento de Santo Cristo. Por el contrario los terrenos de la prolongación de Santo Cristo tienen un papel secundario en la vertebración del casco urbano además del escaso desarrollo que se ha producido en esa área pese a su clasificación como urbanos desde hace más de 25 años.

Respecto al área situada entre Valdevécar y la carretera A-1512, suelo urbano pendiente de PERI tras el expediente de modificación nº 1 de las Normas Subsidiarias (submodificaciones D3 y E3), que dividía en dos en la anterior propuesta, considerando como suelo urbano consolidado la parte oeste donde se ha realizado parcialmente la urbanización y levantado alguna edificación de uso industrial almacén, y como no consolidado la parte este, sin preexistencias, vuelve a considerarse como una única unidad de ejecución ya que los terrenos de la parte oeste carecían de los requisitos necesarios para atribuirles el carácter de urbano consolidado. Se incluye también entre las cargas que deben asumir los propietarios la obligatoriedad de que el proyecto de urbanización incluya el encauzamiento del barranco Valdevécar en esa zona.

Para finalizar con el suelo urbano engloba todos los espacios ocupados por empresas madereras, en la entrada al municipio, excluyendo los afectados por el barranco Palmadero. Asimismo reduce la magnitud de la propuesta ya que asigna 16.246 m^2 del total de 54.156 m^2 de aprovechamiento objetivo, casi un 30%, a usos terciarios con lo que se elimina el riesgo de conversión de esta área en una ciudad dormitorio que señalo el Consejo en su anterior acuerdo.

Por último, y en cuanto al suelo urbanizable, se mantiene la clasificación como suelo urbanizable delimitado del ámbito de la primera fase de la urbanización de Valdevécar, eliminando la remisión al planeamiento parcial aprobado definitivamente en 1975, ya que la conversión de parte de su ámbito en suelo no urbanizable especial como consecuencia de la afección del cauce del barranco hacía inviable su consideración como un ámbito de planeamiento recogido. Se atribuye a esos terrenos una edificabilidad bruta de 0,35 m^2/m^2 con una densidad de 8 viviendas por hectárea, lo que supone 74 nuevas viviendas.

3.— Documentación técnica.

Como ya señaló en el anterior acuerdo sobre este expediente, desde un punto de vista formal la documentación se adapta a lo establecido en el artículo 49 del Decreto 52/2002, habiéndose subsanado las deficiencias apreciadas en el anterior acuerdo del órgano autonómico:

- Se han incluido como anexos a la Memoria descriptiva tanto el Estudio de estabilidad de taludes, como la documentación complementaria relativa a la inundabilidad, elaborados por exigencia de informes sectoriales.

- Se han introducido Normas urbanísticas determinaciones referentes a prioridades sobre el desarrollo de los suelos urbanizables de manera que su sectorización promueva el desarrollo de los terrenos colindantes a los suelos urbanos o ya urbanizados.

- Se han completado los planos OT-1.1 y OT-1.2. Clasificación del Suelo, relativos al término municipal con la superficie de los suelos clasificados como no urbanizables, dando cumplimiento estricto a lo establecido en el artículo 55 a) 1 del Decreto 52/2002.

- En los planos de ordenación relativos a las redes infraestructurales se ha hecho constar para las nuevas redes que se trata de servicios propuestos, lo que debe tenerse en cuenta en el sentido de que tanto trazado como diámetros son meramente orientativos.

- Respecto al área de Senda Muerta, propuesta como suelo urbano no consolidado, se han incluido en el artículo 121 de las Normas urbanísticas ha desglosado las ordenanzas aplicable a su ámbito así como la ficha resumen de la unidad de ejecución.

- En cuanto al ámbito del Sector Valdevécar, se incluye su regulación en el artículo 151 del texto normativo.

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

Primero.— Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Albarracín, conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, pueden considerarse cumplidos, los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales, que quedaron en suspenso en el anterior pronunciamiento del órgano autonómico siendo éstos:

- El ámbito territorial que configuraba el Plan Parcial de Senda Muerta, ahora clasificado como suelo urbano no consolidado que conforma la Unidad de Ejecución nº 3.
- Los terrenos situados entre la urbanización Valdevécar y sus accesos, y la carretera A-1512, que configuran la Unidad de Ejecución nº 5 Valdevécar, clasificados como suelo urbano pendiente de Plan Especial de Reforma Interior
- El área de suelo urbano no consolidado SUNC-4, que engloba los terrenos de empresas madereras situadas en la margen derecha de la carretera autonómica A-1512 a su entrada a la localidad, como área pendiente de la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.
- Los terrenos que forman el Sector Santo Cristo del Suelo Urbanizable Delimitado, que en las Normas Subsidiarias estaban clasificados como suelo urbano, pendiente de Estudio de Detalle y que en la anterior propuesta configuraban las unidades de ejecución nº 2 y 3.
- El ámbito territorial de la primera fase de la Urbanización de Valdevécar, clasificado como suelo urbanizable delimitado pendiente de ordenación pormenorizada mediante planeamiento parcial.

Segundo.— Proceder a la publicación en Boletín Oficial para su entrada en vigor, tanto del acuerdo de aprobación definitiva como del texto íntegro de lo aprobado, y remitir 1 ejemplar del documento técnico al ayuntamiento, debidamente diligenciado de tal aprobación por la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo.

2.- Bezas.- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana. (cpu - 2011 / 110).

Antecedentes de hecho

Primero.— El presente Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 1 de julio de 2011, practicándose requerimiento de documentación por parte de la Secretaría del Consejo, que fue aportada en fecha 11 de noviembre de 2011, admitiéndose a trámite el 14 de noviembre de 2011.

Se aporta expediente administrativo completo y proyecto técnico en formato papel y CD, redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos Mª Dolores Jiménez Carbó, sin estar diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente.

El documento técnico del PGOU de Bezas consta de una parte escrita y otra parte gráfica. Está estructurado en los siguientes documentos:

- Memoria: Informativa y Justificativa. Ésta última cuenta con seis anexos: Ampliaciones de Suelo Urbano, Cuadros de superficies, Justificación de la adecuación al artículo 13 b) de la Ley 5/1999, Coeficientes de ponderación, Justificación de la adecuación al artículo 101.2 de la Ley 5/1999 y cambios realizados respecto al PGOU aprobado el 28 de septiembre de 2009.
- Planos de Información. Se presentan 12 planos de información a diferentes escalas:
- PI.1.- Situación y Localización.
- PI.2.- Catastro Suelo Urbano.
- PI.3.- Topografía.
- PI.4.1.- Red Abastecimiento.
- PI.4.2.- Red Saneamiento.
- PI.5.- Red Eléctrica.
- PI.6.- Pavimentación.
- PI.7.- Alturas de la edificación.
- PI.8.- Estado de la edificación.
- PI.9.- Usos de la edificación.
- PI.10.- Sistemas Generales.
- PI.11.- Planeamiento Urbanístico vigente en municipios colindantes.

- Planos de Ordenación. Se aportan 11 planos de ordenación, con la denominación siguiente:
- PO.1.1.- Estructura general del Territorio.
- PO.1.2.- Estructura general del Territorio.
- PO.2.- Clasificación Suelo Urbano y Urbanizable.
- PO.3.1.- Alineaciones y Rasantes.
- PO.3.2.- Alineaciones y Rasantes.
- PO.4.1.- Sistemas generales.
- PO.4.2.- Conexión Suelo Urbanizable Delimitado con Sistemas Generales.
- PO.5.- Zonas de protección.
- PO.6.- Usos del suelo.
- PO.7.- Riesgo de incendios.
- PO.8.- Riesgo de erosión.
- Catálogo, que cuenta con dos anexos: Catálogo de edificios de interés e Inventario de bienes inmuebles.
- Normas urbanísticas. Cuentan con tres anexos: I.- Coeficientes de ponderación, II.- Fichas de suelo urbano no consolidado y III.- Conexión del Suelo Urbanizable con los Sistemas Generales.
- Estudio Económico, que incluye el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas Públicas.
- Documentación Ambiental, en la que se incluye la Memoria Ambiental del Plan General y las Determinaciones a dicha Memoria en respuesta a la resolución de 2 de marzo de 2011 del INAGA.

Fundamentos de derecho

Cuarto.— El municipio de Bezas carece de un instrumento de planeamiento urbanístico, por lo que resultan de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel, aprobadas definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón mediante acuerdo de 20 de mayo de 1991 y publicadas en el «Boletín Oficial de Aragón» de 4 de julio de 1991. Posteriormente se han aprobado definitivamente tres modificaciones aisladas de estas Normas Provinciales, en fechas 9 de marzo de 1993, 28 de mayo de 1996 y 3 de noviembre de 1998.

De conformidad con lo previsto en la disposición transitoria primera de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en las tres provincias de Huesca, Teruel y Zaragoza, en tanto no contradigan los contenidos de esta Ley, mantendrán su vigencia, incluso con carácter complementario, hasta que sean sustituidas por la Directriz Especial de Urbanismo prevista en esta Ley o se acuerde su derogación por el Gobierno de Aragón. En todo caso, en los municipios que cuenten con Plan General adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, dejarán de aplicarse las Normas Complementarias Provinciales.

Quinto.— El objeto de este expediente es la realización de un Plan General de Ordenación Urbana, adaptado al marco normativo vigente en el momento de la aprobación inicial del mismo, que se produjo en fecha 28 de septiembre de 2009, resultando de aplicación la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, con las modificaciones introducidas en la citada Ley por la Ley 1/2008, de 4 de abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón. Además, también señala como motivos para redacción del Plan General los siguientes:
- Establecer la ordenación detallada del suelo urbano conforme a la clasificación de suelo establecida en la Ley 5/1999, determinando los terrenos comprendidos en las distintas clases de suelo.
- Regular el desarrollo urbanístico del municipio de Bezas, facilitando la gestión posterior del Plan General de forma comprensible, aplicable y respetable.
- Implantar mediante las Normas Urbanísticas una zonificación, asignando usos a cada zona que sean compatibles entre sí para una mejor calidad de vida.

La población censada es de 79 habitantes, según los datos del Padrón Municipal correspondientes al año 2010, sin que se aporten datos precisos sobre la población estacional, aunque se estima en unos 500 habitantes. El número de viviendas, según los datos del Censo de Población y Viviendas de 2001 del Instituto Nacional de Estadísticas, era de 102, de las que 34 se consideran viviendas principales y 68 segundas residencias. De éstas se han contabilizado 20 viviendas desocupadas.

La propuesta realizada plantea una capacidad residencial adicional de 234 viviendas en los suelos clasificados como urbano consolidado, urbano no consolidado y urbanizable en las categorías de delimitado y no delimitado.

