

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE TERUEL

BOP TE Número 228

28 de noviembre de 2014

SUMARIO

ORGANISMOS OFICIALES

Diputación General de Aragón 2

Página

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:
EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL
Avda. Sagunto, 46, 1º, Izda. - 44071 TERUEL
Tel. Y Fax: 978647401

Correo=e: boletin@dpteruel.es web: <http://bop.dpteruel.es>

BOLETÍN OFICIAL
Franqueo Concertado
44000003/14

«NOMBRE»
«DIRECCIÓN»
«CPPOBLACIÓN» «PROVINCIA»

DIPUTACIÓN GENERAL DE ARAGÓN

Núm. 60.922

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes

Consejo Provincial de Urbanismo

Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 29 de octubre de 2014.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 29-10-2014, adoptó los siguientes acuerdos:

I.- CONSTITUCIÓN DEL ÓRGANO COLEGIADO DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 29/2014 DE 29 DE JULIO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS CONSEJOS DE URBANISMO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 1 de septiembre de 2014 entró en vigor el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de Aragón, número 153, de 6 de agosto del presente año.

SEGUNDO.- La Disposición Adicional Segunda del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, establece que los Consejos Provinciales de Urbanismo se constituirán conforme a la composición prevista en dicho Reglamento, en el plazo de dos meses a partir de la entrada en vigor del Decreto.

Vistos los preceptos del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del Decreto 129/2014 de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo consiste en la regulación de la composición, funciones y ejercicio de la actividad de los Consejos Provinciales de Urbanismo y del régimen de notificación e impugnación de acuerdos adoptados por los mismos.

El Decreto 129/2014 establecía un plazo de dos meses a partir de la entrada en vigor de este Decreto (1 de septiembre de 2014) para la constitución de los nuevos Consejos.

SEGUNDO.- Los Consejos Provinciales de Urbanismo son órganos colegiados de la Administración de la Comunidad Autónoma, de ámbito provincial, con funciones de carácter activo, consultivo y de participación en materia de urbanismo.

Los Consejos Provinciales de Urbanismo se adscriben al Departamento competente en materia de urbanismo (Dirección General de Urbanismo) y dependen funcionalmente del Consejero titular de aquel.

La organización y funcionamiento de los Consejos Provinciales de Urbanismo se regirá por lo dispuesto en el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y supletoriamente por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón aprobado por Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón y por la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERO.- Las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo se encuentran reguladas de forma genérica en el art. 8 del Decreto 129/2014 de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo

CUARTO.- La composición del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de conformidad con lo establecido en la Sección 1ª Capítulo II (arts. 3 y 8) del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, será la siguiente:

1. Presidenta del Consejo será la Directora General de Urbanismo, Mª Pilar Lou Grávalos.
2. Vicepresidente del Consejo será el Subdirector de Urbanismo de Teruel Francisco Javier Jarque Chavarría actuando de suplente el responsable de coordinación técnica, Vicente Javier Pérez Benedicto.
3. Vocales:
 - a. Funcionarios designados por el Consejero por razón de la materia.
 - Vivienda. Teresa Navarro Julián; Suplente: Cristina Montaner Giménez
 - Planificación ambiental. Ana Cecilia Oliván Villobas. Suplente: Eduardo Saura Mateo.
 - Planificación de infraestructuras del ciclo del agua. Javier Sánchez Muñoz. Suplente: Gemma del Castillo Redondo.
 - Ordenación del Territorio. Francisco Javier Gamón Yuste. Suplente: Jesús Insausti López.
 - Desarrollo Rural. Ricardo Ibáñez Martínez. Suplente: Salvador Sánchez Santos.
 - Prevención y protección de Bienes culturales o análisis de los catálogos integrados en el planeamiento urbanístico. Pablo Fuertes Pérez. Suplente: Joaquín Úbeda Carrascoso.
 - Planificación de infraestructuras industriales en el territorio. Angel Lagunas Marqués. : Suplente: Mª Cruz Giménez Montejo.
 - Planificación de infraestructuras de telecomunicaciones en el territorio. Jorge Bernabé Panós. Suplente: Icía Alonso Ollacarizqueta.
 - Riesgos. Miguel Ángel Clavero. Suplente: Angel Godina Rufat.
 - Planificación de equipamientos educativos. Alfredo de Miguel Murciano. Suplente: Francisco Giménez Mora.
 - Movilidad con responsabilidad en materia de carreteras o transportes. Antonio Portolés Azcón. Suplente: José Mª Tardós Solano.
 - Planificación de equipamientos sanitarios. Marta de la Rosa Lamata. Suplente: Irene Alonso Aperte.
 - Presidencia Ángel García Sansigre. Suplente: Azucena Catalán Adivinación.
 - b. 1 representante de las Comarcas. Inocencio Martínez Sánchez. Suplente: Francisco Esteve Lombarte.
 - c. 1 representante por el Municipio de Teruel. Jesús Fuertes Jarque. Suplente: Antonio J. Marín Jiménez.
 - d. 1 representante de los Municipios. Jesús Fuertes Jarque. Suplente: Rocío Feliz de Vargas Pérez.
 - e. 1 representante de la Diputación Provincial de Teruel. Carmen Pobo Sánchez. Suplente: Antonio Pérez Gracia.

- f. 1 representante de la Administración General del Estado. Santiago Gracia Blasco. Suplente: Ignacio del Valle Monter.
- g. 1 representante de la C.H. del Ebro y otro de la C.H. del Júcar. Del Ebro: Francisco Javier Herraiz Pérez. Suplente: Miriam Pardos Duque.
Del Júcar: José Francisco Martínez Mas. Suplente: Vicente Manuel Gómez Martínez.
- h. 1 representante de las organizaciones empresariales más representativas de la provincia de Teruel. Luis Escalera León. Suplente: Pedro Rodríguez Ros.
- i. 1 representante de los sindicatos más representativos en la provincia. M^a Luz Benedicto Fuertes. Suplente: Miguel Ángel Soriano Catalán.
- j. 1 representante del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón.

El Secretario de los Consejos Provinciales de Urbanismo de Teruel,

Ruth Cárdenas Carpi no ostenta la condición de miembro del Consejo y actúa con voz pero sin voto.

QUINTO.- Para la válida constitución de los Consejos a los efectos de la celebración de las sesiones, deliberaciones y toma de acuerdos se requerirá la presencia del Presidente y Secretario, o quienes les sustituyan, y la mitad de sus miembros en 1ª convocatoria. En la 2ª convocatoria será necesaria para la constitución y adopción de acuerdos de la sesión la presencia del Presidente y Secretario, o quienes les sustituyan, y la cuarta parte, al menos de sus miembros.

SEXTO.- De acuerdo con lo dispuesto en el art. 12 del Decreto 129/2014 de 29 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, los acuerdos del Consejo se adoptarán por mayoría simple de los miembros presentes y dirimirá los empates el Presidente con su voto de calidad.

Los tipos de acuerdos se adoptarán conforme a lo dispuesto en el art. 15 del referido Decreto y serán notificados a los Ayuntamientos, a los promotores, a quienes hubieran formulado alegaciones.

En virtud de lo expuesto, se ACORDÓ :

PRIMERO.- La constitución del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de acuerdo con lo establecido en el Decreto 129/2014 de 29 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo..

III.- ACUERDO DE CREACIÓN DE LA PONENCIA TÉCNICA ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 1 de septiembre de 2014 entró en vigor el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, publicado en el Boletín Oficial de Aragón, número 153, de 6 de agosto del presente año.

SEGUNDO.- El art. 22 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, habilita a los Consejos para la constitución de las Ponencias Técnicas de Urbanismo.

Vistos los preceptos del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El art. 22 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo indica que *"con la finalidad de preparar los asuntos,*

informar, elaborar, las propuestas de resolución y ejercer el resto de funciones que se les atribuyan, en cada Consejo Provincial de Urbanismo se podrá constituir una Ponencia Técnica de Urbanismo”.

El apartado segundo del citado precepto habilita, del mismo modo, a los Consejos Provinciales para la creación de “*otras Ponencias Técnicas para asuntos específicos*”.

SEGUNDO.- La Ponencia Técnica de Urbanismo tiene la naturaleza de grupo de trabajo interno, de carácter interadministrativo, de apoyo al Consejo Provincial de Urbanismo, facilitando la adopción de acuerdos por parte de este último.

Dicha circunstancia implica que los órganos competentes para ejercer las funciones que, en materia urbanística atribuye a la Comunidad Autónoma, el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, son los Consejos Provinciales de Urbanismo, pudiendo éstos, en cualquier momento, previa motivación, matizar, modificar o separarse de los criterios de la Ponencia Técnica.

Dado el carácter de grupo de trabajo interno, inherente a las Ponencias Técnicas de Urbanismo, y de apoyo al Consejo Provincial de Urbanismo, cabe indicar que será éste quien marcará la dinámica de funcionamiento de las Ponencias, haciendo especial hincapié en aquellos asuntos en los que, en cada caso, requieran de su apoyo y colaboración.

TERCERO.- El procedimiento de creación de las citadas Ponencias Técnicas se especifica en el apartado tercero del art. 22 del Decreto regulador de los Consejos Provinciales, exigiendo, para la citada constitución, acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

Las competencias de la Ponencia Técnica de Urbanismo se encuentran reguladas de forma genérica en el art. 25 Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Cabe, del mismo modo, destacar que debido a su carácter de colaboración en la adopción de acuerdos por el Consejo Provincial de Urbanismo, será éste quien asume la iniciativa en la configuración y determinación de las competencias de las Ponencias Técnicas, quedando éstas subordinadas a las necesidades planteadas, en cada momento, por el Consejo Provincial de Urbanismo.

CUARTO.- La composición de las Ponencias Técnicas será, de conformidad con el art. 23 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, la siguiente:

4. El Director de la Ponencia Técnica, será el Subdirector Provincial de Urbanismo.
5. Tres expertos de los Colegios Profesionales de Abogados, Arquitectos e Ingenieros de Caminos, Canales y puertos.
6. Un representante por cada una de las Confederaciones Hidrográficas que tengan competencia sobre el territorio de la Provincia.
7. Un técnico de los servicios periféricos de la Administración del Estado en la Provincia, preferentemente en el área de planificación de infraestructuras.
8. Un técnico de la Diputación Provincial, que ejerza sus funciones en materia de planificación o asesoramiento urbanístico a los municipios.
9. Un representante del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.
10. Un representante del Instituto Aragonés del Agua

11. Un técnico del Gobierno de Aragón por cada uno de los Servicios Provinciales con competencias en las siguientes materias:

- a. planificación de vivienda protegida
- b. carreteras y transportes.
- c. Patrimonio cultural
- d. Industria, telecomunicaciones y energía
- e. Protección civil

Atendiendo al carácter de las Ponencias, como grupo de trabajo, de carácter interadministrativo, y de acuerdo con el principio de colaboración y cooperación que las caracteriza, puede convocarse, con voz y sin voto, a profesionales y representantes de Departamentos de la Administración de la Comunidad Autónoma y de otras Administraciones o entidades públicas o privadas que por sus actividades o experiencia se estime conveniente, en razón a los asuntos a tratar.

El Secretario de la Ponencia Técnica será el Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo. De acuerdo con el citado precepto, no tiene la condición de miembro y actúa con voz pero sin voto.

QUINTO.- El art. 24 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se refiere a la figura del Director de la Ponencia Técnica, que será el Subdirector Provincial de Urbanismo. Le corresponderá impulsar la tramitación de los expedientes, así como solicitar y coordinar los informes de los distintos Departamentos y organismos afectados y cualesquiera otros que se considere necesarios.

SEXTO.- Por lo que respecta a sus normas de funcionamiento, éstas deben ir de la mano con los objetivos perseguidos; es decir, con la eficacia en la presentación de las propuestas. Por lo que se considera conveniente que éstas tengan la máxima flexibilidad posible en la organización interna de su trabajo.

El art. 27 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, establece, no obstante, unas normas mínimas de funcionamiento, entre las que cabe destacar la necesidad de remitir la convocatoria con una antelación mínima de 48 horas, así como la posibilidad de introducir nuevos asuntos en el orden del día y la adopción de sus propuestas por mayoría simple.

SÉPTIMO.- Las decisiones de la Ponencia Técnica no serán objeto de notificación al interesado, ni susceptibles de recurso debido a su naturaleza de propuestas de carácter interno.

La constitución de las Ponencias Técnicas marca un hito en el actual panorama urbanístico aragonés, añadiendo transparencia y participación en el proceso de planificación urbanística.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÖ:

PRIMERO.- CONSTITUIR la Ponencia Técnica de Urbanismo de Teruel.

SEGUNDO.- La composición, competencias y funcionamiento de la Ponencia Técnica de Urbanismo se ajustará a lo establecido en los precedentes fundamentos de derecho y al Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Solicitar a los entes y organismos indicados en el fundamento de derecho cuarto la designación de miembros en representación de su respectivo ámbito.

IV.- EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO.

1.- LA CAÑADA DE VERICH: APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. (CPU 2014/ 25).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, vigente desde el 1 de octubre de 2009, no resulta de aplicación en la tramitación de este expediente puesto que su aprobación inicial (30 de septiembre de 2005) se produjo con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado texto legal, todo ello conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la precitada Ley 3/2009 que regula el régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.