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

1.- Procedimiento.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, se considera que el procedimiento, se ajusta a lo establecido en el artículo 41 y siguientes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de aplicación a este expediente en virtud de lo establecido en la disposición transitoria cuarta de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, dado que la aprobación inicial del mismo se produjo tres días antes de la entrada en vigor de esta última. Del mismo modo resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 61 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Atendiendo a lo dispuesto en el art. 63.3 del Decreto 52/2002 puede considerarse que la Aprobación Municipal de 24 de abril de 2011 tiene el carácter de aprobación provisional puesto que se produjo como consecuencia de un cambio sustancial en la documentación inicialmente aprobada sometiéndolo a un nuevo periodo de información pública.Del mismo modo debe tenerse en cuenta que art. 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón, recoge que la Memoria Ambiental será previa a la aprobación provisional como ha sucedido en este caso puesto que la Memoria Ambiental está fechada el 2 de marzo de 2011.

Respecto a la tramitación medioambiental, constan en el expediente las resoluciones emitidas por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental a lo largo del proceso de elaboración del Plan General, siguiéndose el procedimiento de evaluación ambiental del planeamiento urbanístico regulado en el art. 23 de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón. En la última Resolución de fecha 2 de marzo de 2011 se formuló la memoria ambiental del Plan, con las prescripciones detalladas en el apartado tercero de este informe, y que fundamentalmente inciden en las excesivas previsiones de incremento de suelo urbano y urbanizable realizadas, que no se justifican con la evolución demográfica ni la demanda de suelo urbanizado experimentada por el municipio de Bezas en las últimas décadas.

2.- Propuesta de clasificación.

De la comparación de las superficies clasificadas como suelo urbano entre la delimitación catastral y la propuesta del Plan General se obtiene un incremento del suelo urbano clasificado de 39.582 m^2, al pasar de 26.311 a 65.893, lo que significa multiplicar por 2,50 la superficie delimitada en el Catastro de fincas urbanas. Además se clasifica una superficie de 21.921 m^2 como suelo urbanizable de uso residencial turístico, mediante la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de 11.094 m^2 y el Área 1 de suelo urbanizable no delimitado, colindante con él, de 10.827 m^2 de superficie. Como consecuencia de esta propuesta de clasificación se estima una capacidad máxima residencial en el horizonte del Plan General de 336 viviendas, que suponen un incremento de 234 con respecto al número de viviendas actuales, cifrado según datos del Instituto Nacional de Estadística en 102 en el año 2001, y que se acepta como verdadero en el Estudio Económico del Plan General. Teniendo en cuenta la escasa población de Bezas (79 habitantes en 2010, con un incremento desde 2001 de 13 habitantes) y la casi inexistente dinámica edificatoria del municipio (cinco viviendas en los últimos diez años según el Planificador), y en la actual coyuntura socioeconómica, resulta una previsión de crecimiento claramente excesiva.

Por otra parte, las previsiones de espacios libres y equipamientos del Plan resultan bastante escasas. es cierto que el artículo 214.d) de la Ley 5/1999 exime a los pequeños municipios de la obligación de prever módulos de reserva destinados a espacios libres, pero resulta sorprendente que solamente se prevea una superficie de 2.043 m^2 destinados a equipamientos (la totalidad de los cuales ya existen en la actualidad) cuando se realiza una previsión de incremento de población de casi seiscientos habitantes en el horizonte del Plan General. No

obstante no se incluye como equipamiento la Plaza de Toros existente al otro lado de la A-1513.

En lo que respecta al suelo urbano, de los 65.893 m^2 clasificados se incluyen 55.173 m^2 en la categoría de suelo urbano consolidado y 10.720 m^2 en la categoría de no consolidado, integrados en tres sectores. El Planificador justifica en el anexo 3 de la Memoria Justificativa el cumplimiento del artículo 13.b) de la Ley 5/1999, para el conjunto de la superficie edificable propuesta en el suelo urbano, al obtener que se encuentra consolidado por algún tipo de edificación el 51,71% de la superficie edificable. A este respecto hay que decir que el artículo 13.b) de la Ley 5/1999, establece que tendrán la condición de suelo urbano los terrenos consolidados al menos en las dos terceras partes de su superficie. Es en el artículo 214.a) de la ley 5/1999, en el que, para los Planes generales de Pequeños Municipios se establece que constituirán el suelo urbano los terrenos situados en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de la superficie no ocupada por los viales o espacios libres existentes. En consecuencia, y de modo estricto, se cumpliría globalmente la condición para el conjunto del suelo urbano clasificado en el Plan General.

En cuanto al suelo urbano consolidado, se considera correcta la inclusión de todos los terrenos englobados en la delimitación catastral de fincas urbanas del núcleo de Bezas. En cuanto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas justifica su inclusión en esta categoría de suelo con el fin de incluir las viviendas existentes en la zona limítrofe del actual suelo urbano catastral por un lado y para permitir la ejecución de nuevas viviendas en las zonas más degradadas del municipio, teniendo en cuenta que cumplan con los requisitos de acceso rodado cuando un terreno sea accesible para vehículos automóviles de turismo a través de vías de titularidad pública, integrado en la malla urbana siempre que la parcela presente una continuidad edificatoria por estar rodeada total o parcialmente por otras edificaciones de forma que se pueda hablar de trama urbana, y que tenga servicios adecuados (abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica) a la edificación que hayan de soportar con un dimensionamiento acorde con la población suministrada.

Las ampliaciones propuestas son las siguientes:

1.- Ampliación de 10.925 m^2 al norte del núcleo urbano. Se justifica para incluir varias manzanas consolidadas por la edificación en la actual zona de borde del núcleo. Se destinan 3.474 m^2 a suelo residencial en la tipología Casco urbano, 139 m^2 a equipamiento, al integrar el lavadero público, y 7.312 m^2 a viario. Se indica que tres manzanas tienen todos los servicios, otras dos tienen conexión a saneamiento y energía eléctrica, y otras no tienen servicios pero se encuentran muy próximos.

Se comprobó sobre el terreno que las seis manzanas delimitadas más al norte se encuentran muy poco consolidadas por la edificación, carecen de algunos servicios urbanísticos y tienen difícil acceso rodado e incluso en algún caso está por materializar, por lo que se deberá justificar suficientemente la necesidad o conveniencia de su clasificación y reconsiderarse su inclusión en la categoría de suelo urbano consolidado atendiendo a los criterios de integración en la malla urbana, acceso rodado así como la existencia de los servicios adecuados al número de viviendas propuestas. Por otra parte, deberá acreditarse el cumplimiento de las distancias establecidas en el anexo 6 del Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, pues se observa que existe una instalación ganadera al norte del suelo urbano ampliado que podría estar incumpliendo la vigente Directriz sectorial ganadera, en la que expresamente se establece que las distancias deben cumplirse no sólo por las instalaciones ganaderas nuevas sino también a sensu contrario por otros elementos relevantes del terreno.

2.- Ampliación de 4.911 m^2 al sur del núcleo urbano. Se justifica por existir varias edificaciones residenciales de reciente construcción, que cuentan con los servicios urbanísticos y acceso rodado. Se destinan 2.094 m^2 a suelo residencial en la tipología de casco urbano y 2.817 m^2 a viario.

Se trata de una zona que presenta una relativa dinámica edificatoria, con un edificio de vivienda colectiva y varias viviendas unifamiliares. Cuenta con buen acceso rodado desde la carretera y el núcleo y puede resultar conveniente para un futuro desarrollo de vivienda unifamiliar. Se considera correcta su inclusión en esta categoría de suelo.

3.- Ampliación de 4.247 m^2 al suroeste del núcleo urbano. Se trata fundamentalmente de la Hostería Las Majadillas, situada al pie de la carretera A-1513 y de un pequeño almacén. Se destinan a equipamiento 582 m^2, 46 m^2 a suelo residencial y 3.619 m^2 a viario.

Se considera adecuada la inclusión de la hostería y del vial que da acceso al núcleo urbano desde la carretera, así como de la otra edificación existente, en el suelo urbano. Sorprende sin embargo, que se califique de equipamiento un establecimiento hotelero, y que se conside-

ra más lógico incluir como uso terciario, aunque esta circunstancia aún acentúa más la carencia de equipamientos previstos en el Plan General.

4.- Ampliación de 8.779 m^2 al oeste del núcleo urbano. Se trata de una zona que en su mayoría se encuentra sin consolidar por la edificación. Se justifica por contar con servicios urbanísticos y para regularizar la situación de algunas edificaciones. Se destinan 4.709 m^2 a suelo residencial en la tipología de casco urbano y los 4.070 m^2 restantes a viario.

En esta área se considera correcta la clasificación de las manzanas situadas entre el núcleo urbano actual y los sectores de suelo urbano no consolidado, pues se encuentran integradas en la malla urbana y cuentan con servicios urbanísticos. Sin embargo, en la manzana situada más al oeste solamente existe una edificación en el arranque de la calle Alta, el resto es un bancal que no tiene acceso rodado conectado al viario existente, pues le separa un muro de altura considerable de la rasante de la calle Alta. La otra manzana situada algo más al norte apenas cuenta con alguna edificación sin uso y no dispone de fácil acceso, por lo que deberá reestudiarse este ámbito, que no cumple los requisitos para ser considerado suelo urbano consolidado, aunque podría incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado, ya que se trata de un área pendiente de urbanización que precisa operaciones integrales de urbanización.

Con respecto al suelo urbano no consolidado, se definen tres sectores de uso característico residencial, denominados S 1.1, S 1.2 y S 2. Se describen a continuación sus principales características.

1.- Sector S-1.1.

Cuenta con una superficie de 3.738 m^2, destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de Extensión del Casco. Se determina como compatible la tipología de Casco Urbano, siempre que no supere el 25% de la superficie construible ni el 50% del número máximo de viviendas. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 20% de la superficie del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,68 m^2/m^2, aplicando un coeficiente de 1,4 para vivienda unifamiliar aislada, y con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Se considera adecuada la delimitación de este ámbito como suelo urbano no consolidado, por tratarse de unos terrenos colindantes con el suelo urbano, situados en una zona de futuro crecimiento del núcleo, que completarían el suelo urbano hasta el barranco que discurre por el norte del ámbito. No obstante, no resulta correcta la redacción de un estudio de detalle para su desarrollo posterior, al no ser ésta una figura de planeamiento de desarrollo sino un instrumento complementario de dicho planeamiento, por lo que deberá establecerse en el propio Plan General la ordenación directa del sector o bien dejar dicha ordenación pendiente de la redacción de un plan especial de reforma interior, de conformidad con lo previsto en el artículo 35 de la Ley 5/1999, que no admite la posibilidad de que el Plan General derive la ordenación del suelo urbano consolidado a la redacción de un posterior estudio de detalle.

Por otra parte, deberán preverse las cesiones dotacionales y de aprovechamiento urbanístico que establece el artículo 18 de la Ley 5/1999, además del viario necesario, para considerar cumplidas las obligaciones de los propietarios en esta categoría de suelo. Hay que hacer constar que no se define el sistema de actuación para el desarrollo de este ámbito.

2.- Sector S-1.2.

Cuenta con una superficie de 1.914 m^2, destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de casco urbano. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 40% de la superficie bruta del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,75 m^2/m^2, con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija también un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Son aplicables a este caso las mismas consideraciones acerca de la figura del estudio de detalle y la obligación de dar cumplimiento a las obligaciones de los propietarios del suelo urbano no consolidado, así como la no definición del sistema de actuación. Así mismo, se considera adecuada la delimitación de este ámbito como suelo urbano no consolidado, por ocupar un vacío urbano colindante con manzanas consolidadas. Se cumple que la diferencia entre los aprovechamientos medios de ambas unidades no supera el 15%, de conformidad con lo previsto en el artículo 101.2 de la Ley 5/1999.

3.- Sector S-2.

Cuenta con una superficie de 5.068 m², destinados a uso residencial, con la tipología edificatoria de Casco Urbano. Se establece como figura de ordenación pormenorizada el estudio de detalle.

Se determina un mínimo de cesión del 40% de la superficie del sector para red viaria local, aparcamientos, espacios libres y equipamientos. El aprovechamiento medio se cifra en 1,75 m²/m², aplicando un coeficiente de 1,4 para vivienda unifamiliar aislada, y con una densidad máxima de 60 viviendas por hectárea. Se fija un plazo máximo de 8 años para el desarrollo del sector.

Este ámbito, de mayor superficie que los otros dos anteriores, está situado de forma que podría servir para dar continuidad al suelo urbano en su desarrollo hasta el emplazamiento de la hostería y el límite que representa la carretera A-1513. No obstante, le resultan aplicables las mismas consideraciones expuestas en la valoración de los dos sectores anteriores, y relativas a la remisión de la ordenación a un estudio de detalle, la indefinición de un sistema de actuación y la obligación de prever las cesiones dotacionales y de aprovechamiento medio al municipio que correspondan legalmente.

En lo que respecta al suelo urbanizable, el Plan General define un sector A de suelo urbanizable delimitado, con una superficie de 11.094 m², uso característico residencial turístico (compuesto por vivienda unifamiliar y uso hotelero), compatible con vivienda colectiva hasta un 30% del total de viviendas, comercial, oficinas, cultural, recreativo, deportivo y espacios libres. Se establece una densidad máxima de 35 viviendas por hectárea, una edificabilidad bruta de 0,9 m²/m², con un 30% destinado a alojamiento turístico y una altura máxima de dos plantas para viviendas unifamiliares, tres plantas para vivienda colectiva y cuatro para el uso hotelero. Se establece el sistema de compensación para la gestión del sector.

En cuanto al suelo urbanizable no delimitado, se define un Área 1 destinada también a uso residencial turístico, colindante con el sector A, con una superficie de 10.827 m². En las Normas Urbanísticas se establecen las condiciones básicas para el desarrollo de este suelo, que son idénticas a las definidas para el sector A. Se condiciona su desarrollo a la colindancia con el suelo urbano, lo que en cierta manera supedita su desarrollo al del sector A.

La densidad establecida para el suelo urbanizable supone una previsión máxima de 77 viviendas. Como ya se ha expuesto anteriormente, se considera excesiva esta previsión teniendo en cuenta la elevada superficie de suelo urbano que se clasifica, que supone un incremento del número de viviendas de 157 con respecto a las actuales, lo que no se justifica ni desde el punto de vista de la población del municipio ni tampoco desde la existencia de una demanda de segunda residencia que lleve a prever la necesidad de suelos urbanizables en el horizonte del Plan General, ni en los próximos cien años al ritmo de construcción de la última década, aun habiendo sido un periodo de crecimiento económico. En consecuencia, no se encuentra justificada la propuesta de clasificación de suelos urbanizables en el municipio. Si en el futuro se produjera una demanda real, podría preverse la clasificación de esta clase de suelo mediante una modificación del Plan General.

En cuanto al suelo no urbanizable, el Plan General incluye en esta clase el 99,67% de la superficie del término municipal, 2.623,22 hectáreas, de las que 114,45 se incluyen en la categoría de genérico y 2.508,77 en la de especial, debido a la existencia de tres lugares de interés comunitario, correspondientes a los Pinares del Rodeno, la Cuenca del río Ebrón y el Sabinar de San Blas.

En lo relativo al Suelo No Urbanizable Especial se distinguen las siguientes categorías:

a) L.I.C. Rodeno de Albarracín.
b) L.I.C. Cuenca del Ebrón.
c) L.I.C. Sabinar de San Blas.
d) Espacio Natural Protegido Pinares del Rodeno.
e) Montes de Utilidad Pública.
f) Humedal Laguna de Bezas.
g) Protección de carreteras.
h) Protección de cauces.
i) Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
j) Vías pecuarias.
k) Caminos rurales

En el capítulo 2º del Título VII de las Normas Urbanísticas se regulan las características, régimen de protección y zonificación del Suelo No Urbanizable Especial.

En cuanto al Suelo No Urbanizable Genérico, en el capítulo 3º del Título VII se fijan las normas para la autorización de edificaciones y usos, tomando como referencia los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999.

En general se considera correcta la propuesta de clasificación de suelo no urbanizable realizada, que viene determinada por la existencia de tres espacios catalogados como Lugares de Interés Comunitario, así como montes de utilidad pública y la Laguna de Bezas. También se han incluido las protecciones derivadas de la legislación sectorial en los casos de los cauces, las carreteras y las vías pecuarias. En este sentido se echa de menos en planos la ausencia de vías pecuarias, aunque en la documentación ambiental se hace referencia a que no existen vías pecuarias que atraviesen el término municipal de Bezas, según información del INAGA. Habrá que comprobar este extremo, y si existen estas vías, plasmar su trazado y zona de protección en los planos de ordenación.

Por otra parte, no se integran en el suelo no urbanizable especial las protecciones derivadas de una línea de alta tensión que traviesa el término municipal de oeste a este, y que sí se refleja en el plano O.5 relativo a zonas de protección.

Con respecto a la posibilidad de autorizar la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, recogida en las normas urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.c) de la Ley 5/1999, hay que hacer constar que de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2 de la disposición transitoria séptima de la Ley 3/2009, “el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, según lo previsto en el artículo 30.2, solo se aplicará en los municipios que dispongan de Plan General adaptado u homologado a la misma que prevean 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 este caso, al tramitarse el Plan General al amparo de la Ley 5/1999, no podrían autorizarse edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, sino que, habría que introducir este supuesto de forma expresa, mediante una modificación del Plan General aprobado.

Sin embargo, y en aras de una mayor economía procesal, se considera que podría evitarse la tramitación de la referida modificación, aceptándose la posibilidad de incluir la autorización de vivienda unifamiliar aislada en el Suelo No Urbanizable Genérico si en la documentación técnica se justificara convenientemente la necesidad o conveniencia de dicho uso, siempre que se incluyeran en las Normas Urbanísticas del Plan General las circunstancias objetivas que pueden dar lugar a la formación de núcleo de población, reflejándose como mínimo, las de los apartados 2 y 3 del artículo 30 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Asimismo, recordar que el régimen de autorización de edificaciones en suelo no urbanizable deberá regirse por las disposiciones establecidas en la Ley 3/2009, actualmente en vigor, o la que esté en vigor en su momento, a pesar de que el presente Plan General se haya redactado al amparo de la Ley 5/1999.

3.- Documentación técnica.

A) Memoria.

A1) Memoria Descriptiva. Artículo 51 del Decreto 52/2002.

Se considera correcta la Memoria Descriptiva del Plan General, conforme a lo previsto en el artículo 51 del Decreto 52/2002.

A2) Memoria Justificativa. Artículo 52 del Decreto 52/2002.

Cumple lo dispuesto en este artículo. No obstante, deberán subsanarse determinados aspectos puntuales de la misma:

- La referencia al artículo 65 de la Ley 5/1999, en la página 14, con respecto a la suspensión de licencias a aprobar el avance del Plan General, no es exacta, pues el citado artículo no se refiere expresamente al avance, sino a la aprobación inicial de los planes urbanísticos o estudios de detalle.

- En la trascripción del artículo 32 que se realiza en el apartado 8 no se incluye el apartado 4, que fue introducido por la Ley 1/2008.

- En el apartado 9.2.2 de la memoria justificativa, la superficie del sector S-1.1 no coincide con la del resto de la documentación.

- En el apartado 9.2.3 se dice que se define el sistema de actuación en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, lo cual no se cumple.

- En el apartado 9.3 se alude a un sector B, que no existe.

- En el apartado 9.6 se calcula el número de viviendas a ejecutar por año de vigencia del Plan General dividiendo el total entre 15, pero el artículo 32.3 de la Ley 5/1999, en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008,indica que el Plan General se referirá a un horizonte máximo de diez años.

- En el anexo 3 se indica que se justifica el cumplimiento del artículo 13.b) de la Ley 5/1999, pero en realidad se justifica el cumplimiento del artículo 214.a), que resulta de aplicación a los planes generales de pequeño municipio.

A3) anexo de síntesis. Artículo 53 del Decreto 52/2002.

No se presenta un anexo de Síntesis propiamente dicho.

B) Planos de información y de ordenación.

B1) Planos de información. Artículo 54 del Decreto 52/2002.

Se presentan doce planos de información. Se han detectado los siguientes reparos:

- En el plano PI-3 de Topografía, no aparecen las cotas de las curvas de nivel maestras.

- En los planos de estado de las redes de abastecimiento y saneamiento se observa que no existe red en la ampliación de suelo urbano que se propone al norte del núcleo, lo que contradice en parte lo expresado en la memoria justificativa acerca del cumplimiento de los requisitos del artículo 13 de la Ley 5/1999.

- En el plano PI-9 no aparece la depuradora existente al este del núcleo como infraestructura.

- En el plano PI-11, no se recoge la existencia de Plan General en el municipio de Albarracín, que ha sido recientemente aprobado definitivamente de forma parcial.

B2) Planos de ordenación. Artículo 55 del Decreto 52/2002.

Se presentan ocho grupos de planos, algunos de ellos con dos hojas. Se han encontrado las siguientes deficiencias:

- En el plano PO-1.1 de estructura general del territorio, no aparece reflejada una línea de alta tensión que atraviesa el término municipal de Bezas de oeste a este, y que sí se refleja en el plano PO-5 de zonas de protección. deberá figurar su recorrido como suelo no urbanizable especial.

- En los planos PO-3 de alineaciones y rasantes no se definen rasantes oficiales en los viales.