Como consecuencia de lo expuesto, el expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Cañada de Verich, que en aplicación de los artículos 42 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que con carácter general establece el Título VIII del mencionado texto legal para pequeños municipios por tener La Cañada de Verich una población inferior a 500 habitantes.

En cuanto a su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el art. 41 de la Ley 5/1999 y en los artículos 61, 62 y 63 del Decreto 52/2002 habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana el 30 septiembre de 2005. Se aporta diligencia del Ayuntamiento de la Cañada de Verich, de fecha 19 de diciembre de 2013, en la que se hace constar dicha aprobación inicial que es publicada en el BOA nº 141, de fecha 24 de noviembre de 2005.
- Posteriormente con fecha 26 de marzo en el Boletín Oficial de la provincia de Teruel nº 59 se publica un Anuncio de La Cañada de Verich en el que se manifiesta que existe un error en el anuncio de información pública de 24 de noviembre de 2005 ;

Donde dice:

“Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el Plan General de Ordenación Urbana, se somete a información pública por el plazo de un mes.

Debe decir:

“Aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento el Plan General de Ordenación Urbana, se somete a información pública junto con su Avance por el plazo de un mes.”

- Diligencia del Ayuntamiento en la que se hace constar que el 24 de septiembre de 2013, se aprobó provisionalmente dicho Plan General de Ordenación Urbana, a la vez se aporta anulación del acuerdo de aprobación provisional de fecha 9-11-2012 por error en los plazos del procedimiento y aprobación provisional con esta fecha.
- Certificado del Secretario del Ayuntamiento fechado el 27 de mayo de 2014 en el que se establece que durante la información pública del Plan General no han sido presentadas alegaciones.
- Este expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón contando con :

*Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 08 de noviembre de 2012, por la que se formula la Memoria Ambiental Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Cañada de Verich (Teruel) estableciéndose una serie de determinaciones que deberán incorporarse.

Posteriormente se somete a información y participación pública en el BOA nº 5 de fecha 08 de enero 2013, sin haberse presentado alegaciones durante dicho trámite de información pública.

*Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 23 de julio de 2013, por la que se formula la Memoria Ambiental Definitiva del municipio de Cañada de Verich (Teruel) en la que se establecen cuatro determinaciones a tener en cuenta en la Aprobación del Plan General, estableciéndose las siguientes consideraciones:

- 1.- *El planeamiento propone un modelo de crecimiento compacto alrededor del núcleo sin presentar un crecimiento elevado del suelo. Sin embargo, atendiendo al principio de precaución, debería desarrollarse un modelo gradual, acoplado a la demanda, teniendo en cuenta las expectativas de desarrollo actuales, primando la ocupación de los espacios libres del suelo urbano frente al suelo urbanizable.*
- 2.- *Se deberá clasificar como suelo no urbanizable especial las masas forestales situadas entre el alto de Masset y Les Fontaneses, teniendo en cuenta sus valores ambientales y la vulnerabilidad de dichas áreas frente al riesgo de incendio forestal.*
- 3.- *Se incorporarán al planeamiento todas las categorías de suelo no urbanizable especial y genérico, cuantificando las superficies de cada tipología, estableciendo las limitaciones de uso correspondientes, reflejando todo ello, de forma inequívoca, en la cartografía y en todos los documentos ambientales y urbanísticos.*
- 4.- *Se deberán garantizar los servicios y demandas de recursos necesarios para los suelos actuales y las nuevas zonas a desarrollar, incorporando en la planificación la depuración de las aguas residuales.*

SEGUNDO.- Por el Ayuntamiento se aporta, además del expediente administrativo con todos los requisitos relativos a la tramitación municipal aludida anteriormente, un ejemplar del documento técnico fechado en noviembre de 2012, Planos fechados en Mayo de 2005, la Memoria y el Estudio Económico en noviembre de 2013, suscrito por la Arquitecto Cristina Bricio Mir, documento que ha sido oportunamente diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento de Aprobación Inicial en fecha 30 de septiembre de 2005 y de Aprobación Provisional con fecha 24 de septiembre de 2013.

La documentación técnica se estructura en:

- Memoria.
- Planos de información.
- Planos de ordenación
- Catálogo.
- Ordenanzas, cuyo contenido es el de unas Normas Urbanísticas .
- Estudio Económico

En la documentación técnica no se incorpora la documentación ambiental que debería estar integrada por el Informe de Sostenibilidad Ambiental y la Memoria ambiental definitiva.

Asimismo, en el expediente presentado obran los informes emitidos por las siguientes Administraciones sectoriales:

- Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 28 de julio de 2011. Estima compatible el plan en cuanto al sistema hídrico se refiere, si bien se indica que cualquier actividad de vertido y obras en el do-

minio público hidráulico requerirá autorización del Organismo de cuenca. Posteriormente con fecha 11 de abril de 2013 este Organismo, informa favorablemente las actuaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana, del término municipal de La Cañada de Verich (Teruel), de acuerdo con la documentación obrante en el expediente y el informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica, de fecha 19 de octubre de 2011.

- Dirección General de Carreteras de fecha 04 de julio de 2011. Informa favorablemente el plan indicando que se deberán tener en cuenta las referencias de las zonas de protección y defensa de la carretera A-1409 quedando reflejadas en la documentación gráfica. Asimismo, se recuerda que el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas directamente por el titular de la vía en la zona de dominio público de los tramos urbanos corresponde a los Ayuntamientos respectivos previo informe vinculante del titular de la vía.
- Dirección General de Interior, de 08 de agosto de 2011. Informa favorablemente el plan teniendo en cuenta que no se han identificado riesgos incompatibles con el desarrollo urbanístico planteado, si bien realiza una serie de recomendaciones referidas al dominio público hidráulico o al riesgo de incendios.
- Instituto Aragonés del Agua, de fecha 10 de agosto de 2012. Informa favorablemente el plan tras haber incorporado y subsanado las diferentes prescripciones realizadas por este organismo en informes anteriores.
- Diputación Provincial de Teruel, Vías y Obras fechado el 17 de septiembre de 2012 en el que se informa favorablemente el plan por no ver inconveniente al planeamiento.
- Dirección General de Patrimonio Cultural, de fecha 15 de enero de 2013, en el que se establece que para emitir informe favorable se deberán incluir en el catálogo los peirones y escudos de armas, en virtud a la disposición adicional segunda de la ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés y se recomienda incluir también en el catálogo la nevera, recientemente rehabilitada y la fuente. También obra en el expediente acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de fecha 30 de mayo de 2012. informando favorablemente el Plan General indicando que deberá incluirse el yacimiento paleontológico en la categoría de suelo no urbanizable especial.

Este expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental de Planes y Proyectos de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón contando con Resolución de INAGA de 23 de julio de 2013 por la que se formuló Memoria Ambiental Definitiva. Previo a la obtención de la misma cuenta con informe de la Dirección General de Urbanismo fechado el 9 de Enero de 2013 y con los siguientes pronunciamientos efectuados durante el trámite de consultas de dicho procedimiento:

- Comarca del Bajo Aragón., de fecha 4 de octubre de 2012 en el que manifiesta que no tiene competencias para emitir informe.
- Dirección General de Gestión Forestal de fecha 20 de noviembre de 2012, indica que de acuerdo con el Informe del Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel en lo relativo a las vías pecuarias.

TERCERO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 5/99 de 25 de Marzo Urbanística de Aragón; 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de La Cañada de Verich, que en aplicación de lo establecido en los artículos 42 y 214 de la Ley 5/1999 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 32 a 42 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de cinco meses, según señala el art. 42.3 de la derogada Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. El órgano autonómico resulta competente para la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento general de acuerdo con lo dispuesto en el art. 8 del Decreto 129/2014, de 29 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con la correspondiente delimitación de las mismas y la superficie.

- Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.

- En especial, el sistema general urbanístico de espacios Libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.

- Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y la tutela del patrimonio cultural aragonés.

- Delimitación de los núcleos históricos tradicionales, donde no se permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

-Reservas para viviendas de protección pública, que en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo.

Circunstancias por las que se procede, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación...

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

QUINTO.- Al carecer el municipio de la Cañada de Verich de instrumento de planeamiento urbanístico, le 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 Ley 4/2013, de 23 de mayo por la que se modifica 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.

Por otra parte, son de directa aplicación las normas de edificación y uso del suelo establecidas en los artículos 214 a 216 del texto refundido de la ley 4/2013 que modifica la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón. Así mismo, resulta de aplicación la Disposición Adicional Primera de la ley 4/2013, relativa a la consideración de suelo no urbanizable especial en municipios sin planeamiento.

SEXTO.- En relación con el objeto del presente expediente de Plan General el municipio de La Cañada de Verich, perteneciente a la comarca del Bajo Aragón, carece de instrumento de ordenación urbanística por lo que el planificador justifica la elaboración de este Plan General en la necesidad de dotar al municipio de un instrumento de planeamiento. El documento presentado para aprobación definitiva señala como principales objetivos el establecimiento de las condiciones del régimen urbanístico de suelo y edificación y la clasificación del suelo en sus diferentes categorías.

La población censada en la Cañada de Verich era de 109 habitantes, según los datos del Padrón Municipal del Instituto Nacional de Estadística correspondientes al año 2005, año de aprobación inicial del Plan y de 106 habitantes en último padrón municipal del año 2013. La población se vio reducida a mediados del siglo XX pero desde entonces se viene manteniendo una población casi constante.

El Plan General de Ordenación Urbana propone clasificar como suelo urbano, todo ello con la categoría de consolidado, la delimitación catastral actual con algunas pequeñas ampliaciones. Además de establecer

el régimen de protección del suelo no urbanizable en sus dos categorías, clasifica un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.

No se han encontrado datos en el instituto aragonés de estadística de las viviendas construidas en los últimos años en este municipio y tampoco se aportan datos en la memoria justificativa de datos que puedan obrar en el ayuntamiento.

SÉPTIMO.- La Disposición Transitoria Cuarta de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo establece que *“Los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se registrarán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de aprobación inicial ...”* Dado que la aprobación inicial de este expediente es de fecha 30 de Septiembre de 2005 el presente Plan General se redacta al amparo de lo dispuesto en el Título VIII, artículos 213 y 214, de 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 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de Organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

Puesto que la población de La Cañada de Verich no supera los quinientos habitantes, el Plan General es comprensivo de toda la documentación exigible según el Título Octavo de la precitada Ley 5/1999.

OCTAVO.- ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN.

Contenido.

El artículo 49 del Decreto 52/2002 establece que las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana se concretarán en los siguientes documentos, cuyo contenido se ajustará a los artículos 50 a 58, contenido que podrá modularse atendiendo a las características del municipio.

A) Memoria.

Siguiendo el esquema establecido en el citado Decreto 52/2002, la Memoria del Plan General se debería estructurar en tres grandes bloques, memoria informativa, memoria justificativa y anexo de síntesis.

Por ello la memoria deberá completarse con los extremos mínimos que establece 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 Urbanística 5/1999.

A1) Memoria Descriptiva.

La memoria que presenta el documento no se estructura en memoria descriptiva y justificativa. Se presenta un apartado de memoria en el que se incluye dentro de su punto 9º la memoria justificativa.

Este apartado de memoria tampoco contiene el contenido mínimo que establece el decreto 52/2002 ya que no hace referencia ni a las características naturales y físicas del territorio, ni los aprovechamientos y usos de los terrenos, ni los valores paisajísticos ni las características poblacionales.

Por tanto, deberá presentarse una memoria descriptiva que contenga los contenidos mínimos

que se establecen en el artículo 51 del Decreto 52/2002, basándose en datos objetivos, obtenidos por procedimientos científicos de observación o de análisis de general aceptación, y cuyas fuentes, formas de obtención y referencias se harán constar en la misma.

A2) Memoria Justificativa.

La memoria justificativa debería conformar la base sobre la que se sustenten las decisiones del planificador e integrar el conjunto de factores que motiven o justifiquen las opciones adoptadas en cuanto al modelo, la clasificación y categorización del suelo.

En el punto 9º de la memoria se expresan los criterios generales que para cada tipo de suelo da la ley 5/1999, urbanística de Aragón, pero no contiene la motivación de los criterios adoptados por el planificador.

En el documento no se encuentra la justificación del modelo de desarrollo elegido ni la descripción de la ordenación propuesta, al menos comparándola con la delimitación catastral actual.

Aunque en aplicación del título VIII de la ley 5/1999 y en concreto el artículo 214 apartado d), no es necesario respetar ningún módulo mínimo de reserva, se echa de menos el cálculo de los estándares urbanísticos del municipio.

Tampoco se hace mención alguna a los sistemas generales ni se justifica la capacidad residencial del plan.

En conclusión, se considera que, en líneas generales no se han analizado todos los apartados que contempla la disposición reglamentaria en su artículo 52.

A3) Anexo de Síntesis. Artículo 53 del Decreto 52/2002.

El plan general adolece de anexo de síntesis.

B) Planos.

La documentación gráfica se estructura en planos de información y de ordenación.

B1) Planos de información.