- En visita de campo se observó que parece estar ejecutándose una cimentación en una zona que en planos aparece como vial, en la parte posterior de la iglesia. deberá comprobarse este extremo y definir la alineación correctamente.

- De igual modo, el trazado de la calle que rodea una nueva manzana edificable en el límite oeste del núcleo atraviesa terreno edificado en la parte de su conexión con la calle Alta.

- En el Plano PO-4-1 deberá reconsiderarse la inclusión como equipamiento e infraestructura de la Hospedería, que más bien es una actividad hotelera privada.

- En el plano PO-4.2 debería analizarse si el colector y la depuradora actuales tienen suficiente capacidad para las demandas derivadas del suelo urbanizable.

- Deberá aportarse un plano de riesgos de inundación, teniendo en cuenta la presencia de un arroyo que atraviesa el suelo urbano propuesto. tampoco se analiza el riesgo derivado de la proximidad de la carretera A-1513.

C) Catálogo. Artículo 56 del Decreto 52/2002.

El Catálogo ha sido informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

D) Normas urbanísticas. Artículo 57 del Decreto 52/2002

Deberán analizarse y corregirse las siguientes cuestiones:

- En el artículo 1 deberá sustituirse la referencia a la Ley 8/2007, de suelo por el texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por RDL 2/2008.

- En el artículo 4 se deberán reflejar los criterios de revisión establecidos por la Ley 1/2008, en el artículo 72.2 de la Ley 5/1999.

- En los capítulos 2, 3, 4 y 5 del Título I habrá que tener en cuenta que la legislación vigente en el momento de aprobación de este Plan General será la Ley 3/2009, por lo que pueden variar los procedimientos allí expuestos para la obtención de licencias y la órdenes de ejecución.

- En el artículo 39 se alude a un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anterior, que no existe en el municipio de Bezas.

- En el artículo 45 se incluye en el uso hotelero a las residencias de ancianos asilos, que son propiamente equipamientos asistenciales.

- En el artículo 67, relativo a basureros y estercoleros, fija una distancia mínima de 1.00 m de cualquier posible vertedero a lugar habitado. Deberá corregirse este error.

- El Título IV deberá incorporarse al Título VII en el capítulo dedicado al suelo no urbanizable especial, pues trata de protecciones de terrenos clasificados como tales.

- En el artículo 73 deberá sustituirse la referencia al Reglamento de Alta tensión de 1968 por el reglamento vigente, que fue aprobado por RD 223/2008.

- En el artículo 74 no se hace referencia al RD 903/2010, de evaluación y gestión de riesgos de inundación.

- En el artículo 75, la zona de servidumbre de cauces públicos está establecida en 5 metros, no en 3.

- En el artículo 80, relativo a la polución de las aguas, no se hace ninguna referencia al Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, ni al reglamento de vertidos a las redes de saneamiento municipales, aprobado por Decreto 38/2004.

- En artículo 82 deberá concordar con el 67 en cuanto a distancias de vertederos a lugar habitado.

- En el artículo 89 se habla de que los sectores de suelo urbano no consolidado son áreas pendientes de la redacción de un Plan Especial. Esta afirmación no coincide con la expresada en las fichas urbanísticas de estos ámbitos y en la Memoria justificativa, aunque es correcta, y lo incorrecto es dejar la ordenación de estos suelos a un estudio de detalle posterior.

- En el artículo 98 deberá reconsiderarse y en su caso justificarse que los porches no computen edificabilidad.

- En el artículo 102 no se indica si los sótanos y semisótanos computan edificabilidad y en que porcentaje.

- En el artículo 114.2, relativo a cubiertas, solamente se indica que el material de cubierta deberá tener tonos rojizos, sin entrar a valorar qué materiales están prohibidos en las cubiertas de los edificios.

- Entre los usos permitidos en la zonificación Casco urbano (artículo 124) no aparece el uso de espacios libres

- En el artículo 133, relativo a la zona extensión de casco, se permite el uso comercial en edificios de vivienda colectiva, pero esta zonificación se refiere a vivienda unifamiliar.

- En el artículo 150 deberá mencionar las determinaciones establecidas en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008.

- En el artículo 159 se recomienda la existencia de un sistema separativo de evacuación de aguas en polígonos industriales, que no se prevén en este Plan General.

- La dotación mínima de agua por habitante y día es de 300 litros en el artículo 160, que no coinciden con los empleados en los cálculos de la Memoria (220). En este mismo artículo se menciona la NBE-CPI 96 que fue derogada por el Código Técnico de la Edificación.

- En el artículo 161, relativo a exigencias mínimas de la red de energía eléctrica, deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 74.5 del decreto 52/2002, relativo al soterramiento de centros de transformación en urbanizaciones residenciales.

- En el artículo 169 se hace referencia al plano O.2.1, que no existe. deberá hacerse referencia a la disposición transitoria 4ª de la Ley 1/2008.

- En el artículo 170, relativo a la delimitación de sectores se hace referencia a lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 5/1999, pero en realidad es el artículo 39 el que se refiere a este tema.

- En el artículo 174, relativo a la formación de núcleo de población, se deberá tener en cuenta para su aplicación a casos concretos en el futuro el hecho de que la Ley 5/1999, está derogada por la Ley 3/2009.

- En el artículo 175.1.b) de las normas, se habla de las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras, pero le falta añadir “públicas”.

- En el artículo 175.6 no se hace referencia al Decreto 94/2009, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre instalaciones ganaderas.

- En el artículo 186 se hace referencia a la Ley de Montes de 1957. Actualmente está en vigor la Ley 15/2006, de Montes de Aragón.

- En el artículo 196 se permiten en suelo no urbanizable construcciones destinadas esparcimiento familiar con una superficie máxima de 75 m^2 y una parcela mínima de 2.500 m^2, no destinadas a vivienda permanente. deberá reconsiderarse este supuesto y las restricciones a imponer, que podría dar lugar a la proliferación de segundas residencias encubiertas en parcelas de pequeña superficie, y también a la formación de pseudo-núcleos de población en suelo no urbanizable.

- En el capítulo 4º del Título VII, relativo a normas de tramitación de actuaciones en suelo no urbanizable, deberá tenerse en cuenta que ya no está en vigor la Ley 5/1999, sino la Ley 3/2009.

Estudio económico. Artículo 58 del Decreto 52/2002

Su contenido se ajusta en parte a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 5/1999, modificado por la Ley 1/2008, pues se incluye un análisis del impacto de las actuaciones en las Haciendas Públicas, aunque hay que hacer las siguientes consideraciones:

- No se realiza una evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios previstos para el suelo urbanizable delimitado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 58.a) del Cecreto 52/2002. Además, la misma evaluación para las actuaciones previstas en suelo urbano.

- No se determina el carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

- Debería analizarse la posibilidad de que se realice una actuación de urbanización y no se materialicen simultáneamente la mayoría de las viviendas, y los costes que el mantenimiento de los servicios supondrían para el municipio.

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

Primero.— Denegar, de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, conforme a lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, al considerarse incumplidos, de forma sustancial los requisitos materiales en los siguientes ámbitos territoriales:

La totalidad del Suelo Urbanizable propuesto en sus categorías de Delimitado (Sector A) y no Delimitado (Área 1) ya que la densidad establecida para esta clase de suelo supone una previsión máxima de 77 viviendas considerándose excesiva esta previsión, teniendo en cuenta la elevada superficie de suelo urbano que se clasifica, que supone un incremento del número de viviendas de 157 con respecto a las actuales, lo que no se justifica ni desde el punto de vista de la población del municipio ni tampoco desde la existencia de una demanda de segunda residencia que lleve a prever la necesidad de suelos urbanizables en el horizonte del Plan General. En consecuencia, no se encuentra justificada la propuesta de clasificación de suelos urbanizables en el municipio incumpliéndose lo dispuesto en el art. 32. 3 c) de la Ley 5/99.

Segundo.— Aprobar definitivamente, de forma parcial, el Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, conforme a lo establecido en el artículo 42.1 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, pueden considerase cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

1.- El suelo urbano consolidado de:

-Todos los terrenos incluidos en la delimitación actual catastral de urbana que tienen su reflejo en el Plano PI-2 y que cumplen con todos los requisitos del art. 13 de la Ley 5/1999.

-La ampliación de 4.911 m^2 al sur del núcleo urbano puesto que ya existen varias edificaciones residenciales de reciente construcción, que cuentan con los servicios urbanísticos y acceso rodado y se corresponden con las manzanas 33 a 37 del Plano de Consolidación presentado.

-La Ampliación de 4.247 m^2 al suroeste del núcleo urbano que se trata fundamentalmente de la Hostería Las Majadillas, situada al pie de la carretera A-1513 y de un pequeño almacén municipal.

-La franja de terrenos situadas al sur de los Sectores de Suelo Urbano no consolidado S1.1 y S1.2 que se corresponden con las manzanas 16 y 19 del Plano de Consolidación de la Edificación.

-Las manzanas 8, 12 y 13 del Plano de Consolidación que incluyen el lavadero municipal.

2.- El Suelo no urbanizable en sus categorías de Genérico y Especial con los reparos que obran en el presente acuerdo, teniendo en cuenta que en la actualidad la autorización de vivienda unifamiliar aislada en esta clase de suelo únicamente se permite para los municipios que dispongan de Plan General Adaptado a la nueva Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tal y como obra en la disposición transitoria séptima apartado segundo de dicho texto legal. No obstante podrá admitirse de forma justificada la inclusión de la posibilidad de autorizar la Vivienda Unifamiliar Aislada en Suelo no Urbanizable conforme a lo dispuesto en el art. 30 de La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Tercero.— Suspender, de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Bezas, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002, de desarrollo de la citada Ley al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

1.- La totalidad del suelo urbano no consolidado (Sectores S1.1, S1.2 y S2) puesto que deberán delimitarse Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior de acuerdo con lo dispuesto en el art. 35 de la Ley 5/1999 que no permite la ordenación pormenorizada mediante la figura de un Estudio de Detalle.

2.- Las manzanas 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Suelo Urbano Consolidado situadas al Norte del Municipio y las manzanas 1 y 14 de la propuesta de ampliación como suelo urbano consolidado situado al oeste del municipio, puesto que no queda acreditado el cumplimiento de todos los requisitos del art. 13 para su inclusión en esta categoría de suelo aunque podría llegar a contar con dichos servicios pudiendo incluirse en la categoría de suelo urbano no consolidado.

Cuarto.— Suspender la publicación del acuerdo, respecto a la aprobación definitiva parcial y consecuentemente su ejecutividad, hasta tanto se presente un ejemplar del documento técnico que subsane los reparos de este acuerdo.

Quinto.— Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Bezas, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

3.- Calamocha.- Informe vinculante sobre la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación urbana,.- (cpu-2011/101)

Antecedentes de hecho

Tercero.- La referida Modificación fue tratada en el Consejo Provincial de Urbanismo de 7 de septiembre de 2011, con el siguiente acuerdo:

"Primero.— Informar favorablemente la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, en lo que respecta a la Submodificación nº 1 y nº 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 ultima de las submodificaciones señaladas.

"Segundo.— Suspender el informe de la Modificación nº9 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, en lo que respecta a:

La Submodificación nº 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 nº 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.

"Tercero.— Se propone que dicha suspensión de informe se llevará a cabo por el plazo de tres meses, de acuerdo con lo previsto en el art. 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

"Cuarto.— Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de Calamocha, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

Fundamentos de derecho

Primero.— El municipio de Calamocha cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la Adaptación mediante modificación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, procedimiento realizado al amparo del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; y aprobado definitivamente en fecha 14-03-2003.

De este Instrumento se han tramitado en Sede Autonómica ocho modificaciones puntuales, teniendo constancia de la aprobación definitiva de siete de ellas, cinco en los dos últimos años sin que superen los umbrales definidos en el art. 77.2.b) para considerar que se ha producido una afección sustancias sobre el modelo de ordenación estructural.

Segundo.— Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Calamocha, 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.— Con carácter global, este expediente planteaba 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.

Las dos primeras submodificaciones fueron informadas favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo por Acuerdo de fecha 7 de septiembre de 2011, quedando en suspenso las dos siguientes que son las que trata el presente acuerdo.

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

Submodificación nº 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 apàrtado 8.7.2. de las Normas Urbanísticas califica el equipamiento como sistema local y la documentación gra´fica 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:

En el anterior pronunciamiento del Consejo se cotejó la documentación del Plan General constatando la discrepancia apuntada por el planificador, sin embargo no se consideró justificable el carácter de sistema general que pretendía asignarle, dada su escasa magnitud superficial y la condición de equipamiento polivalente que se le atribuía, por lo que se entendió que el supuesto no encajaba en el concepto de sistema general que establece el artículo 191 de la Ley 3/2009.

En el nuevo documento se produce la subsanación material atribuyendo a la parcela carácter de sistema local, tal y como ya se establecía en el documento escrito, corrigiendo los acrónimos de sistema general en la documentación gráfica. Se aporta también la tabla del artículo 8.7.2. de las normas urbanísticas, que contiene la relación de las edificaciones y enclaves incluidos en los sistemas general y local de equipamientos, una vez corregida.

En el nuevo documento sigue manteniéndose el carácter de equipamiento polivalente modificando el primitivo de deportivo, lo que está justificado en base a sus reducidas dimensiones, tan sólo 214 m^2.

No obstante, el planificador debe tener cuenta que el documento debe mantener el mismo grado de definición que la documentación que modifica, y 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, que también se ve alterado por este expediente.

Submodificación nº 3.- Creación de un equipamiento polivalente en el núcleo de Cuencabuena.

Propuesta:

Se propone la creación de una parcela de equipamiento de 350 m^2 para la construcción de un pabellón junto con la previsión de un área anexa de aparcamientos de 745 m^2. Para ello se modifica la calificación de una parcela de uso residencial de 195 m^2 y se amplía el suelo urbano en 900 m^2 de los que 155 m^2 servirían para completar la pastilla de equipamiento descrita.

Su calificación específica sería la de Otros equipamientos (OE) y quedaría regulado por la ordenanza Dotacional compacto. El planificador justifica la actuación en la satisfacción de las necesidades de la población del núcleo.

Valoración:

Se considera 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.

No se produce incremento de aprovechamiento lucrativo por lo que no es preciso acreditar el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en los apartados 1 a 3 del artículo 79 de la Ley 3/2009. Respecto al requisito del apartado 4, y aunque se aporta la ficha catastral de los terrenos afectados por el cambio de uso, la realidad es que no se identifica al propietario afectado y por ello deberá completar la documentación en este sentido.

En el plano procedimental, consta el pronunciamiento medioambiental en el sentido de la que la modificación no tiene efectos relevantes sobre el medio ambiente y por ello no tiene que ser sometido al procedimiento de análisis caso a caso conforme a lo previsto en el artículo 13 del precitado texto legal.

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

Primero.— Informar favorablemente la Modificación nº 9 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, en lo que respecta a la Submodificación nº 2 y nº 3, 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 relativos a la presentación de los planos con el mismo grado de detalle que la documentación modificada y la identificación de los propietarios de las fincas afectadas por la modificación, conforme a lo dispuesto en el art. 79.4 de la Ley 3/2009.

4.- Cedrillas.- Informe vinculante sobre el Plan Parcial, polígono industrial “Los Aliagares”, de iniciativa municipal, ubicado en el suelo urbanizable no delimitado del plan general de ordenación urbana.- cpu-2011 / 178.

Antecedentes de hecho:

Primero.— El presente Plan Parcial, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 23 de noviembre de 2011, aportándose expediente administrativo completo y documento técnico, redactado por la Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, Mª Dolores Jiménez Carbó, sin diligencia de Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente

Segundo.— El expediente administrativo consta de Resolución de la Alcaldía de 27 de julio de 2011, aprobando inicialmente el Plan Parcial, que fue ratificada mediante Acuerdo Plenario Municipal de 5 de septiembre de 2011, publicándose en el BOP nº 180 de 19 de junio de 2011, sin que se presentaran alegaciones durante el período de exposición pública, según certificado de Secretaría del ayuntamiento de 15 de noviembre de 2011.

Asimismo se adjuntan los siguientes informes sectoriales, emitidos a solicitud del ayuntamiento:

- Informe favorable con prescripciones de la Dirección General de Carreteras por la afección de la carretera A-226 con fecha 29 de septiembre de 2011.
- Informe favorable condicionado de la Diputación Provincial por la afección de la carretera TE-V -8009 de fecha 19 de septiembre de 2011.
- Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar de fecha 28 de octubre de 2011 de acuerdo con lo dispuesto en el art. 25.4 del texto refundido de la Ley Aguas.
- Informe favorable del Instituto del Agua de fecha 2 de noviembre de 2011 de acuerdo con lo dispuesto en el art. 22 de la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Este organismo había emitido un primer informe en fecha 26 de Septiembre de 2011 en sentido desfavorable a este Plan Parcial por las numerosas deficiencias que señalaban.

Tercero.— El documento técnico presentado del Plan Parcial “Los Aliagares” consta de los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación y Proyecto.
- Normas Urbanísticas.
- Plan de Etapas.
- Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Análisis preliminar de incidencia ambiental.

También se presenta una documentación complementaria al Plan Parcial que fue solicitada por el Instituto Aragonés del Agua (como consecuencia de un primer informe de fecha 26 de Septiembre de 2011 emitido desfavorablemente) que modifica parcialmente la Memoria del plan, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico Financiero.

Cuarto.— La Delimitación del Sector en Suelo Urbanizable No Delimitado, del Area 1 "Los Aliagares" en el municipio de Cedrillas, de 76.454 m², objeto del Plan Parcial que ahora se estudia, fue informado en sentido favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 20 de mayo de 2011, al estar de acuerdo con lo establecido en la Ley 3/2009, para la delimitación de nuevos sectores en Suelo Urbanizable No Delimitado en cuanto a la inserción en la estructura general del municipio y su viabilidad técnica. Informe preceptivo y previo a la aprobación inicial del Plan Parcial en aplicación de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por tratarse de un Plan Parcial que delimita un sector de Suelo Urbanizable No Delimitado clasificado bajo el régimen de la Ley 5/1999, en un municipio incluido en el supuesto del artículo 57.4.a) de la Ley 3/2009.

Fundamentos de derecho

Cuarto.— El municipio de Cedrillas cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, redactado al amparo de la Ley 5/1999, obtenido mediante el procedimiento de Adaptación mediante modificación de sus Normas Subsidiarias Municipales, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 14 de julio de 2005, con publicación en el BOP de 1 de agosto de 2005.

Quinto.— El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo de 76.475 m^2, de los 156.800 m² que tiene el Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado para uso industrial, definido en el Plan General aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 14 de julio de 2005, con el fin de crear nueva superficie urbanizada que permita la instalación de nuevas actividades industriales.

Séptimo.— La propuesta del Plan Parcial, objeto de este Acuerdo es la siguiente: Desarrollar un Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado situado entre la Pista del Povo y la carretera TEV-8009, a un kilómetro aproximadamente al norte del núcleo de Cedrillas. Se define como uso principal el industrial, con usos compatibles de oficinas, comercial, almacenamiento y residencial vinculado a la industria.

La totalidad del sector se corresponde con parte de la parcela 2102 del polígono 509 de propiedad municipal que se ordena según la siguiente zonificación en 9 parcelas destinadas a uso industrial, todas ellas con una superficie aproximada de 5000 m^2 de parcela neta:

Zona Industrial	44.120 m2
Equipamiento	7.897 m2
Zonas verdes	11.784 m2
Viales	11.656 m2
Infraestructuras	1.018 m2
Superficie total ordenada	76.475 m2

La ordenación pormenorizada que propone consiste en un vial en fondo de saco que alberga los aparcamientos y que conduce el tráfico y los servicios hasta las parcelas industriales y hasta el equipamiento polivalente, que se sitúa tras las nueve parcelas industriales. Se ha previsto que dicho sistema viario sea capaz de ordenar y servir al resto del Suelo Urbanizable No Delimitado definido en el PGOU y que ahora no es objeto de este Plan Parcial. La zona verde se ha dispuesto como una franja perimetral al norte y este del sector que minimizará el impacto visual de las industrias a instalar.

Se ha fijado un aprovechamiento medio de 0.51 m^2/m^2 cumpliendo con las determinaciones del artículo 52.d de la Ley 3/2009 y no superando el aprovechamiento medio que fija el PGOU en estos terrenos de Suelo Urbanizable No Delimitado.

Asimismo propone el desarrollo en una única Unidad de Ejecución y plantea para su gestión el sistema de cooperación dado que la propiedad del suelo es en su totalidad propiedad municipal.

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución de esta fase del Polígono Industrial:
- 12 meses para la redacción del proyecto de urbanización
- 18 meses para la ejecución de las obras desde la aprobación del proyecto de urbanización.
- 8 años para la edificación

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:

1.— Valoración de la tramitación.

El procedimiento seguido en la tramitación se considera adecuado a lo dispuesto en el art. 57 de la Ley 3/2009, relativo a los Planes Parciales de iniciativa municipal. En este caso no ha sido preceptiva la consulta al órgano ambiental puesto que el ámbito del Plan Parcial no resulta superior a 50 hectáreas de acuerdo con lo previsto en el art. 11.4 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

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

En lo que respecta a las condiciones urbanísticas, el coeficiente de edificabilidad asignado por el PGOU es de 0.6 m^2/m^2 sobre toda la superficie del sector por lo que resulta una edificabilidad máxima de 0.6m^2/m^2 x 76.475 m^2 = 45.885 m^2. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta asignado a los usos lucrativos por este Plan Parcial es de 1,04 obteniéndose finalmente una superficie construida total de 1,04 m^2/m^2 x 44.120 m = 45.884,80 m^2.