Los planos de información de mayor grado de detalle se centran exclusivamente en el casco urbano de la localidad expresando el estado actual del suelo urbano en lo referente a su topografía, alineaciones y rasantés, saneamiento, abastecimiento y suministro eléctrico. Podría deberse al tiempo transcurrido desde la aprobación inicial pero los planos de información de los servicios urbanísticos no parecen coincidir con la realidad. En el plano de suministro eléctrico aparece únicamente la red aérea no apareciendo las redes que suministran a casi la totalidad del núcleo. Deberían corregirse los planos de información al menos para apoyar los criterios de clasificación del suelo urbano.

B2) Planos de ordenación.

La documentación presentada consta de planos de estructura general del territorio y clasificación del suelo a escala 1:10.000 y otro de estructura orgánica y ocupación del territorio a escala 1:25000. También se presenta un plano a escala 1:5000 de sistemas generales pero en el que no quedan reflejados los sistemas generales.

Respecto a los suelos urbanos incluye planos de clasificación del suelo de las distintas áreas a escala 1:1000, que incluyen las distintas clases del mismo, la delimitación de áreas en suelo urbano, equipamientos, infraestructuras y sistemas generales, las alineaciones, plano de catálogo, red de abastecimiento y saneamiento de agua. Se echa en falta un plano de suministro eléctrico.

C) Catálogo.

El documento diligenciado contiene el catálogo arquitectónico del casco urbano con sus correspondientes fichas catalográficas.

En cuanto al patrimonio arquitectónico distingue únicamente un grado de protección único para todos los elementos del catálogo, en los que se permiten obras de conservación, consolidación, acondicionamiento, restauración y reforma, de modo integral o parcial en función de lo indicado en las fichas catalográficas.

El Acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de fecha 31 de mayo de 2012, se informó favorablemente pero indicando que debería incluirse el yacimiento paleontológico incluido en el catálogo en la categoría de suelo no urbanizable especial. En los planos de clasificación de suelo se incluye como suelo no urbanizable especial este yacimiento pero no se menciona en la memoria ni en las Normas Urbanísticas. Además el catálogo que se presenta como documento de aprobación inicial no contiene ningún yacimiento arqueológico.

Deberá incluirse en el catálogo el yacimiento arqueológico además de incluir de manera genérica los peirones y escudos de armas, en virtud a la disposición adicional segunda de la ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés. Se tendrá también en cuenta la recomendación de la Dirección General de Patrimonio Cultural sobre incluir la nevera, recientemente rehabilitada y la fuente.

D) Normas urbanísticas.

Las Normas urbanísticas, en este documento mal llamadas Ordenanzas Municipales, se estructuran en siete títulos.

El primero de ellos lo dedica a normas generales, que se divide a su vez en 5 capítulos:

- Normas de carácter general
- Conservación, Seguridad y Ruinas
- Licencias
- Final de Obras
- Disciplina Urbanística

El segundo de ellos es relativo a las Normas de régimen urbanístico entre las que incluye las condiciones generales de uso y volumen y condiciones estéticas.

El tercer título lo dedica a las Normas higiénico- sanitarias y de seguridad, tanto de terrenos y solares como de las edificaciones.

El cuarto título establece las normas para el suelo urbano.

En el título V fija las Normas para el suelo Urbanizable.

En el título sexto fija las normas para el suelo No Urbanizable en sus dos categorías.

Como conclusión, se estima que el contenido de las Normas se adapta a lo señalado en artículo 57 del Decreto 52/2002, no obstante deberá denominarse a este documento "Normas Urbanísticas".

E) Estudio Económico.

Se presenta un estudio económico financiero que contiene la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondiente a la estructura general y orgánica. Concretamente incluye la construcción de una depuradora y de un colector general que conecte con ésta, la mejora de las zonas verdes existentes y la urbanización del suelo urbanizable.

Se estima que el contenido del estudio se adapta básicamente a lo señalado en artículo 58 del Decreto 52/2002.

NOVENO.- Valoración de la documentación presentada.

1.-Procedimiento.

Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que 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.

El expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental del planeamiento urbanístico establecido en el artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental, habiéndose emitido la correspondiente Memoria Ambiental definitiva por Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

2.-Propuesta de clasificación.

El municipio de la Cañada de Verich no cuenta con ninguna figura de planeamiento por lo que para analizar la propuesta se va a partir de la delimitación actual de catastro.

De las fuentes de la sede electrónica de catastro, del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, se obtiene que la superficie total de las parcelas catastrales incluidas como urbanas suman un total de 21.566 m².

El documento de Plan General que se presenta incluye dentro de la clasificación de suelo urbano un total de 38.267 m², todo ello incluido en la categoría de suelo urbano consolidado, y que incluye el total del suelo incluido en catastro como urbano. Por tanto, la clasificación de suelo urbano propuesta del Plan General supone un aumento de 16.701 m² de terrenos con respecto a la delimitación catastral y ninguna desclasificación.

En este plano se observa el suelo clasificado como urbano consolidado en el que se remarcan la zonas ampliadas con respecto a la delimitación catastral. También se encuentran los terrenos incluidos dentro de la clasificación de suelo urbanizable no delimitado, que supone una superficie de 11.872 m².

El resto del municipio se clasifica como suelo no urbanizable en sus dos categorías, según el siguiente cuadro:

SUELO URBANO	SUELO URBANO CONSOLIDADO	38.267 m ²
SUELO URBANIZABLE	SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO	11.872 m ²
SUELO NO URBANIZABLE	SNU GENÉRICO	10.376.134 m ²
	SNU ESPECIAL	433.727 m ²

Hay que señalar que existen incoherencias entre las superficies de suelo no urbanizable expuestas en la memoria y las que aparecen en las leyendas de los planos. Para realizar este cuadro se han tomado las

superficies que aparecen en los planos. En el documento de aprobación definitiva ambas superficies deben ser coincidentes.

Se pasa a valorar la clasificación de suelo propuesta pormenorizadamente, comenzando por el suelo urbano.:

En primer lugar hay que señalar que dada la población de la Cañada de Verich, inferior a 500 habitantes, hay que estar, para esta clase de suelo, a lo dispuesto en el artículo 214 del Título Octavo “Régimen Urbanístico de Pequeños Municipios” en el que se establece, en su apartado a), 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 viales o espacios libres existen, además, por supuesto de tener también que cumplir con las condiciones generales del artículo 13, regulando ambos artículos el concepto de suelo urbano para pequeños municipios.

Dentro del suelo urbano y para establecer la categorización entre consolidado y no consolidado se debe estar a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley Urbanística de Aragón 5/1999, entendiéndose como suelo urbano no consolidado los que el Plan General incluya expresamente como tal por estar sometidos a procesos integrales de urbanización o reforma interior. Por el contrario, deberemos entender como suelo urbano consolidado aquellos terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Hay que hacer también lectura del artículo 167.1 apartado b) donde se fija la discrecionalidad en pequeños municipios de clasificar el suelo urbano en sus dos categorías, pudiéndose por tanto clasificar todo el suelo urbano en la categoría de urbano consolidado si se cumple simultáneamente el apartado a) del artículo 13 y el del artículo 214.

El Plan General de Ordenación Urbana de La Cañada de Verich como ya hemos señalado clasifica la totalidad del suelo urbano dentro de la categoría de urbano consolidado, por lo que todo el suelo tendrá que cumplir el apartado a) del artículo 13 y del artículo 214.

No queda justificado en el documento de la memoria el criterio de la consolidación del apartado a) del artículo 214. Si bien, a simple vista, analizando los vuelos aéreos de la pagina del SITAR podemos prever que se cumple que el suelo urbano clasificado se encuentra consolidado en más del 50% de la superficie clasificada descontando los viales o espacios libres existentes. En el documento de aprobación definitiva deberá completarse la memoria también con esta justificación además de con los aspectos señalados en los puntos anteriores.

En cuanto a las condiciones del artículo 13 a) también se ha comprobado in situ que se cumplen, contando todos los terrenos clasificados como urbanos consolidados con los servicios urbanísticos requeridos o pudiendo contar con ellos sin necesidad de ser sometidos a procesos integrales de urbanización, lo que era de esperar en los terrenos incluidos en la delimitación catastral de urbana pero que también se comprueba en el resto las zonas de ampliación:

ZONA JUNTO A LAS ESCUELAS

Se han clasificado como urbanos consolidados los terrenos que albergan la antigua almazara, ahora rehabilitada como museo etnológico, y la parcela donde se ubica la escuela y los terrenos circundantes.

Por un lado se incluye la plaza, ahora incluida como zona verde, que separa al edificio museo de la carretera A 1419 y el propio edificio de la antigua almazara. Por otro lado se incluyen también las parce-

las a las que da servicio una calle de reciente creación, y casi paralela a la carretera, que comunica la almazara con las escuelas. En esta zona de nueva creación se destina buena parte de la superficie junto a la carretera como zona verde.

Sin embargo, llama la atención que no se haya incluido dentro de la misma clasificación la plaza posterior del museo, que le sirve de entrada principal, y que se ha urbanizado recientemente. Por tanto, deberán sacarse estos terrenos del suelo urbanizable, clasificación que les da el plan aprobado provisionalmente, e incluirlos en la clasificación de suelo urbano consolidado.

ZONA SURESTE

Se incluyen como urbanos los terrenos que recaen al sur de un vial con servicios, en el que se está completando la pavimentación. El vial ya estaba incluido en la delimitación catastral y ahora se incluyen como urbanos los terrenos adyacentes. Parte de los terrenos clasificados como urbanos que reamplían ahora en el Plan, los más próximos a la zona polideportiva, se incluyen como zona verde.

ZONA POLIDEPORTIVA

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica como suelo urbano consolidado, con la denominación de equipamiento público, la zona polideportiva que incluye las piscinas municipales, el frontón y diversas pistas deportivas. También en el mismo ámbito incluye como zona verde un espacio de merendero y esparcimiento junto al río.

Se puede informar su inclusión favorablemente pero hay que señalar, que en los planos de alineaciones de la documentación de aprobación definitiva se deberán reflejar todas las edificaciones existentes en la zona del merendero que no quedan reflejadas actualmente. Tampoco se entiende como no se ha incluido dentro del suelo urbano, como zona verde, la ladera actualmente ajardinada junto a la escalera de conexión con el equipamiento deportivo. Salvo mejor justificación, deberá incluirse esta ladera como zona verde y conectarse con la zona verde de la de ampliación anteriormente descrita.

ZONA NOROESTE

En la zona más septentrional del municipio se ha visto ampliado el suelo urbano por un lado para regularizar el límite de unas parcelas ya incluidas en catastro y por otro, para incluir pequeñas edificaciones salpicadas que cuentan con servicios urbanísticos. Sin embargo, en las mismas condiciones se encuentra una edificación a media ladera que no ha sido incluida en suelo urbano. Por tanto, salvo mejor justificación, esta edificación deberá incluirse como suelo urbano en el documento de aprobación definitiva o bien justificar el carácter agrícola de estas edificaciones incluidas en urbano por el PGOU, e incluirlas, todas ellas, dentro del suelo no urbanizable con las posibilidades que la ley urbanística 4/2013, que modifica la ley 3/2009, de urbanismo de Aragón, les da a las edificaciones en suelo no urbanizable de rehabilitarse y ampliarse.

ZONA NORESTE

Se incluyen también en suelo urbano el depósito de agua, una edificación próxima a este y otras dos edificaciones más, que cuentan todas ellas con los servicios urbanísticos o pueden llegar a contar con ellos con operaciones aisladas de urbanización que no supondrán en ningún caso una operación conjunta de gestión y urbanización.

En cuanto a las Ordenanzas y Alineaciones en el suelo urbano conviene manifestar que la única ordenanza que fija el Plan General de Ordenación Urbana es la de "Zona Centro" que establece una ordenación

de edificaciones entre medianeras y una edificabilidad que resulta de aplicar las condiciones de altura y ocupación de parcela.

En esta regulación llama la atención dos cosas:

- La altura máxima y número de plantas que remite a lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Teruel y que fija la altura máxima en función de una operación poco objetiva de cálculo de la media de los edificios existentes. Además, en los planos de ordenación no fija el frente desde donde se medirá la altura máxima al que hace referencia el artículo 53 de las mal llamadas Ordenanzas. Por tanto, deberá replantearse las alturas máximas, y justificar las planteadas sobre otras que se fijen inequívocamente en el Plan, lo que facilitaría su interpretación.
- Los retranqueos; La ordenanza de “Zona Centro” fija como alineación obligatoria la línea de fachada, excepto en equipamientos y en casos debidamente justificados mediante la redacción de Estudios de Detalle. Sin embargo, a pesar de que en la memoria se indica que las alineaciones que se fijan son las existentes, las alineaciones fijadas en el plano 3.4 establecen muchas alineaciones que dejarían fuera de ordenación a muchos edificios puesto que se marcan como alineación obligatoria los patios existente a fachada en algunos casos y en otros se fijan alineaciones de fachada que abarcan una superficie muy superiores a la que ocupan las edificaciones existentes más propio de una tipología de de edificación aislada que de edificación compacta como la que nos ocupa.
- Lo mismo ocurre con los retranqueos a linderos que quedan prohibidos en la ordenanza “Zona Centro”, pero sin embargo, encontramos una única edificación que estaría incumpliendo este requisito quedando fuera de ordenación. Dado que in situ se observa una canalización de aguas sería aconsejable que se marque un pequeño vial que permita la evacuación de las aguas y el cumplimiento de los retranqueos a linderos o bien que se regulen los retranqueos a linderos de forma que se evite dejar edificios existentes fuera de ordenación.