Así mismo el PGOU establece la altura máxima en 12 m y la parcela mínima de 200 m^2 sin quedar fijada ni la ocupación máxima ni los retranqueos. Del mismo modo el PGOU establece la superficie mínima para delimitar sectores en 1 Ha y establece los siguientes usos:
- Uso característico: Industrial
- Usos permitidos: Industria y Almacenes
- Usos tolerados: Comercial, oficina y vivienda para el guardia.

Se puede comprobar que el Plan Parcial cumple con las determinaciones establecidas en el planeamiento de primer orden fijando las siguientes ordenanzas:
- Edificabilidad neta 1,04 m^2/m^2
- Parcela mínima 2000 m^2
- Altura máxima 12 m
- Retranqueos: 5 m al frente de fachada
- Ocupación máxima: 85 %

En la memoria se justifica el cálculo del aprovechamiento medio del sector aplicando el coeficiente de homogenización que fija el PGOU de Cedrillas para este tipo de suelo en 0.85 obteniéndose un aprovechamiento medio de 0,51 m^2/m^2 cumpliéndose también las determinaciones establecidas por el Plan General.

3.— Valoración de los módulos de reserva establecidos en la ley 3/2009 y en el art. 85 del D. 52/2002.

Los Planes Parciales deben justificar el cumplimiento de las reservas mínimas de cesiones exigibles para las dotaciones locales teniendo en cuenta el uso mayoritario del sector, en nuestro caso industrial.

Hay que tener en cuenta la disposición transitoria décima de la Ley 3/2009, que en su apartado primero establece: “A los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo no aprobados inicialmente a la entrada en vigor de esta Ley les será de aplicación el régimen de reservas establecido en la misma, completado, en cuanto resulte compatible, por el previsto en el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero.”

Así pues, se pasa a comprobar el cumplimiento de las reservas dotacionales en el sector según los módulos establecidos por el artículo 54 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, y posteriormente según los módulos de reserva del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

Cálculo de las reservas mínimas:

Nº de Unidades de Reserva según el Reglamento de Planeamiento: 459 u.r. (1 u.r / 100 m^2 construidos)

Nº de habitantes potenciales según la Ley 3/2009: 1.311 hab. (1 hab./ 35 m^2 construidos)

- Equipamientos
Según Plan Parcial 7.897 m²
Según RPLUA 5/99 10 m² por unidad de reserva (100 m²) 4.590 m²
Para equipamiento educativo, social y deportivo +
que podrán destinarse a zonas verdes
sectores > de 50.000 m² 4% de la sup. Sector (76.475 m²) 3.059 m² = 7.649 m²
Para equipamiento polivalente
Según Ley 3/09 5 m² por habitante potencial (35 m²) 6.555 m²
CUMPLE

- Zona Verde:
Según Plan ParcialL 11.784 m²
Según RPLUA 5/99 18 m² por unidad de reserva (100 m²) 8.262 m²
o el 10% superficie del sector (76.475 m²) 7.647,50 m²
Según Ley 3/09 6 m² por habitante potencial (35 m²) 7.866 m²
o el 10% superficie del sector (76.475 m²) 7.647,50 m²
CUMPLE

- Aparcamientos
Según Plan Parcial 231 plazas
RPLUA 5/99 1 plaza por unidad de reserva (100 m²) 459 plazas
Se situarán en vial el 50% de las plazas. 229 plazas.
Ley 3/09 1 plaza por 3 hab. potenciales 437plazas
Se situarán un 20% más de plazas en viales 87 plazas.
CUMPLE

Se comprueba que el Plan Parcial da cumplimiento a las reservas dotacionales según los módulos establecidos por el artículo 54 de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, y según los módulos de reserva del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999.

4.— Valoración de la ordenación propuesta.

Las características básicas de la ordenación propuesta ya ha sido descritas en el apartado 6 de este informe que pasamos ahora a valorar:

La ordenación propuesta aprovecha al máximo el terreno edificable resultante y ordena de forma sencilla y precisa la actividad industrial y los exigidos módulos de reserva.

Se ha configurado una red viaria sencilla que sirve de conexión con el entorno inmediato distribuye los servicios de manera eficaz y económica a la parcelación propuesta y servirá para servir la urbanización futura del resto de los terrenos de Suelo Urbanizable No Delimitado lo que facilitará su desarrollo. Se ha conseguido máxima economía de la actuación global manteniendo los niveles mínimos de servicios y dotaciones.

5.— Viabilidad del Plan y servicios urbanísticos.

La viabilidad del sector y la conexión con los sistemas generales existentes fue contenido del informe de delimitación del sector que obtuvo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en sesión celebrada en fecha 20 de mayo de 2011.

El sector propuesto cuenta con infraestructuras de abastecimiento eléctrico en media tensión, abastecimiento de Agua, hidrantes y riego, saneamiento, alumbrado público y red de telecomunicaciones:

El acceso se plantea a través de la TE-V-8009 a pocos metros de su inserción con la A-226 y conecta con un vial de doble dirección con una sección de 18 m en fondo de saco que termina en una rotonda. La sección del vial se concreta en aceras de 2 metros a ambos lados, calzada de doble sentido de 7 metros y dos bandas de aparcamiento, uno en línea de 2,5 metros de anchura y otro en batería de 4,5 metros de anchura.

La red de distribución de agua potable se conecta a la red municipal desde un depósito existente al oeste del sector delimitado, desde donde parte una tubería de Polietileno de 200mm que se ejecutó para conectarse al futuro polígono industrial. Las redes de abastecimiento del polígono discurrirán por la calle o bajo aceras según justifique el proyecto de urbanización. Se prevén tuberías de polietileno de 90 mm de diámetro que dará suministro tanto a las acometidas de todas las parcelas como a las bocas de riego e hidrantes.

La red de saneamiento del polígono industrial se conecta a la red municipal mediante un colector de PVC de 400 mm de diámetro que discurrirá paralelo a la carretera A-226. Dentro del polígono industrial se plantea que la red de saneamiento sea separativa y el trazado y

dimensiones se justificará en el proyecto de urbanización. La red de pluviales verterá directamente a la rambla de los aliagares.

Para el suministro de energía eléctrica el sector cuenta con una red de media tensión que atraviesa el sector de norte a sur desde donde se solicitarán las condiciones de suministro. Se construirá un anillo cerrado entre dos centros de transformación en media tensión que recorrerá el polígono en sucesivas fases si se viera la necesidad de realizarlo según la demanda de las futuras actividades a instalar. En la primera fase el suministro se llevará acabo en baja tensión desde un centro de transformación previsto con una capacidad máxima de 160 Kw.

El alumbrado público se conectará desde el centro de transformación inicial. Se prevén 28 lámparas de 250 w de vapor sobre columnas de 12 m, no obstante, el cálculo se justificará en el proyecto de urbanización.

Para la red de telefonía será necesaria la prolongación de la canalización subterránea existente junto al centro de salud en el casco urbano que discurrirá paralela al colector previsto para las residuales.

En la memoria del Plan Parcial queda justificada la viabilidad de la urbanización determinando los trazados y conexiones tanto interiores como exteriores de los servicios mínimos que establece el artículo 74 del Decreto 52/2002 del Reglamento parcial de la Ley 5/1999.

6.— Valoración de la documentación.

La documentación mínima que deben contener los Planes Parciales se establece en el artículo 55 de la Ley 3/2009, que contempla los siguientes documentos:

A) Memoria.

La documentación presentada señala en la memoria los datos fundamentales del Plan Parcial, la justificación de su necesidad y conveniencia y la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. También se señalan los objetivos y criterios de la ordenación propuesta y la justificación de la solución adoptada, y los cuadros de superficies, usos, edificabilidades, densidades, aprovechamiento medio, cumplimiento de los módulos de reserva, sistema de gestión, plazos de ejecución y las determinaciones del Plan Parcial conforme a la Ley 3/2009.

Se presenta junto al documento del Plan Parcial una documentación complementaria que fue solicitada por el Instituto Aragonés del Agua que modifica parcialmente la Memoria del plan, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico Financiero.

B) Planos de información y de ordenación.

Planos de información:

I.1 Situación y localización
I.2.1 del Suelo vigente. Estructura General del territorio
I.2.2 Clasificación del Suelo vigente. Estructura General del territorio
I.2.3 Clasificación del Suelo vigente
I.3 Topografía
I.4.1 Infraestructuras existentes
I.4.2. Usos del Suelo
I.5. Información Catastral

Planos de ordenación y proyecto:

O.1 Delimitación del Plan
O.2 Zonificación
O.3 Parcelación orientativa
O.4 Red Viaria. Alineaciones
O.5 Red de abastecimiento
O.6 Red de Saneamiento: Residuales
O.7 Red de Saneamiento: Pluviales
O.8 Red de Media Tensión
O.9 Red de Baja Tensión
O.10 Red de Alumbrado Público
O.11 Red de Telefonía
O.12 Delimitación de la Unidad de Ejecución
O.13 Plan de Etapas.

Los planos presentados se consideran suficientes para expresar la ordenación pormenorizada y las determinaciones exigidas por el artículo 52 de la Ley 3/2009. Además en un anexo a la memoria se complementa la documentación con un plano de los Mapas de Riesgos.

Los planos de proyecto reflejan los contenidos mínimos señalados en el artículo 91 del Decreto 52/2002. Todos ellos están elaborados sobre plano topográfico y en el rango de escalas que señala el apartado 1 del artículo citado.

C) Catálogo.

No se presenta en el Plan Parcial al no ser necesario por no existir elementos a proteger en el sector.

D) Normas urbanísticas.

Establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones y las urbanizaciones en los distintos usos previstos. Señalan el Régimen Urbanístico del Suelo, la terminología y las definiciones de los conceptos a utilizar en la aplicación de las ordenanzas particulares, las normas de la edificación y las condiciones estéticas.

E) Plan de etapas.

El Plan Parcial establece una única Unidad de Ejecución que se desarrollará en una sola etapa.

El Plan de Etapas previsto garantiza la puesta en funcionamiento de las dotaciones de forma paralela a la creación de suelo urbanizado.

F) Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios.

El proyecto incluye el estudio económico y financiero que contempla los costes de la urbanización y que también contempla el análisis específico del impacto del Plan Parcial en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

G) Documentación ambiental.

A pesar que el documento no ha sido sometido a evaluación ambiental el Plan Parcial incorpora una breve documentación ambiental.