Además, hay que señalar que el plano de alineaciones no es claro gráficamente en algunos puntos como ocurre en la calle de nueva creación bajo las escuelas. Del mismo modo y en cuanto a las alineaciones se observa sobre dos puntos peculiares de porches bajo la edificación existente, que no quedan regulados convenientemente puesto que se permitiría su desaparición y dada su singularidad parece interesante su conservación.

Por último, y en cuanto al plano de alineaciones también deberá modificarse reflejándose los cambios recientes efectuados por pequeñas obras de urbanización municipales que se hayan podido realizar.

En cuanto al suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbana presentado incluye una superficie de 11.872 m² en la categoría de No Delimitado. Esta clasificación no está clara, ni lo relativo a la categorización como no delimitado ni los límites de la clasificación. En cuanto a lo primero se ha comprobado la existencia, no sólo de la fácil conexión a los servicios existentes, sino incluso la existencia de alguno de ellos, como abastecimiento de agua y saneamiento, en los terrenos que se pretenden incluir como suelo urbanizable No Delimitado.

En cuanto a los límites fijados, no sólo se debe indicar la exclusión de los terrenos que actualmente se ocupan con la plaza de acceso a la antigua almazara, sino que existen dudas, ya que no se justifica en

absoluto, sobre la exclusión de una lengua de terrenos clasificados como suelo no urbanizable genérico justo al sur de los que ahora se destinan a plaza la de acceso. Además, tampoco quedan justificado el resto de límites con respecto al suelo no urbanizable especial "protección barrancos", ya que muchos de los terrenos incluidos en suelo no urbanizable cuentan con la misma cota altimétrica que algunos de los terrenos incluidos en suelo urbanizable. Por tanto, salvo mejor justificación, estos terrenos deberán incluirse dentro del suelo urbanizable delimitado, en aquella parte que se pueda justificar una demanda de desarrollo viable conforme a la actual dinámica económica y edificatoria que nada tiene que ver con la que acontecía en el momento de aprobación inicial del documento. Mientras tanto quedará en suspenso la emisión de informe hasta que se justifiquen los límites establecidos.

En cuanto al suelo no urbanizable su clasificación y regulación ha sido redactada al amparo de la Ley 5/99 puesto que la aprobación inicial del mismo se realizó en fecha 30 de Septiembre de 2005, en concreto con arreglo a lo que se establece en el Título VIII de dicho texto legal relativo al Régimen Urbanístico de los Pequeños Municipios y a las especialidades aplicables a los mismos(artículos 211 y siguientes) completado por lo dispuesto en los artículos 166 y siguientes del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/99 en materia de planeamiento urbanístico y Régimen Especial de Pequeños Municipios.

En lo relativo a la clasificación de los suelos como no urbanizable únicamente se exige el establecimiento del régimen de protección del suelo no urbanizable de conformidad con las categorías establecidas en la Ley Urbanística. (art 167.1e) del Decreto 52/2002) por ello en la Memoria del Plan en su apartado 9.4.2 remite a las definiciones recogidas en los artículos 19 y 20 de la Ley 5/99 como el punto de partida en la clasificación de los terrenos como Suelo no Urbanizable pero adaptado su redacción al Municipio, así establece:

Art. 19.- Tendrán la consideración de suelo no urbanizable los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que deban incluirse en esta clase de suelo por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o en función de su sujeción a las limitaciones o servidumbres para la protección de dominio público.*
- b) Que el Plan General considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el apartado anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.*

En la Memoria se manifiesta que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 20 de la Ley 5/99, se especifican las distintas categorías en las que se divide el Suelo no Urbanizable, distinguiéndose las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial. Por ello tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial los terrenos del suelo no urbanizable a los que el Plan General reconozca tal carácter y en todo caso los enumerados en la letra a) del art. 19 y los terrenos que en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para la seguridad de las personas y los bienes. Los terrenos restantes se sujetarán al régimen del suelo no urbanizable genérico.

Atendiendo a este criterio, se dice en la Memoria que el Plan General ha optado por establecer dos zonas de Suelo no Urbanizable de Especial protección, una correspondiente a las laderas que por sus característi-

cas no las considera adecuadas para la edificación lo que supone una reducción sustancial de la Zona Periférica. Y la otra zona es la adyacente a un barranco por los riesgos que pudieran surgir por posibles avenidas con el consiguiente riesgo para las personas y bienes. Estos requisitos tenidos en cuenta para la clasificación del suelo no urbanizable especial no coinciden con los regulados en las mal llamadas “Ordenanzas Urbanísticas” en las que se proponen las siguientes zonas de suelo no urbanizable especial:

- Zona Natural.
- Zona Agrícola.
- Zona Forestal.
- Zona Comunicaciones, Cauces y Líneas de Alta Tensión.

Por ello no coinciden las dos categorías de la Memoria con la regulación de las ordenanzas. Esta contradicción también se advierte en el único Plano de Ordenación sobre clasificación del Suelo y Estructura Orgánica en el que se refleja el Suelo no Urbanizable Especial (PO-2.1) refiriéndose en la leyenda a tres categorías del mismo:

- Suelo no Urbanizable Especial (SNU-E/RN/PD) al que destina 384.465 m2.
- Suelo no Urbanizable Especial (SNU-E/EN/VB) al que destina 33.446 m2.
- Suelo no Urbanizable Especial (SNU-E/EC/YC) al que destina 15816 m2.

Las categorías reflejadas en este Plano de ordenación no coinciden con las recogidas en la Memoria y con las reguladas normativamente en el documento denominado “Ordenanzas Urbanísticas”, parece que las dos primeras categorías se corresponderían con una zona de especial protección de laderas y la otra con una zona de protección de riesgos, pero se ignora este extremo puesto que no aparece la justificación de ambas categorías ni en el contenido normativo ni en la Memoria remitida. La tercera categoría reflejada en el plano de ordenación parece corresponder con la zona de yacimientos, en correspondencia con el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de fecha 31 de mayo de 2012 en el que se Informaba favorablemente el Plan General indicando que deberá incluirse el yacimiento paleontológico en la categoría de suelo no urbanizable especial.

En consecuencia, deberán clarificarse las categorías en las que se divide el Suelo no urbanizable especial con una regulación rigurosa de cada una de ellas y su consiguiente reflejo en los Planos. En este mismo sentido, se pronunció el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental al emitir la Resolución de 23 de julio de 2013 por la que se formuló la Memoria Ambiental Definitiva que establecía *la necesidad de incorporar al planeamiento todas las categorías de suelo no urbanizable especial y genérico, cuantificando las superficies de cada tipología, estableciendo las limitaciones de uso correspondientes, reflejando todo ello, de forma inequívoca, en la cartografía y en todos los documentos ambientales y urbanísticos. Del mismo modo, en la referida Resolución también establecía la necesidad de incluir en la categoría de suelo no urbanizable especial las masas forestales situadas entre el alto de Masset y Les Fontaneses, teniendo en cuenta sus valores ambientales y la vulnerabilidad de dichas áreas frente al riesgo de incendio forestal.*

También deberá tenerse en cuenta lo dispuesto por Dirección General de Carreteras en su informe favorable de fecha 04 de julio de 2011 en el que se indicaba que debían de tenerse cuenta las referencias de las zonas de protección y defensa de la carretera A-1409 con su consiguiente reflejo en la documentación gráfica.

Dedica el Título VI de la documentación técnica a la regulación normativa del Suelo no Urbanizable aunque introduce este título por error en las Ordenanzas Urbanísticas. Divide el título en 4 capítulos:

- .- Capítulo 1º.- Disposiciones Comunes.
- .- Capítulo 2º.-Suelo no Urbanizable Especial.
- .- Capítulo 3º.-Suelo no Urbanizable Genérico.
- .- Capítulo 4º.- Normas de Tramitación.

La regulación se adecua a la redacción efectuada por la Ley 5/99 de 25 de Marzo Urbanística de Aragón, a las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial y al resto de normativa vigente en el momento de la Aprobación Inicial del Plan General en fecha 3 de Septiembre de 2005. En este sentido, debe tenerse en cuenta que transcurre mucho tiempo entre dicha aprobación inicial y la provisional de fecha 24 de Septiembre de 2013 quedando obsoletos e incompatibles determinados artículos normativos que constan en la redacción de este Plan General. Sirva como ejemplo lo dispuesto en el artículo 134 relativo a las construcciones de interés público en el que cuando se requiere la ocupación de determinadas hectáreas de terreno o una superficie construida determinada, se remite a la aprobación de un proyecto supramunicipal. La remisión a la redacción de un proyecto supramunicipal ya no existe en los posteriores textos urbanísticos, desde que fue eliminado 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. El mismo comentario conviene hacerse con respecto a las referencias relativas a la Zona Periférica, que aunque carece de regulación normativa sí que se cita en la Memoria Justificativa del Plan.

También debe tenerse en cuenta que desde la aprobación del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas no se permite la autorización de áreas de expansión ganadera, por lo tanto debe eliminarse esta posibilidad del art. 131 de las normas.

Similar comentario conviene realizar respecto a las remisiones a normativa urbanística que ha quedado obsoleta como es el caso de la remisión a las normas de directa aplicación recogidas por el Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal de 1992 y al papel de los Consejos Provinciales de Urbanismo que carecen de competencias para admitir edificaciones o instalaciones con mayor o menor altura en caso de necesidades funcionales, aspectos que deberán eliminarse del contenido normativo del art. 121.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en el art. 64.3 e) del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/99 y lo dispuesto en el artículo 15.3 del Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo procede la SUSPENSIÓN de la Aprobación definitiva de este Plan General del Suelo no Urbanizable en sus dos categorías de Genérico y Especial como consecuencia de las deficiencias y contradicciones documentales anteriormente expuestas.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA CAÑADA DE VERICH de conformidad con lo establecido en el artículo 42.1 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 al :

El suelo urbano con los reparos establecidos en este acuerdo que deberán quedar corregidos en la documentación de aprobación definitiva.

SEGUNDO.- SUSPENDER DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA CAÑADA DE VERICH 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, se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- En el suelo urbanizable no delimitado, por no quedar justificados ni la clasificación establecida en el Plan ni los límites del ámbito.
- En el suelo no urbanizable, en sus dos categorías de Genérico y Especial como consecuencia de las deficiencias y contradicciones documentales expuestas en este acuerdo.

TERCERO.- Se otorga al Ayuntamiento un plazo de 3 meses para la subsanación de la parte que ha quedado en suspenso advirtiéndose de no presentarse la documentación en este plazo el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel podrá declarar la caducidad del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- Proceder a la suspensión de la publicación del texto de las Normas Urbanísticas de la parte que se aprueba definitivamente hasta que se efectúen las rectificaciones oportunas, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 del Decreto 129/2014, de 29 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de LA CAÑADA DE VERICH con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

2.- LA PUEBLA DE HIJAR.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA . - (CPU-2014 / 27).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La legislación vigente en materia de urbanismo en la Comunidad Autónoma de Aragón es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la ley 4/2013, de 23 de mayo. Sin embargo, no resulta de aplicación a la tramitación de este expediente porque su aprobación inicial se produjo con anterioridad a la entrada en vigor del mencionado texto legal, todo ello conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la precitada Ley 3/2009 que regula el régimen aplicable a los instrumentos de ordenación urbanística en tramitación.

Como consecuencia de ello, este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 de la Ley

3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley 3/2009, y las disposiciones reglamentarias de aplicación.

Su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley 3/2009, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y en los artículos 61, 62 y 63 del Decreto 52/2002 habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Formulación del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en fecha 27-04-2011.
- Información Pública del documento de Avance junto con el Análisis preliminar de incidencia ambiental mediante publicación en la sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 90 de 12-05-2011. Durante este periodo se presentaron 27 sugerencias que fueron contestadas por el equipo redactor.
- Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 4-03-2013, con pronunciamiento expreso sobre la suspensión de otorgamiento de licencias durante un periodo máximo de dos años, en aquellas áreas afectadas por determinaciones que supusieran una modificación del régimen urbanístico vigente.
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en la sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 58 de 25-03-2013, en la edición del *Diario de Teruel* de fecha 15-03-2013 y en la de *Heraldo de Aragón* de la misma fecha.
- Durante el periodo de información pública se presentaron 39 alegaciones. Se aportan copias de las mismas y del informe del equipo redactor sobre éstas. El Pleno del Ayuntamiento de la Puebla de Híjar, en fecha 8 de mayo de 2014 se pronuncia sobre las mismas, estimando en su totalidad veintinueve de las alegaciones y desestimando las otras diez.
- Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana en el Pleno municipal celebrado el 8 de mayo de 2014.

En lo referente a la tramitación medioambiental el expediente ha sido sometido al trámite de Evaluación Ambiental de Planes y Programas, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 48 de la Ley 3/2009, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y en su relación con lo previsto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección ambiental de Aragón así como a la Resolución conjunta de los departamentos responsables en materia de Urbanismo y de Ordenación del Territorio, dictamen de fecha 12-02-2012; habiéndose emitido la Memoria Ambiental por Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 10-02-2014 con publicación en el Boletín Oficial de Aragón nº 48 de fecha 10-03-2014 estableciéndose las siguientes determinaciones:

“1. El Plan General de Ordenación Urbana evaluado propone un modelo compacto consolidando el núcleo actual sin previsión de nuevos crecimientos, respondiendo a la realidad actual y previsible del municipio.

2. Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, será necesario establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. Para ello, se deberán tener en cuenta posibles riesgos de contaminación difusa de las aguas y de incendios contemplando específicamente que los terrenos forestales del término municipal están declarados como zonas de alto riesgo de incendio (Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente).

3. Se deberán establecer las medidas concretas o infraestructuras necesarias para la adecuada gestión de las aguas residuales en el polígono Venta del Barro."

SEGUNDO.- Por el Ayuntamiento se aporta el expediente administrativo con todos los requisitos relativos a la tramitación municipal detallada anteriormente.

Junto a la documentación administrativa, se presenta un ejemplar del documento técnico (una copia en papel y otra en formato digital no editable) fechados en mayo de 2014, suscrito por el Arquitecto José Luís Hedó González y la Ingeniera de Caminos Regina Andrés Plumed, documento en el que consta la diligencia de aprobación provisional expedida por la Secretaría del Ayuntamiento.

La documentación técnica se estructura en tres tomos con el siguiente contenido:

- Memoria Descriptiva.
 - Encuadre regional y normativo.
 - Análisis del Territorio.
 - Características socioeconómicas.
 - Análisis de la estructura urbana.
 - Análisis del planeamiento vigente.
 - Análisis de movilidad y transporte.
- Memoria Justificativa.
 - Conveniencia y oportunidad.
 - Modelo territorial. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. bjetivos y propuesta de ordenación.
 - Cuadros de síntesis del Plan General.
 - Fichas según NOTEPA.
 - Cumplimiento del informe conjunto.
 - Alegaciones realizadas.
 - Cumplimiento de los informes sectoriales al PGOU.
 - Informes sectoriales emitidos al ISA.
 - Memoria Ambiental.
 - Conclusión.
 - Anexos:
 1. Estudio de movilidad.
 2. Estudio de necesidades de vivienda.
 3. Alegaciones.
 4. Informes al PGOU.
 5. Informes al ISA.

6. Informe del INAGA:

7. Estudio de Inundabilidad.

- Planos de información.
 - PI-0.- Situación e Índice de Planos.
 - PI-1.- Estructura territorial.
 - PI-2.- Usos del suelo.
 - PI-3.- Planeamiento anteriormente vigente.
 - PI-4.- Servicios Urbanos.
 - PI-5.- Estructura catastral.
 - PI-6.- Alturas, usos y estado de la edificación.
 - PI-7.- Riesgos de Inundación.
- Planos de ordenación.
 - PO-0.- Situación e Índice de planos.
 - PO-1.- Estructura orgánica territorial.
 - PO-2.- Clasificación del suelo urbano.
 - PO-3.- Ordenación del suelo urbano.
- Catálogo.
 - Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de La Puebla de Híjar.
 - Yacimientos Arqueológicos.
 - Elementos inmuebles.
 - Conclusión.
- Normas Urbanísticas.
 - Disposiciones generales.
 - Condiciones generales de los usos y de las infraestructuras y equipamientos urbanísticos.
 - Condiciones generales de la edificación.
 - Condiciones generales de urbanización.
 - Condiciones particulares en suelo urbano.
 - Condiciones particulares en suelo no urbanizable.
 - Condiciones de uso y edificabilidad de los sistemas generales y dotaciones locales.
 - Desarrollo y gestión del Plan General.
 - Disciplina urbanística.
 - Protección del Patrimonio.
 - Conclusión.
- Estudio Económico.
 - Objetivos, directrices y estrategia.
 - Análisis del presupuesto actual/liquidable.
 - Proyección económica de la ordenación.
 - Balance económico temporal.
 - Seguimiento de las actividades de ejecución.
 - Conclusión.

La documentación técnica presentada se ajusta formalmente a lo que disponen los artículos 50 a 58 del Decreto 52/2002.

Obran los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- Ministerio de Fomento, en fecha 6-08-2013, en su calidad de titular de la carretera N-232, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Emitido en sentido favorable tras un informe anterior con prescripciones de fecha 26-05-2011.
- Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón. Dirección General de Carreteras, en su calidad de titular de las carreteras A-1404, A-1405 y A-1406, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Consta dictamen de 24-09-2013, emitido en sentido favorable con unas prescripciones genéricas relativas a usos en las zonas de defensa, travesías y suelos urbanos e intersecciones con carreteras de titularidad del Ministerio de Fomento.
- Diputación Provincial de Teruel, en su calidad de titular de la carretera TE-V-7001, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Consta dictamen de 18-03-2013, emitido en sentido favorable.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.2. de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector ferroviario. Consta informe favorable de fecha 21-08-2013.
- Confederación Hidrográfica del Ebro, en aplicación de lo establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido en fecha 28-10-2013 con el siguiente resultado:

A). En primer término recoger los ámbitos del Plan General en los que, al quedar fuera de la zona de policía de cauces públicos, no procede la intervención de este Organismo, al exceder su ámbito competencial, que son las unidades de ejecución UE-1, UE-2, UE-3 y UE-4, excepto el suelo dotacional UE2 DL-DE-2 (P), asociado a la UE-2. Se recuerda que se deberá realizar un tratamiento adecuado de las escorrentías superficiales para evitar nuevas afecciones a terceros.

B). En lo que respecta al dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, informar favorablemente el resto de actuaciones incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de La Puebla de Híjar. No obstante, este informe favorable lo es a priori y no supone la autorización de las actuaciones ubicadas en el dominio público hidráulico o en su zona de policía, por lo que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este Organismo de cuenca informe y/o autorización acerca del Plan y/o proyecto que desarrollen estas actuaciones, indicando particularmente que para el suelo dotacional UE2 DL-DE-2 (P) situado en suelo urbano no consolidado, se deberá presentar un estudio hidrológico-hidráulico de la Val de Zafán, justificando que debido a estas actuaciones no se afectaría a la zona de flujo preferente de dicho cauce y se respeta la zona de servidumbre de 5 m asociada al cauce. Igualmente se indica que en cuanto a las edificaciones que se sitúan en la zona prevista por el PGOU como Suelos No Urbanizables Especiales por Riesgo de Inundación, este Organismo de cuenca no se responsabiliza de futuras afecciones derivadas de las mismas, indicando que a futuro, si se plantea el hecho de legalizar dichas construcciones y sub-

sanar su clasificación de "Fuera de Ordenación" se deberá remitir a este Organismo el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico que justifique que con los desarrollos realizados no queda afectada la zona de flujo preferente de la Val de Zafán y se respeta la zona de servidumbre de 5 m asociada al cauce. Se establecen unas previsiones concretas para la autorización de actuaciones en zona inundable.

C). En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, informar favorablemente las actuaciones incluidas, con arreglo al contenido del informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica de este Organismo.

D). En relación con la red de saneamiento, se tendrá en cuenta lo indicado por el Área de Control de Vertidos, de cuyo informe se extraen conclusiones acerca de la hipotética necesidad de ampliar la estación depuradora de aguas residuales, el vertido de aguas residuales del Polígono Industrial Venta del Barro, nuevos desarrollos industriales, establecimiento de redes separativas y reutilización de aguas residuales depuradas.

- Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Emitido en sentido favorable en fecha 20-09-2013, tras un primer pronunciamiento desfavorable de fecha 9-05-2013.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, según lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, se trata de un informe territorial sobre el Plan General emitido en fecha 14-10-2013 sin pronunciamiento expreso, con una serie de recomendaciones y condicionantes relativos a la población, a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, equipamientos y usos del suelo.
- Dirección General de Interior, según lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón. Emitido en sentido favorable en fecha 6-06-2013 señalando una serie de prescripciones a tener en cuenta:
 1. Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del organismo de cuenca. En este sentido se definirán cuanto antes las edificaciones que quedan fuera de ordenación en razón de su inundabilidad por avenidas de la Val de Zafán, y se aportarán los estudios que justifiquen qué edificaciones quedan fuera de la zona de inundación peligrosa, a efectos de su valoración por el Organismo de cuenca.
 2. Se promoverá en todo caso el mantenimiento libre de obstáculos en las obras de paso con la Val de Zafán, eliminando maleza, arrastres, etc.
 3. Aunque el riesgo de incendios forestales a nivel del suelo urbano no se considera significativo, cabe promover en cualquier caso el mantenimiento de eriales próximos al suelo urbano, de manera que tengan la menor carga posible de combustible, y tomar las medidas adecuadas en caso de que se realicen quemas en suelo agrícola cercano a los núcleos de población o al polígono industrial. Los taludes de la vía del ferrocarril deberán estar igualmente lo más limpio que sea posible.

4. Los terrenos pendientes de urbanizar ubicados en el polígono Venta del Barro, serán objeto de desbroces u otras medidas (pastoreo, laboreo, etc.) al objeto de reducir la carga de combustible.
 5. Ante el riesgo de posibles incendios urbanos se destacan medidas de vigilancia y control del cumplimiento de la normativa, revisión y actualización de tomas contra incendios, colocación de hidrantes, etc.
 6. Se promoverá la ejecución de nuevos viales, que liberarían esta población de parte del tránsito de la A-1406. tanto esta carretera como la A-1405 estarán dotados de medidas para reducir la velocidad de circulación.
 7. El Ayuntamiento promoverá la demolición de edificaciones que pudieran presentar riesgo de hundimiento.
 8. Se recuerda que es preceptiva la elaboración de un estudio geotécnico previo a la edificación. En caso de realizar rellenos, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos para evitar afecciones por posibles colapsos de los mismos.
 9. El Ayuntamiento promoverá la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos que se encuentren en peor estado, y adecuará las infraestructuras existentes a la normativa.
 10. Se recuerda la necesidad de respetar las distancias de seguridad reglamentarias en el caso de líneas eléctricas, red de ferrocarril, carreteras, etc.
 11. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento, deberán ajustarse a los requisitos legales de seguridad.
 12. Las actividades clasificadas se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación aplicable. Considerando lo anterior, se analizará la compatibilidad de la zona residencial (UE-4) y de las zonas de equipamiento asociadas a las unidades UE-1 y UE-2 en el entorno de PIBASA y LACADOS TERUEL, si procede a través de la consulta al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.
 13. Las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de Suelos No Urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.
 14. Las futuras edificaciones deberán respetar el Código Técnico de la Edificación y la Instrucción de Hormigón Estructural.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo, según lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. Emitido en sentido favorable en fecha 2-04-2014.
- Además de estos informes preceptivos, constan en el expediente los siguientes dictámenes:
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consta informe negativo de fecha 10-04-2013. Se incorporan en el documento los contenidos a los que hace referencia el dictamen sectorial, y posteriormente se emite un segundo dictamen en fecha 3-06-2013 en el que hace constar tal subsanación.

- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel. Emitido en sentido favorable en fecha 26-08-2013 en relación con los montes consorciados existentes en el término municipal.

TERCERO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Visto el régimen transitorio de la Ley 4/2013 de 23 de mayo por la que se modifica la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; 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; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014 de 29 de julio , del Gobierno de Aragón por le que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva del Plan General, disponiendo para ello de seis meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009 y el art. 8 a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de La Puebla de Híjar son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se elaboraron al amparo del Real Decreto Legislativo 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 que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 21-12-1988.

Posteriormente se han tramitado ante los sucesivos órganos autonómicos provinciales competentes en materia de urbanismo nueve modificaciones puntuales, habiendo sido siete de ellas aprobadas definitivamente, la última en fecha 29-11-2007.

En lo referente a planeamiento parcial, y para uso industrial, en fecha 9-04-1992 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector *Venta del Barro* del suelo apto para urbanizar. De este instrumento se han aprobado definitivamente dos modificaciones puntuales, la última de ellas en fecha 20-05-2003.

CUARTO.- El documento presentado para aprobación definitiva señala como objeto la ordenación integral del municipio de La Puebla de Híjar a través de la clasificación de todo el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio.

En cuanto a los criterios establecidos para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana, en el Título II de la Memoria Justificativa, relativo al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, se mencionan los siguientes:

- Primará la ciudad compacta y se evitarán consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.
- El planeamiento se referirá a un horizonte máximo de gestión de quince años.
- No se modificará el sistema municipal ni supramunicipal de núcleos de población, generando nuevos núcleos o alterando significativamente los existentes.

A partir de los criterios anteriores se establecen los siguientes objetivos principales:

- Consolidación del núcleo urbano actual, fortaleciendo su tejido urbano y rellenando los vacíos que presenta, con el fin de conseguir una cohesión dentro del municipio, así como evitar el crecimiento desordenado.
- Reordenación de pequeñas zonas residenciales al objeto de generar una trama urbana y dotar de servicios urbanos a varios ámbitos del núcleo urbano.
- La reordenación del sistema de infraestructuras viarias para favorecer la movilidad urbana, así como la ampliación y creación de nuevos espacios libres y de equipamiento.
- Armonizar y adecuar los criterios de protección y regulación ambiental.