Se puede afirmar que la documentación presentada en el Plan Parcial debe considerarse correcta en cuanto al cumplimiento de los requisitos documentales exigidos.

Se presenta junto al documento del Plan Parcial una documentación complementaria que fue solicitada por el Instituto Aragonés del Agua que modifica parcialmente la Memoria del plan, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico Financiero. En el documento de aprobación definitiva deberá refundirse esta documentación con la documentación del Plan Parcial.

7.— Valoración de las determinaciones mínimas.

Tal y como determina la ley 3/2009 los Planes Parciales deben contener además de las determinaciones establecidas en el artículo 42.1 para el Suelo Urbano Consolidado las que se establecen en el artículo 52, que son las siguientes:

- La determinación de las formas de gestión y plazos.
- Bases orientativas para la ejecución del planeamiento.
- La ordenación pormenorizada que incluirá: usos pormenorizados y ordenanzas de la edificación (reglamentación detallada de las construcciones y terrenos), delimitación o emplazamiento de los espacios verdes, libres y equipamientos.
- Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios.
- Señalamiento de alineaciones, rasantes y previsión de aparcamientos.
- Establecimiento de plazos para la edificación.

Como se puede desprender de la valoración del Plan Parcial en los puntos anteriores, en la memoria del documento se han previsto las determinaciones sobre la forma de gestión y plazos así como las bases orientativas para su ejecución. También en el punto 8 de la memoria y más pormenorizadamente en las Normas Urbanísticas y planos, quedan establecidas el resto de las determinaciones exigibles sobre la ordenación pormenorizada y las características y trazado de las redes de comunicación y servicios.

Por tanto se consideran correcto el documento en cuanto al cumplimiento de los requisitos materiales exigidos aunque de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria única aptdo. 3 del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento en el documento que sea objeto de Aprobación Definitiva deberá incorporarse la ficha del Sector del anexo V de la referida norma.

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

Primero.— Informar favorablemente el Plan Parcial, polígono industrial, area “Los Aliagares”, del suelo urbanizable no delimitado del plan general de ordenación urbana de Cedrillas, ya que se consideran cumplidos todos los requisitos documentales y materiales exigidos por la legislación vigente, con el reparo de que la documentación del Plan Parcial aprobado inicialmente se refunda con la documentación exigida por el Instituto Aragonés del Agua, que modifica parcialmente la Memoria, las Normas Urbanísticas y el Estudio Económico Financiero, añadiéndose también la ficha de Sectores del anexo V del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento..

Segundo.— Una vez que el Plan Parcial "Los Aliagares" de Cedrillas haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento deberá publicarse en Boletín Oficial para su entrada en vigor, tanto el acuerdo de aprobación definitiva municipal como las Normas Urbanísticas, y remitir un ejemplar del documento técnico al Consejo Provincial de Urbanismo, debidamente diligenciado de tal aprobación por Secretaría del Ayuntamiento.

5.- La Fresneda.- Informe vinculante sobre el plan parcial, polígono industrial, en el suelo urbanizable delimitado del plan general de ordenación urbana.- c.p.u-44-2011 / 180

Antecedentes de hecho:

Primero.— El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 4 de julio de 2011 tomó entre otros el siguiente acuerdo:

"Primero.— Informar desfavorablemente el plan parcial, polígono industrial 9, del suelo urbanizable delimitado del plan general de ordenación urbana de La Fresneda, ya que se considera que la falta de acreditación de la viabilidad del mismo y las severas deficiencias de la documentación técnica suponen un incumplimiento de los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento jurídico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

"Segundo.— Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Fresneda, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos."

Segundo.— Con fecha 28 de noviembre de 2011, tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, expediente administrativo completo y documento técnico, redactado por el Arquitecto Emilio Dobato Liédana, sin visado y sin diligencia de Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente.

Fundamentos de derecho

Cuarto.— El municipio de La Fresneda cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la homologación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acuerdo que fue adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 26 de enero de 2001.

A su vez estas Normas Subsidiarias fueron redactadas al amparo del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y fueron aprobadas de forma definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 21-11-1984.

El planeamiento de primer orden prevé un sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso funcional industrial, para cuyo desarrollo se redacta este documento de planeamiento.

Quinto.— El objeto de este expediente es la ordenación pormenorizada del sector de uso característico industrial incluido dentro del Suelo Urbanizable Delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, previsto para trasladar las empresas radicadas en el casco urbano de la localidad a un emplazamiento más adecuado.

Séptimo.— 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:

1.- Características Básicas

El Plan Parcial propone el desarrollo del Sector de uso característico industrial, situado en el paraje de Las Clots, clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado, ámbito territorial situado en la margen derecha de la carretera local TE-V-3001, en las cercanías de la intersección con la carretera autonómica A-231, a unos 600 metros al este del Casco Urbano de la localidad de La Fresneda.

El ámbito territorial tiene una extensión de 16.528,16 m², su uso característico es el industrial, permitiendo el planeamiento general ese uso en todas sus categorías, y como compatibles el de comercio, almacenes y oficinas, en situación 2ª, esto es en naves o edificios independientes.

El ámbito es morfológicamente coincidente con el que contempla el planeamiento general y la documentación anteriormente informada del Plan Parcial, sin embargo su superficie se ha reducido de 16.722,02 m² a la cifra expresada, un 1,16%, aunque la base cartográfica empleada es la misma.

El aprovechamiento medio del Sector es de 0,3 m²/m² y no delimita unidades de ejecución ni establece sistema de actuación alguno.

Establece la siguiente zonificación, que tan sólo reflejan los planos de ordenación:

Industrial	9.000,56 m²
Dotacional	873,14m²
Zonas verdes	1.722,62 m²
Infraestructuras	52,43 m²
Red viaria	4.879,41 m²
Superficie total ordenada	16.528,16 m²

La red viaria parte de la carretera TE-V-3001 y consta de un vial principal que finaliza en fondo de saco, y dos viales transversales que tienen continuidad en caminos existentes. El vial de acceso tiene un ancho de 10 metros y el transversal de 14 metros.

Prevé 24 parcelas de uso industrial de superficies comprendidas entre 300 y 400 m², con una parcela de casi 2.000 m² y otra de 90 m².

Las zonas verdes se distribuyen en una única área que bordea la margen oriental del Sector, y las dotaciones de equipamientos se sitúan el extremo meridional del ámbito de actuación.

El abastecimiento de agua se resuelve mediante la conexión a la red municipal.

La red de saneamiento es unitaria. Se plantea que el alcantarillado vierta a red municipal y mientras que las pluviales discurrirán libremente por superficie.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará desde las líneas de la Compañía ENDESA según señala el documento técnico, a través de un Convenio que no se aporta.

2.- Concordancia con el planeamiento de primer orden.

La regulación del ámbito territorial afectado por este Plan Parcial está contenida en el documento técnico de la modificación nº 4 del Plan General vigente, que establece una serie de condiciones relativas a usos, volúmenes, desarrollo y gestión.

Una vez aportado el aprovechamiento medio se comprueba que es inferior al valor máximo establecido en el planeamiento de primer orden, por lo que se pueda afirmar que el documento de planeamiento parcial es concordante con el de planeamiento general que desarrolla.

3.- Adecuación de las determinaciones del Plan a la Legislación urbanística vigente.

El artículo 88 del Decreto 52/2002 establece que las determinaciones de los Planes Parciales se desarrollaran en Memoria, Planos de información, Planos de ordenación y de proyecto, Normas urbanísticas, Plan de Etapas, Estudio económico financiero y en su caso Catálogos.

El documento presentado carece de Plan de Etapas y de Catálogo, por lo que formalmente su documentación no se adapta a la legalmente exigible. En el caso del Catálogo justifica su no necesidad ello se considera admisible conforme a lo dispuesto en la letra d) del citado artículo 88, que exige la presentación del mismo pero en su caso.

En lo relativo a las determinaciones básicas, se han redimensionado las dotaciones locales que ahora serían acordes con lo establecido en el artículo 85 del Decreto 52/2002, que regula los módulos de reserva en sectores de uso característico industrial.

La dotación de espacios libres de dominio y uso público se ha incrementado hasta 1.722 m², superior en 50 m² al mínimo dotacional establecido reglamentariamente. La superficie sería computable como franja perimetral arbolada según los criterios del apartado 2.b) del mencionado artículo 85.

En lo relativo a la dotación local de equipamiento educativo y social, la reserva realizada es de tan sólo 873 m² lo que estaría por debajo de la dotación mínima exigible que sería de 900 m². Sin embargo el excedente de espacios libres es superior al déficit de equipamiento por lo que la propuesta puede considerarse aceptable en función del apartado 5 del artículo 85 que permite destinar parte de la dotación de equipamiento educativo y social a espacios libres de dominio y uso público.

En lo referente a la dotación de aparcamientos, se ha reducido de 84 a 50 plazas que sigue cumpliendo con lo señalado en el artículo 85.4.a) del Decreto.

No se ha completado el documento respecto a la conexión con el sistema general de comunicaciones, en concreto con la carretera TE-V-3001, sin embargo la documentación ha sido informada favorablemente por la administración sectorial, por lo que puede darse por cumplido lo señalado en el apartado d) del artículo 69. Se ha calculado el aprovechamiento medio dando respuesta a lo requerido por el apartado j) del artículo mencionado.

Por el contrario sigue sin aportarse el Plan de Etapas, ni se especifica el sistema de actuación, por lo que incumple las determinaciones requeridas en los apartados i), y l) del precitado artículo 69.

Por todo lo expuesto no puede considerarse que el Plan Parcial de cumplimiento a la totalidad de las determinaciones generales establecidas en el Decreto 52/2002.

4.- Viabilidad del Plan.

La nueva documentación presentada incluye los informes sectoriales a los que se hizo referencia en el anterior pronunciamiento sobre el expediente, por lo que se consideran aceptables las determinaciones del documento en relación con la conexión con la carretera TE-V-3001, y lo referente a la red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

En cuanto a la red de distribución de agua, sigue sin aportar otra justificación que el suministro se realiza desde el depósito municipal y que este tiene una gran capacidad, obviando que el artículo 74 exige unas determinaciones muy claras sobre esta red de suministro, que se concretan en caudales disponibles, sus fuentes y, en su caso, sus áreas de protección, de las que no hay referencia alguna en el expediente. Es preciso que el documento se complete con un Estudio que acredite la disponibilidad de recursos hidráulicos para satisfacer las nuevas demandas generadas.

Respecto a la red de distribución de energía eléctrica se menciona un Convenio con la empresa suministradora, que no se aporta por lo que no se puede valorar su contenido. Ni tan siquiera se aportan unas mínimas condiciones de suministro de energía eléctrica.

En conclusión, no se considera acreditada la viabilidad del Plan Parcial.