Como datos previos, cabe señalar que el Censo de viviendas de 2001 refleja, para el municipio de La Puebla de Híjar, un total de 883 viviendas, de las que 411 eran principales y 472 no principales, dentro de las que 334 eran secundarias y 112 estaban vacías. Curiosamente, los primeros datos publicados del Censo de viviendas de 2011, arrojan un total de 839 viviendas existentes (44 menos), de las que 432 serían principales (23 más) y 407 no principales (65 menos).

Estos datos contrastan con los aportados en el estudio de necesidades de vivienda, en el que se indica que, en la última década, el municipio ha ido creciendo en una media de tres viviendas nuevas y una vivienda rehabilitada al año.

En relación con los datos demográficos, hay que señalar que el Padrón municipal de 2013, refleja una población de 974 habitantes. En el último censo publicado, en 2011, la población censada era de 1.013 habitantes, y en el Censo de 2001 de 1.046 habitantes, frente a un máximo de 2.738 habitantes registrados en el censo de 1950.

El planificador realiza una proyección demográfica para dimensionar la propuesta de clasificación de suelo, y concluye que para el año horizonte del Plan, 2025, la población censada alcanzaría entre 1.018 y 1.038 habitantes. Con ello estima necesarias entre 922 y 962 viviendas en el año horizonte, lo que supone un incremento situado entre 8 y 48 viviendas, con respecto a las 914 existentes en 2010 (883 de 2001 más 31 nuevas hasta 2010).

Con los datos anteriores, la propuesta de clasificación de suelo elimina un sector de suelo apto para urbanizar de uso residencial que se creó en las Normas Subsidiarias, con una superficie de 100.000 m² y situado al norte del Barrio de La Estación. Así mismo, se elimina una superficie de suelo urbano residencial de 17.558 m².

En lo relativo a suelos industriales, mantiene el polígono industrial de La Venta del Barro, con una superficie de 621.926 m², y también las zonas industriales ocupadas por las empresas PIBASA y LACADOS TERUEL, con superficies de 70.429 y 4.686 m² respectivamente, que se ubican en el Barrio de la Estación.

QUINTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

SEXTO.- En cuanto a la justificación legal del expediente, cabe señalar que la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 4/2013, establece, en su apartado 1, que *"Los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de aprobación inicial."*; dado que este expediente se aprobó inicialmente en marzo de 2013, este Plan General se redacta al amparo de lo dispuesto en lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, sin las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, y a los artículos 61 y siguientes del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, de Urbanismo.

Se trata de un documento comprensivo de todas las determinaciones que con carácter general establece el Título II de la Ley 3/2009, para los Planes Generales de Ordenación Urbana.

Por tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, perteneciente a la Comarca del Bajo Martín, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 284.2 de la Ley 3/2009, le resulta de aplicación en todo caso lo establecido en los artículos 288 a 290 de la citada Ley, y puede acogerse a lo establecido en el artículo 286.2 a 286.6.

SEPTIMO.- Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en los artículos 48 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y a los artículos 61 y siguientes del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, que resultan de aplicación al expediente, como consecuencia de su fecha de aprobación inicial, producida el 4 de marzo de 2013.

En función de esta fecha también resulta aplicable, de forma plena, la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 54/2011, de 5 de abril, del Gobierno de Aragón.

El expediente ha sido sometido al procedimiento de Evaluación Ambiental del planeamiento urbanístico establecido en el artículo 23 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental, habiéndose emitido la correspondiente Resolución de 10 de febrero de 2014 por la que se formula la Memoria Ambiental del Plan General, cuyas determinaciones han sido transcritas en el apartado tercero de este informe.

OCTAVO.- En cuanto al contenido de la documentación presentada, debe tenerse en cuenta que el artículo 49 del Decreto 52/2002 establece que las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana se concretarán en los siguientes documentos:

A) Memoria.

La Memoria del Plan General se estructura en memoria descriptiva y en memoria justificativa, que a su vez contiene el Cuadro de Síntesis y siete anexos.

A1) Memoria Descriptiva.

El documento se estructura en siete títulos. En el primero de ellos, *Encuadre regional y normativo*, realiza una caracterización geográfica del municipio de la Puebla de Híjar, perteneciente a la Comarca del Bajo Martín aportando datos generales del municipio, obtenidos del IAEST. Así mismo, se relacionan los elementos más relevantes del territorio, las infraestructuras de transporte terrestre (carreteras y ferrocarril) y las concesiones mineras ubicadas en el término municipal. Como marco normativo se indican la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio, la Ley 3/2009 de Urbanismo, la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón y la Ley 24/2003 de medidas urgentes en política de vivienda protegida, junto con los manuales de procedimientos de la Dirección General de Urbanismo y la legislación sectorial aplicable.

En el segundo título, *Análisis del Territorio*, estudia el clima del municipio y sus unidades de vegetación, destacando el matorral-pastizal, los cultivos de regadío y secano, los paisajes de ribera entorno al río Aguasvivas al norte, y a la Val de Zafán y el Río Martín al sur, y áreas de repoblación forestal. También se mencionan las áreas incluidas en la Red Natura 2000, montes de utilidad pública, vías pecuarias, bienes de interés cultural, paisaje, geología e hidrogeología, y finalmente se repasan los principales riesgos analizados, que son los de inundación, incendios y geológico-geoténicos.

En el título III estudia las *Características socioeconómicas* del municipio, fundamentalmente su evolución demográfica y estructura socioeconómica. La población de La Puebla de Híjar ha descendido desde 1991 a 2010 cerca de un 20%. En cuanto a la economía del municipio, se basa principalmente en el sector industrial (64%) y sector servicios (21%), mientras que la agricultura y la construcción apenas suponen un 8 y un 7%.

En el cuarto título analiza la estructura urbana del municipiodesarrollada a partir de varios ejes estructurantes de comunicaciones, como son el ferrocarril de Zaragoza a Barcelona, aún activo, que determinó la creación del Barrio de La Estación, en principio destinado a la actividad industrial, pero actualmente más orientado al uso residencial, y las carreteras A-1405 y A-1406. La primera conecta el Polígono de la Venta del Barro (N-232) con La Estación y prosigue hasta el municipio de Jatiel. La segunda conecta la N-232 con el núcleo histórico de la Puebla y el barrio de La Estación.

En cuanto a las tipologías edificatorias predominantes, se distinguen las ubicadas en el núcleo histórico, entre medianeras y con tres alturas en su mayoría, de las que predominan en el barrio de La Estación, con grandes patios de parcela, edificaciones auxiliares, y tendencia progresiva a la vivienda aislada y al crecimiento desordenado en los últimos años. También se observan junto a las carreteras algunas edificaciones residenciales de una sola planta con espacio libre posterior y cobertizos, que antaño fueron ocupadas por los trabajadores de las industrias ubicadas en este barrio.

En relación con los equipamientos, se menciona la existencia de piscinas, pabellón municipal, colegio, ludoteca, centro multiusos y centro de día. Se menciona un gran espacio para equipamientos deportivos en las proximidades de la Val de Zafán. Como infraestructuras urbanas aparecen los tres depósitos de agua potable existentes, la estación depuradora de aguas residuales, las redes eléctricas y la red de gas. Finalmente, se indica la existencia de un importante polígono industrial en La Venta del Barro con más de seiscientos mil metros cuadrados de superficie, y la inexistencia en el término municipal de viviendas irregulares y parcelaciones ilegales.

El contenido de la memoria descriptiva finaliza con el análisis del planeamiento vigente, al que dedica el título V, en el que relaciona las distintas modificaciones puntuales aprobadas durante la vigencia de las Normas Subsidiarias y el planeamiento de desarrollo elaborado, y un análisis de movilidad y transporte en el título VI, en el que resumidamente se mencionan las principales infraestructuras de comunicación y los sistemas de transporte más utilizados, que son el vehículo particular, autobús, el ferrocarril y la maquinaria agrícola.

A2) Memoria Justificativa.

La Memoria justificativa se inicia con un título I, *Conveniencia y oportunidad*, en el que se expresa la iniciativa municipal y el objeto del Plan General, se detalla el contenido de la documentación técnica, y se enumeran los siguientes argumentos, que justifican la conveniencia de la tramitación del Plan General:

- El planeamiento vigente en La Puebla de Híjar son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas en 1988 y en consecuencia, ya antiguas, por lo que se hace necesario redactar un instrumento de planeamiento general adaptado a la Ley 3/2009 y a las circunstancias socioeconómicas y urbanísticas actuales.
- Es preciso redactar un instrumento que, considerando las áreas urbanizadas y urbanizables como un sistema integrado, permita la adecuada implantación de las ofertas inmobiliarias más acordes a las necesidades del municipio, y haga posible la incorporación de mayores estándares de calidad urbana, paisajística y arquitectónica en las futuras promociones.
- El presente Plan General se acoge al régimen simplificado, de acuerdo con lo dispuesto en el Título VII de la Ley 3/2009.
- Es la oportunidad de recoger y plasmar las diferentes modificaciones realizadas sobre el planeamiento hasta la fecha, así como las actuaciones urbanísticas de interés ciudadano que la Corporación ha estimado convenientes.
- La redacción del Plan General se considera conveniente para prever la ordenación urbana de las nuevas infraestructuras y áreas de nuevo crecimiento, mejorar las relaciones entre las diferentes zonas urbanas y proteger el patrimonio cultural, natural y el paisaje circundante.

A continuación, se detallan los antecedentes administrativos llevados a efecto por el Ayuntamiento para alcanzar la aprobación provisional del plan General, desde la elaboración en 2011 del documento de Avance del Plan General. En cuanto al marco jurídico, se repite el mismo epígrafe de la memoria Descriptiva.

El segundo título se denomina modelo territorial, modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, objetivos y propuestas de ordenación. En primer lugar se detallan los criterios y objetivos principales de este instrumento de planeamiento. En el siguiente capítulo se indica la prioridad de rehabilitar el núcleo urbano tradicional frente a la creación de nuevos desarrollos, así como regular los usos industriales y comerciales, de modo que se favorezca su ubicación en zonas adecuadas, al mismo tiempo que se evitan molestias considerables.

En relación con los nuevos crecimientos residenciales, se señala que en realidad no existe crecimiento residencial previsto en el Plan, ya que los ámbitos de las unidades de ejecución propuestas se encuentran ya clasificado en gran parte como suelo urbano consolidado. Se trata de terrenos consolidados en parte por la edificación, que cuentan con algunos servicios urbanísticos. En cuanto a los crecimientos industriales, no se plantean tampoco debido a las reservas de suelo urbano existentes en el Polígono Industrial de la Venta del Barro.

Con respecto a las infraestructuras viarias, se realizan las siguientes propuestas:

- Se prevé la creación de dos nuevas conexiones del núcleo tradicional con la A-1405 (A-1406 debe ser), de modo que se disminuya el tráfico de vehículos por las calles principales, en las que existen problemas para el cruce de vehículos.
- Se propone crear una nueva conexión de la zona industrial situada en La Estación con la A-1405, que evite la circulación de vehículos pesados por el núcleo urbano.
- Se propone la reorganización de los sentidos de circulación en algunas calles del núcleo urbano.
- Se prevén plazas de aparcamiento en las unidades de ejecución y en el casco antiguo.
- Previsión de nuevos viales y una glorieta en el Barrio de La Estación.

En cuanto a la clasificación y calificación del suelo, se establecen las clases de suelo urbano y suelo no urbanizable. No se propone clasificar ningún terreno como suelo urbanizable en virtud de lo previsto en el artículo 286.3.b) de la ley 3/2009, justificando esta decisión en la escasa demanda de suelo residencial e industrial experimentada en los últimos años, y la suficiente oferta de suelo urbano que existe en el municipio, tanto para uso residencial como industrial.

En lo relativo al suelo urbano se manifiesta que se han clasificado como suelo urbano consolidado únicamente los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se clasifican aquellos terrenos que pueden reunir las anteriores condiciones sin necesidad de abrir nuevos viales, o que no precisen un proyecto de urbanización para dotarlos de servicios urbanos.

Se han incluido en el suelo urbano no consolidado tres unidades de ejecución ubicadas en el Barrio de la estación. Se trata de desarrollos de moderada extensión que ya se encuentran clasificados, en su mayor parte, como suelo urbano en las Normas Subsidiarias vigentes. De esta forma se pretende posibilitar un pequeño mercado de viviendas de primera residencia, como consecuencia de la posible expansión de las industrias existentes. Al mismo tiempo, estas actuaciones permitirán la emancipación de los jóvenes y un pequeño mercado de segunda residencia. En estos ámbitos se ha detectado presencia de arcillas rojas con yeso en nódulos y capas, que podrían generar problemas geotécnicos en las edificaciones. Por ello, se deberán realizar estudios geotécnicos de cada zona concreta durante el desarrollo de los proyectos de reparcelación.

Por lo que respecta a usos del suelo urbano, se han establecido los usos residencial, industrial y comercial conjuntamente, y dotacional. La regulación de estos usos se realiza en los artículos 9 a 13 de las Normas Urbanísticas.

En el suelo no urbanizable distingue las categorías de genérico y especial, incluyendo en esta última aquellos suelos que cumplan los criterios legales establecidos en el artículo 19 de la Ley 3/2009. Se mencionan algunos casos en que se superponen dos subcategorías del suelo no urbanizable especial, como pueden ser los terrenos de protección del sistema de comunicaciones y los de riesgo de inundación o yacimientos arqueológicos.

En la parte final de este título se analiza el planeamiento vigente en los municipios limítrofes, no encontrando incompatibilidades con el nuevo Plan General. Así mismo, se estudia la oferta residencial en núcleos urbanos próximos, concluyendo que el porcentaje de hogares con segunda residencia es superior en La Puebla de Híjar que en sus municipios colindantes, salvo Sástago, por lo que este tipo de mercado inmobiliario puede resultar atractivo en el municipio.

En el título III se recogen los cuadros de síntesis del Plan General, que cuantifican las superficies incluidas en cada clase y categoría de suelo, haciendo una comparativa con la situación vigente en las Normas Subsidiarias municipales. Así, se eliminan 100.000 m² de suelo apto para urbanizar clasificados actualmente, y también se reduce el suelo urbano residencial, que pasa de 475.789 m² a 458.131 m² (-3,71%), y en él se definen tres unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. El suelo urbano industrial se incluye en su totalidad en la categoría de consolidado, y su superficie apenas varía, pasando de 698.369 a 697.041 m² (-0,19%). Globalmente, el suelo urbano clasificado alcanza una superficie de 1.129.362 m² como suelo urbano consolidado, y 21.124 m² como suelo urbano no consolidado.

Se realiza un estudio de la evolución de las unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado en el documento del Plan que fue aprobado inicialmente. Existe una Unidad nº 1 (8.576 m²) que ha sido eliminada en el documento aprobado provisionalmente, pasando los terrenos a incluirse en suelo urbano consolidado. Las otras tres unidades de ejecución se planifican con superficies de 12.241, 4.311 y 4.572 m² de superficie total. En estos tres ámbitos se realizan los cálculos necesarios para cuantificar las reservas dotacionales exigidas por la ley 3/2009 en su artículo 42.

El título IV está dedicado a las fichas de datos urbanísticos, elaboradas según el formato NOTEPA. Se presenta la ficha de datos generales de planeamiento del municipio, y también las fichas individualizadas de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano no consolidado.

El título V es una aclaración de los aspectos destacados de los informes emitidos por las direcciones generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que dieron lugar a la resolución conjunta de ambos directores generales. En el se indican las correcciones y estudios realizados para dar cumplimiento a las consideraciones de la citada resolución.

En el título VI se detallan las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública, y se informan las propuestas de estimación y desestimación en cada caso.

En el título VII se realiza un repaso de los informes sectoriales emitidos, y se detallan aquellas prescripciones que se han subsanado en la nueva documentación técnica. En el mismo sentido, en el título VIII se resumen los informes emitidos por la Confederación Hidrográfica del Ebro y las direcciones generales de urbanismo y carreteras al Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General. El título IX realiza algunas aclaraciones a la memoria Ambiental emitida por el INAGA.

B) Planos.

La documentación gráfica se estructura en planos de información y de ordenación.

B1) Planos de información.

En lo referente a planos de información aporta las siguientes series de planos.

El plano PI-1.1 es el correspondiente a Estructura Territorial, infraestructuras y elementos de interés, en el que a escala 1:20.000 se reflejan las zonas urbanas, cauces y dominio público hidráulico, infraestructuras existentes y previstas (Autovía prevista), montes consorciados, áreas degradadas y permisos mineros. En el plano PI-1.2 aparecen reflejadas las vías pecuarias que recorren el municipio a escala 1:60.000, tanto las clasificadas como las no clasificadas. En el plano PI-1.3, titulado Riesgos geológicos, se refleja la geología del término municipal a escala 1:60.000.

El plano PI-2 recoge, a escala 1:60.000 la estructura de usos del suelo. Los planos PI-3.1 reflejan la copia de los planos de las Normas Subsidiarias vigentes a escala reducida. El plano PI-3.2 representa los usos

globales en suelo apto para urbanizar en la Revisión de las normas Subsidiarias Municipales. Los planos PI-3.3 reflejan copias de planos de ordenación del Plan Parcial de la Venta del Barro. Los planos PI-3.4 reflejan las modificaciones aisladas nº 1 a 8, tramitadas posteriormente a la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias.

Los planos PI-4.1 reflejan, a escala 1:2.500, la red de abastecimiento. Los planos PI-4.2 dibujan la red de saneamiento existente a escala 1:5.000. La serie PI-4.3.1 refleja las redes eléctricas de media y alta tensión a escala 1:5.000. La red eléctrica de baja tensión se detalla en los planos PI-4.3.2 a escala 1:5.000. La red de gas aparece en los planos PI-4.4 a escala 1:5.000.

La serie PI-5.1 refleja la estructura catastral del municipio a escala 1:20.000. Los planos PI-5.2 reflejan la estructura catastral de las áreas urbanas a escala 1:5.000.

La serie PI-6.1 detalla el estado y los usos de la edificación a escala 1:5.000. Las alturas de la edificación se recogen en los planos PI-6.2 a escala 1:5.000.

Finalmente, se presenta un único plano PI-7 a escala 1:60.000, que representa las zonas con riesgo de inundación para la avenida de periodo de retorno 500 años, tanto en el río Aguasvivas como en el Barranco de Val de Zafán.

B2) Planos de ordenación.

Los planos de ordenación se organizan en tres grandes bloques. El primero de ellos es la serie PO.1, correspondiente a la estructura orgánica del territorio, con escala 1:20.000. En ellos se reflejan las clases y categorías de suelo, los sistemas generales, las vías pecuarias, las áreas degradadas por explotaciones mineras, los yacimientos arqueológicos, y las zonas LIC.

La serie de planos PO.2 refleja la clasificación del suelo de todo el término municipal a escala 1:10.000, representando las categorías sustantivas y adjetivas del suelo no urbanizable, el suelo urbano consolidado y no consolidado, las vías pecuarias y la zona LIC situada al noroeste.

Finalmente, la serie de planos PO.3

C) Catálogo.

El catálogo aportado por el Plan General se estructura en un único título con tres capítulos, de los que el capítulo 3 únicamente es un párrafo de conclusión y firma. El capítulo 1 incluye los 21 yacimientos arqueológicos que existen actualmente en el municipio. Estos yacimientos se representan en el plano PO-02, y se regulan en los artículos 126 y 191 de las Normas Urbanísticas.

En el capítulo 2 se incluyen los bienes inmuebles, de los que se aportan sus fichas catalográficas. Se trata de la Ermita de la Virgen de los Dolores, la casa situada en el nº 13 de la calle de La Iglesia, la iglesia parroquial de La Natividad y el Arco-Capilla de San Roque.

D) Normas urbanísticas.

Las Normas urbanísticas se estructuran en diez títulos. El primero de ellos es el relativo a las Disposiciones Generales, en el que desarrolla la naturaleza del Plan, su ámbito municipal, vigencia indefinida, circunstancias que conllevarían su revisión, posibilidad de introducir modificaciones aisladas y criterios interpretativos a emplear en caso de dudas, estableciendo la prevalencia de los documentos escritos sobre los gráficos.

El segundo título define las condiciones generales de los usos y las infraestructuras y equipamientos urbanísticos. Así, en el uso residencial se establecen las categorías de unifamiliar, colectivo y protegido, siendo este el conformado por aquellas viviendas, unifamiliares o colectivas, sometidas a algún régimen de protección

pública por la Administración autonómica. También se definen los usos industrial y comercial, con los grados 1º, 2º y 3º en función de la superficie ocupada, potencia instalada, peligrosidad y salubridad, etc. En el artículo 13 se localizan los diferentes grados de estos dos usos, de modo que los de grado 3º se prohíben en suelo urbano residencial, los de grado 2º deberán situarse en parcelas aisladas pero se permite su convivencia en suelos residenciales, y los de grado 1º se permiten en planta baja y primera de edificios residenciales. En cuanto al uso dotacional, se distinguen dentro de él los de infraestructuras (viario y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras), servicios urbanos (abastecimiento, evacuación y depuración de agua, recogida y tratamiento de residuos, suministro de gas, electricidad, telecomunicaciones, etc), espacios libres y zonas verdes, y equipamientos. Entre estos últimos distingue los de tipo educativo, social, deportivo, polivalente y la vivienda social en alquiler.

En el tercer título establece las condiciones generales de la edificación, y en concreto las definiciones relativas a usos, parcela, edificabilidad y aprovechamiento. También establece los parámetros relativos a posición, volumen y forma de las edificaciones. Se aportan gráficos relativos a la ordenación por alineación a vial, tipología pareada, adosada y aislada, y se definen las condiciones de altura máxima, higiene y calidad, seguridad, accesibilidad y estéticas que deben cumplir las edificaciones.

En el título cuarto desarrolla las condiciones generales de la urbanización, tanto en lo relativo a las vías públicas, los espacios libres, y los servicios urbanos, incluyendo el mantenimiento de los mismos.

En el título V regula las condiciones particulares del régimen urbanístico del suelo urbano, en el que define seis zonas para el suelo urbano consolidado, tres para el uso residencial y otras tres para el uso industrial, en función de su localización. Para el suelo urbano no consolidado define una zonificación para cada unidad de ejecución. Las zonas definidas en suelo residencial son las siguientes:

- Zona 1. Casco Antiguo. Se aplica al núcleo tradicional, y permite tres alturas y edificación entre medianeras. Fondos máximos de 20 metros. Parcela mínima de 40 m² o la existente.
- Zona 2. Residencial Intensiva. Comprende la zona urbana que se desarrolló entorno a la Estación de Ferrocarril y a las instalaciones de PIBASA. También es una edificación de alta densidad, entre medianeras y con tres alturas. Se limitan los fondos máximos edificables a 15 metros. parcela mínima de 70 m² o la existente.
- Zona 3. Residencial Extensiva. Se aplica al resto del Barrio de La Estación y algunas zonas periféricas del núcleo principal. Se establece una parcela mínima de 300 m² en vivienda pareada, segregable en parcelas superiores a 170 m² para cada vivienda. En vivienda adosada y aislada se fijan 200 m² de parcela mínima y se limita la ocupación máxima de parcela al 50%. También se admiten hasta tres plantas.

Para el suelo industrial se definen las siguientes zonas:

- Zona 4. PIBASA. El Plan General regula esta zona de modo similar al actualmente vigente en las normas Subsidiarias, ya que se considera inviable su traslado al polígono industrial Venta del Barro, y su implantación fue anterior al desarrollo residencial en su entorno. dentro de esta zona se establecen otras tres (P-1 a P-3) con regulación edificatoria específica.
- Zona 5. LACADOS TERUEL. Dispone de licencia desde 1990 para el tratamiento y lacado de perfilería de aluminio y la carpintería en este material. Con el fin de permitir la ampliación de las instalaciones, se estableció la ordenanza I-2 en la modificación nº 6 de las Normas Subsidiarias. Se considera

también inviable su traslado al polígono de la Venta del Barro. En consecuencia, se establece una regulación muy similar a la existente, aunque adaptada a la legislación vigente.

- Zona 6. Polígono de la Venta del Barro. Para esta zona, el Plan General recoge el plan parcial aprobado y clasifica como suelo urbano consolidado el ámbito de la modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias. También califica como uso industrial una parcela que está calificada como uso comercial-social y que está ocupada por un almacén de la Comarca del Bajo Martín. Finalmente, regula con más detalle los usos, tipologías edificatorias y posición de los edificios.

En cuanto al suelo urbano no consolidado, se regulan sus condiciones urbanísticas en los artículos 92 a 96 del título V. Cada una de las unidades de ejecución delimitadas consta de un artículo específico que la regula. No obstante, la redacción de los tres artículos únicamente difiere en el número de viviendas asignado a cada manzana concreta, pues por lo demás las condiciones previstas son idénticas, y pueden resumirse en:

- Uso global: residencial unifamiliar y protegido.
- Usos compatibles: Industrial y comercial grado 1º y 2º. Dotacional.
- Tipología: perada, bloque aislado y bloque exento en libre disposición.
- Parcela mínima: Pareada y bloque exento, 300 m². Aislada, 200 m²
- Retranqueos: variable el frontal según manzana, laterales y traseros, 2m.
- Sistema de ejecución, por cooperación.

El título VI esté dedicado a definir las condiciones particulares en suelo no urbanizable. Se establecen las categorías de genérico y especial, incluyendo en ésta segunda aquellos terrenos que cumplan alguna de estas condiciones:

- Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con la legislación sectorial o las Directrices de Ordenación Territorial.
- En razón de su excepcional valor agrícola, ganadero, forestal, paisajístico, ecológico, arqueológico, o para la conservación del patrimonio natural o cultural.
- En función de su sujeción a limitaciones o servidumbres de protección del dominio público.
- En razón de graves y justificados problemas de índole geotécnica, hidrológica, o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su aprovechamiento urbanístico.

Dentro del suelo no urbanizable especial se establecen las categorías sustantivas:

- SNU-E-EN-MA: Protección del ecosistema natural, vegetación esteparia.
- SNU-E-EC-YC: Protección del Patrimonio Cultural, yacimientos arqueológicos y paleontológicos.
- SNU-E-RN-IN: Protección de riesgos naturales, inundaciones.
- SNU-E-ES-SC: Protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras.
- SNU-E-RF: Protección de suelos de repoblación forestal.