5.- Adecuación de la documentación presentada a la legislación urbanística.

Memoria

En lo referente a la Memoria, se han completado algunos de sus apartados con información o determinaciones adicionales que dan respuesta parcial a algunas de las cuestiones apuntadas en el anterior informe del Consejo.

Así, en lo referente a la estructura de la propiedad del suelo se ha incluido un cuadro relativo a la misma, tal y como prescribe el artículo 89.2.b) del Decreto 52/2002. También en relación con ese mismo apartado se ha ampliado la información relativa a las infraestructuras existentes.

Se ha calculado también el aprovechamiento medio de forma correcta, como ya se había señalado anteriormente.

Otras cuestiones señaladas por el Consejo han tratado de ser justificadas con más o menos precisión y amplitud:

- En lo referente a la justificación de la conveniencia y oportunidad de su tramitación, el argumento fundamental sigue siendo que el Plan General, en su modificación nº 4, establecía un plazo de tres años para la aprobación del planeamiento de desarrollo, a lo que añade en este nuevo documento la afirmación de que existe una demanda real de parcelas y que están todas solicitadas, sin que se aporten ninguna documentación que acredite lo afirmado. Sigue considerándose que no existe ninguna justificación de la demanda de suelo industrial que motive la redacción del Plan Parcial.

- En lo relativo a la situación, ha aportado referencias adicionales a las meramente catastrales con lo que se puede considerar suficiente la información a este respecto.

- Sigue sin haber referencias al uso de las edificaciones radicadas en el ámbito.

- Según hace constar el planificador las discrepancias entre las superficies del Sector en este documento, el anteriormente informado por el Consejo y el Plan General, se debe a que el dato del documento en estudio es un dato real, lo que parece sorprendente cuanto morfología y base cartográfica son idénticas. En todo caso, si la superficie del documento de Plan General es errónea debe procederse a su subsanación de acuerdo con lo que establece el artículo 105.2. de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

- En cuanto a los objetivos y criterios de la ordenación del territorio, y como sigue sin aportarse un mínimo estudio de demandas de suelo industrial, no justifica ni la necesidad de un número tan elevado de parcelas, ni las dimensiones de las mismas. Hay que seguir insistiendo que la parcela de cardinal 12 es un espacio residual, que no admite ningún uso, y que más

bien parece responder a una trama generada por un programa de diseño gráfico que a ninguna otra cuestión, y por lo tanto debe rediseñarse.

- Sigue sin aportarse el anexo de síntesis lo que incumple lo señalado en el artículo 89.3 del Decreto 52/2002.

Planos de información

En relación con los planos de información cabe considerar que recogen todos los aspectos prescritos en el artículo 90 del Decreto 52/2002, habiéndose completado las carencias observadas en el anterior informe en relación a la información urbanística y estado de los terrenos.

Planos de proyecto.

Se han subsanado algunas de las deficiencias que se señalaban en el anterior informe. De esta manera todos los planos de planta se han representado sobre plano topográfico con curvas de nivel. Asimismo se han representado las redes infraestructurales referenciadas en el artículo 74 del Decreto 52/2002, señalando el carácter orientativo de perfiles y detalles constructivos.

Sin embargo, siguen persistiendo determinados errores y carencias:

- La escala señalada en los planos de planta, 1:1.500 es errónea; comprobadas cotas y superficies, podría estimarse la escala correcta en 1:675 aproximadamente. En principio el artículo 91.1 del Decreto 52/2002 señala que los planos de proyecto deben elaborarse a escalas comprendidas entre 1:1.000 y 1:5.000, no obstante dado que el grado de detalle de la documentación es mayor que el exigido por las disposiciones reglamentarias, cabe considerar admisible la escala empleada en la documentación presentada.

- Sigue sin presentar el plano de delimitación de unidades de ejecución, lo que incumple el artículo 91.2.d) del Decreto 52/2002. Sigue omitiéndose el plano relativo al Plan de Etapas incumpliendo lo dispuesto en el apartado siguiente del citado artículo.

Normas Urbanísticas.

Las normas urbanísticas se estructuran en seis Títulos: Vigencia, contenido y efectos, Desarrollo y ejecución del planeamiento, Régimen urbanístico del suelo: ordenación pormenorizada, Condiciones generales de los usos del suelo, Ordenanzas de la edificación y Ordenanzas Generales de los espacios libres. Como ya se señalo su estructura organizativa no responde a la que refleja el artículo 93 del Decreto 52/2002.

No se han tenido en consideración buena parte de las prescripciones señaladas por el Órgano autonómico en su anterior informe:

- Sigue careciendo de normativa relativa a condiciones mínimas de higiene y estética, por lo que sería extrapolable la normativa propia del núcleo urbano declarado Conjunto de Interés Cultural en aplicación del artículo 7 de estas propias Normas. Si realmente lo que se desea es no realizar exigencia alguna en cuanto a colores y texturas, como afirma el planificador en las justificaciones con las que ha completado la memoria, debe recogerlo de forma expresa en la Normativa.

- En cuanto a las referencias a las condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas, se han añadido las relativas a las infraestructuras de saneamiento en un segundo artículo 25, ya que duplica el cardinal.

- Pese a que en las justificaciones adicionales a la memoria señala que no hay unidades de ejecución, el artículo 9 de las Normas, titulado Unidades de ejecución, es del siguiente literal, el Plan Parcial determina un sector único a desarrollar en una unidad de ejecución.

- En consecuencia, debe aportar la ficha resumen de la unidad de ejecución, señalar los criterios para la delimitación de unidades de ejecución, para el supuesto de que la gestión del Plan lo hiciese necesario, y establecer el sistema de actuación correspondiente, de acuerdo con lo que establece la legislación urbanística.

- Se introducen las condiciones relativas a parcela mínima de forma concordante el planeamiento de primer orden.

- Se ha corregido la referencia a proyecto de parcelación por la referencia correcta a en el epígrafe del artículo 11.

Plan de etapas.

No presenta Plan de Etapas, ni de urbanización ni de edificación que deberán ser elaborados desarrollando el contenido mínimo que prescriben los artículos 94 y 75 del Decreto 52/2002, ya que el texto reglamentario no establece excepciones que permitan su omisión.

Evaluación de costes.

La evaluación de costes se limita a un presupuesto de obra civil al que se han añadido los honorarios profesionales y en esta nueva documentación las cargas urbanísticas por el tratamiento de aguas residuales por exigencia del Instituto Aragonés del Agua.

Justifica en Memoria la innecesariedad de contemplar costes por derribo de construcciones, destrucción de plantaciones o expropiaciones e imposición de servidumbres que precise la ejecución del Plan, ya que los terrenos son municipales.

Considerando que el documento podría ser aceptable debería ser completado con una mínima descripción de las actuaciones propuestas. Se observan las siguientes erratas:

- Debe corregirse el cálculo de las cargas urbanísticas derivadas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, en el sentido expresado por el Instituto Aragonés del Agua en su informe de 15-11-2011.
- Debe actualizarse el valor del IVA al 18%.
- Las repercusiones de costes están mal calculadas, ya que el valor que refleja el documento expresa la repercusión por m² de suelo y no por m² de uso y tipología característica.

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

Primero.— Informar desfavorablemente el Plan Parcial, polígono industrial 9, del suelo urbanizable delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, ya que se considera que la falta de acreditación de la viabilidad del mismo y las carencias de la documentación técnica presentada suponen un incumplimiento de los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento jurídico, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Segundo.— Asimismo y en el supuesto que exista un error material en la determinación de las superficies del Sector en la documentación integrante del Plan general de Ordenación Urbana de La Fresneda debe procederse a su subsanación, de acuerdo con lo establecido en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tercero.— Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de La Fresneda, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al redactor para su conocimiento y efectos.

6.- Informar favorablemente, la instalación de una estación de telefonía móvil, en “monte castelfrío”, polígono 14, parcela 1h del suelo no urbanizable del municipio de El Pobo. promotor: Vodafone España, S. A.U., condicionado a la realización de una prospección arqueológica regulada en el art. 70.1 a) de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, atendiendo a la ubicación de la instalación en un punto elevado del terreno.

7.- Informar favorablemente, la extracción de losa caliza, en cantera “pinar 1 nº 310”, polígono 40, parcela 4 del suelo no urbanizable del municipio de Mosqueruela. promotor: Oxicerda, S. C., condicionado a lo establecido en los informes emitidos por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de 3 de marzo de 2010 y 30 de octubre de 2009, por situarse la explotación en zona LIC y en el Plan de Restauración aportado, conforme al art. 5.2.6. del Plan General de Ordenación Urbana de Mosqueruela. Del mismo modo deberá realizarse una prospección arqueológica, según regula en su art. 70.1 a) la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, ya que la zona se encuentra incluida en la Carta Arqueológica de Aragón.

8.- Informar favorablemente, la instalación de una red pública de infraestructuras de telecomunicaciones de Aragón, en el polígono 32, parcela 3 del suelo no urbanizable de Torrijas. promotor: Departamento de Innovación y Nuevas Tecnologías, debiendo tenerse en cuenta 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, en el sentido de incluir 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.

9.- Informar favorablemente, la autorización especial municipal para almacenamiento de g.l.p. e instalaciones auxiliares para suministro de gas por canalización en partida “Fajas”, polígono 7, parcela 282 del suelo no urbanizable de Castellote. promotor: Repsol Butano, S. A., condicionado a que la instalación cumpla con los 5 metros de retranqueos a linderos de parcela tal y como se establece en el art. 135 de su Plan General de Ordenación Urbana.

10.- Informar favorablemente, la autorización especial municipal para instalación de nuevo cable de fibra a Vllaspesa e.b., en el polígono 19, parcelas 25, 28 y 32 del suelo no urbanizable de Teruel (Bº de Villaspesa). promotor: Telefónica de España, condicionado a las prescripciones establecidas en el informe de los Servicios Técnicos de la Gerencia de Urbanismo, de fecha 15 de noviembre de 2011, así como a la realización de una Prospección Arqueológica de acuerdo con lo dispuesto en su art. 70 1 a) de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, por ser una zona en la que existen yacimientos y vestigios de la guerra civil.

11.- Informar favorablemente, la autorización especial municipal para instalar, una estación base de telefonía móvil, en el polígono 10, parcela 167 del suelo no urbanizable de Torrevelilla. promotor: Vodafone España. S. A.U., condicionado a tener en cuenta 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, en el sentido de incluir 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.

12.- Informar favorablemente, la instalación de una estación de telefonía móvil, en polígono 6, parcela 559 del suelo no urbanizable del municipio de Camarena de la Sierra, promotor: France Telecom España, S. A. debiendo tenerse en cuenta 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, en el sentido de incluir 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.

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, 26 de enero de 2012.

La Secretaria del Consejo,
RUTH CÁRDENAS CARPI.