También se definen las siguientes categorías adjetivas:

- Protección del ecosistema natural: Red Natura 2000. Lugares de importancia comunitaria.
- Protecciones sectoriales y complementarias: carreteras, ferrocarril, gasoducto, líneas de MT y AT, y de telefonía.
- Otras protecciones sectoriales y complementarias: vías pecuarias, cauces, actividades ganaderas y extractivas.

Más adelante se definen las condiciones de edificación del suelo no urbanizable, normas de protección del paisaje, de preservación del medio natural, contenido del estudio de impacto paisajístico, y de la evaluación ambiental, de conformidad con la Ley 9/2006 estatal y la Ley 7/2006, aragonesa. También se definen las condiciones para la formación de núcleo de población, de acuerdo con las establecidas en el artículo 30 de la Ley 3/2009. En el artículo 112 se disponen tablas con los usos que se consideran agrícolas, de utilidad pública o vinculados al servicio de las obras públicas. A partir del artículo 113 se regulan las condiciones particulares de la edificación para cada uso autorizable en suelo no urbanizable, incluyendo la conservación del acueducto denominado "Puente de la Torica", y la vivienda unifamiliar aislada. Para estas construcciones se establece una parcela mínima de 10.000 m² y se establece con carácter general en el artículo 113 una distancia mínima de 75 metros entre edificaciones.

En el tercer capítulo de este título se regulan las condiciones particulares de uso en las categorías sustantivas del suelo no urbanizable especial, destacando la extensa regulación desarrollada en el artículo 127 para las zonas con riesgo de inundación, en las que se establece un régimen de fuera de ordenación para las edificaciones existentes en esta categoría de suelo, que permite la edificación y urbanización siempre que se realice un estudio que justifique que las construcciones existentes o de nueva implantación cumplan las tres condiciones siguientes:

- Que se encuentren situadas fuera de la vía de intenso desagüe.
- Que no se produzca la condición de inundación peligrosa.
- Que sean estables desde el punto de vista hidrológico y estructural.

En el capítulo 4 se establece la regulación de las condiciones particulares en las categorías adjetivas del suelo no urbanizable.

El título VII se dedica a las condiciones de uso y edificabilidad de los sistemas generales y dotaciones locales. Y el título VIII regula el desarrollo y gestión del Plan, mediante los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y ejecución correspondientes, tales como proyectos de urbanización, edificación, licencias, etc.

El título IX está dedicado a la disciplina urbanística y el título X a la protección del Patrimonio Cultural.

Finalmente, en los anejos incluye gráficos explicativos de las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea límite de edificación correspondientes a carretas y vías de ferrocarril.

E) Estudio Económico.

El Estudio Económico se estructura en cinco títulos más la conclusión. El título I establece como objetivo del estudio dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, que determina la necesidad de realizar una memoria de sostenibilidad económica en los instrumentos urbanísticos, que pondere en particular el impacto sobre las Haciendas Públicas de las actuaciones previstas.

El título II aborda el análisis del presupuesto actual municipal, que alcanza 1.133.469,29 €. Centrado el análisis sobre el balance de gastos/ingresos corrientes, se obtiene un saldo positivo por habitante de 65 euros. Se concluye que, un incremento de población, aunque no sea significativo, conllevará un incremento del saldo positivo del balance por cuenta corriente.

En el título III se procede al cálculo de costes que supone la urbanización de las unidades de ejecución delimitadas, así como la ejecución de los sistemas de comunicaciones previstos que no están adscritos a ninguna unidad. Los costes de la urbanización de las unidades serán asumidos por los propietarios, mientras que los de los sistemas viarios serán sufragados por el Ayuntamiento. El total a financiar por el municipio asciende a

235.429 euros, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento es también propietario de un porcentaje de terrenos de las unidades de ejecución nº 1 y 3. Posteriormente se realiza una justificación económica, basada en los precios de venta de vivienda y los costes de construcción, que desaconseja cargar a los propietarios de las unidades de ejecución con mayores costes de urbanización derivados de los sistemas generales previstos, pues estos costes comprometerían la viabilidad económica de las actuaciones previstas.

El título IV realiza una estimación del coste anual de mantenimiento de las inversiones previstas, que alcanzaría los 10.094 euros anuales, suponiendo porcentajes del 1 o 2 % de los costes de urbanización.

En el título V se realiza una prospección de los costes anuales municipales a reservar para la ejecución y mantenimiento de las actuaciones previstas, que alcanzarían 21.751 euros anuales durante los quince años de vigencia del Plan. Estos gastos serán financiados con los recibos de I.B.I. resultantes de las actuaciones urbanísticas previstas en las unidades de ejecución, así como las licencias de construcción que se concedan, y la venta de terrenos procedentes de cesiones obligatorias de aprovechamiento, aunque no llegan a cuantificarse estos ingresos en el estudio.

F) Documentación ambiental.

El Plan General no incluye como documento independiente la documentación ambiental, sino que presenta la Memoria Ambiental emitida por el INAGA como un anexo a la Memoria Justificativa. Ya se han expuesto anteriormente las conclusiones de dicha memoria ambiental en el apartado de tramitación.

NOVENO.- En cuanto a las determinaciones básicas que debe contemplar el Plan General.

Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio

En el municipio de La Puebla de Híjar pueden distinguirse dos conjuntos urbanos residenciales, que se encuentran unidos por la carretera A-1406 y las edificaciones que se han erigido a ambos lados de ella. Se trata del núcleo tradicional de La Puebla y del barrio de la Estación. En cuanto al suelo urbano industrial, existen dos áreas localizadas en el Barrio de La Estación, correspondientes a las instalaciones de PIBASA y Lacados Teruel. Pero la mayor parte del suelo de uso industrial se encuentra en el polígono de La Venta del Barro, situado junto a la N-232.

El modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio parte de un núcleo urbano de origen medieval, situado en una zona elevada, junto a la Val de Zafán. Este núcleo fue creciendo con el tiempo sin ninguna planificación, alrededor de su iglesia parroquial y a lo largo del trazado de la carretera A-1406. Posteriormente, tras la construcción de la vía férrea Zaragoza-Barcelona en los años 30 del siglo XX, se generó un segundo núcleo de población, aunque en un principio predominaron las instalaciones industriales, pero se fueron construyendo viviendas de trabajadores a su alrededor, y más tarde se han edificado viviendas unifamiliares aisladas de tipología diferente a las ubicadas en el núcleo tradicional.

En cuanto al polígono industrial de la Venta del Barro, su desarrollo fue planificado en las Normas Subsidiarias, que clasificaban los terrenos como suelo urbanizable, y la aprobación de un plan parcial. Posteriormente se realizó una ampliación del polígono en la zona norte, con el fin de ampliar las instalaciones de una empresa de prefabricados de construcción.

La propuesta realizada en el Plan General mantiene el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio actual y tan sólo propone actuaciones de remate poco significativas en los límites de los cascos urbanos exis-

tentes. Así mismo propone la desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial situado al norte del barrio de La Estación, que ocupa una superficie de 100.000 m², y clasifica como suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación varias parcelas urbanas situadas en las proximidades de la Val de Zafán, consolidadas por la edificación, y que quedan con esta propuesta en situación de fuera de ordenación.

Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.

Determinaciones relativas a la clasificación de suelo.

Clasificación vigente.

El documento aporta datos relativos a la clasificación del suelo vigente, que se reflejan en las tablas siguientes. Respecto al suelo urbano:

Categoría	Área urbana	Uso funcional	Superficie (m ²)
Consolidado	Conjunta	Residencial (preferentemente)	475.789,00
Consolidado	PIBASA	Industrial	74.436,00
Consolidado	Lacados Teruel	Industrial	4.686,00
Consolidado	Polígono Venta del Barro	Industrial	449.493,00
Subtotal SUC			1.004.404,00
No Consolidado	UE Polígono Venta del barro	Industrial	169.754,00
Subtotal SUNC			169.754,00
Total Suelo Urbano			1.174.158,00

En cuanto al suelo urbanizable, tendríamos lo siguiente:

Categoría	Area urbana	Uso característico	Superficie (m ²)
Apto para urbanizar	La Estación	Residencial	100.000,00
Total Suelo Urbanizable			100.000,00

Propuesta de clasificación

La propuesta de clasificación que contempla el Plan General presentado para aprobación definitiva se concreta, para las distintas clases y categorías de suelo en las siguientes tablas:

Categoría	Área urbana	Uso funcional	Superficie (m ²)
Consolidado	Conjunta	Residencial (preferentemente)	437.007,00
Consolidado	PIBASA	Industrial	70.429,00
Consolidado	Lacados Teruel	Industrial	4.686,00
Consolidado	Polígono Venta del Barro	Industrial	621.926,00
Subtotal SUC			1.134.048,00
No Consolidado	UE-1 (La Estación)	Residencial	12.241,00
No Consolidado	UE-2 (La Estación)	Residencial	4.311,00
No Consolidado	UE-3 (La Estación)	Residencial	4.572,00
Subtotal SUNC			21.124,00
Total Suelo Urbano			1.155.172,00

Y se elimina el sector de suelo urbanizable residencial que se clasificó en las Normas Subsidiarias al norte del Barrio de La Estación.

De esta forma podemos elaborar la siguiente tabla comparativa:

Clase de suelo			Superficie (m²)	
			NN.SS. Vigente	Propuesta
Suelo urbano	Consolidado	Residencial	475.789	437.007
		Industrial	528.615	697.041
	No consolidado	Residencial	-	21.124
		Industrial	169.754	-
Subtotal			1.174.158	1.155.172
Suelo urbanizable	Delimitado	Residencial	-	-
		Industrial	-	-
	No delimitado	Residencial	100.000	-
		Industrial	-	-
Subtotal			100.000	-
Suelo no urbanizable			59.505.842	59.874.203
TOTAL MUNICIPIO			60.780.000	61.029.375

Se observa una diferencia final entre la superficie del término municipal con la nueva propuesta y la que aporta el instituto Aragonés de Estadística.

Con respecto al suelo no urbanizable, se distinguen las categorías de genérico y especial. En esta última se distinguen las siguientes subcategorías: protección de la vegetación esteparia, protección de yacimientos arqueológicos y paleontológicos, protección por riesgo de inundaciones, protección del sistema de comunicaciones e infraestructuras y protección de montes y suelos de repoblación forestal. El resto del suelo no urbanizable se categoriza como genérico.

La Memoria Justificativa no aporta más datos sobre las ampliaciones y desclasificaciones de suelo propuestas, y se remite a los planos de ordenación, que reflejan la nueva delimitación de los suelos urbanos. Comparando la clasificación de suelo vigente en las Normas Subsidiarias con la propuesta realizada, se han observado en el suelo urbano diversos cambios de clasificación y calificación que se especifican a continuación:

Núcleo urbano tradicional

- En el oeste del suelo urbano, se regulariza la línea límite del suelo urbano para incluir pequeñas superficies en las traseras de las edificaciones de la calle San Roque hasta el cruce con la Calle Poniente.
- En el oeste del núcleo, algo más hacia el sur, se desclasifican algunos terrenos del suelo urbano que sobresalen de la línea de edificaciones, y se incluye alguna pequeña superficie.
- Se amplía a 25 metros el fondo edificable en toda la franja edificable situada en el margen oeste de la A-1406, al sur del núcleo. Se desclasifica parte de una edificación existente justo en el límite sur del suelo urbano, así como una parcela situada junto a una zona verde en el cruce entre la A-1406 y un vial que da origen a un nuevo sistema general viario previsto. Se recalifican estos terrenos como zona 3 (unifamiliar adosada o aislada).
- Se amplía algo el suelo urbano en límite al sureste, en unas parcelas que se recalifican como zona 3 (unifamiliar). Así mismo, en el límite más oriental del núcleo se desclasifican varias superficies de suelo urbano en la zona de la cuesta de la Calera, que se encuentran edificadas en parte.
- Se regularizan los límites del suelo urbano en la zona este del núcleo, en el comienzo de zona 3 hacia el norte, ampliando alguna pequeña superficie para incluir una edificación existente.

Barrio de La Estación.

- Se desclasifica un terreno rectangular situado al noroeste del suelo urbano del Barrio y destinado a zona verde deportiva, colindante con los terrenos de la antigua Azucarera, que integran el suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias y que también se proponen desclasificar. En esta misma zona, se amplía el suelo urbano a costa del urbanizable al norte de la travesía A-1405.
- Se desclasifica una parte del área de servicios de la Estación de ferrocarril, situada junto a la Plaza del Reino de Aragón. En esta misma zona, también se desclasifica como suelo urbano parte de una edificación existente de una altura. Junto a Lacados Teruel se desclasifican terrenos pertenecientes a la manzana más al este y a parte de la situada justo al norte, y se delimita la Unidad de Ejecución UE-3 en suelo urbano no consolidado. Por otra parte, se recalifica como edificable una parcela ahora destinada a viario, y pasa a ser Zona 2 residencial y zona verde un terreno edificado situado en la esquina de PIBASA con A-1406, enfrente de la Calle Porvenir.
- Se ajustan los límites del suelo urbano en la zona de casas de trabajadores situadas entre la A-1405 y una acequia, al noroeste del Barrio. Se amplía alguna superficie y se desclasifica también alguna otra. En la zona oeste del barrio, se observan varias desclasificaciones de terrenos edificables que sobrepasan los 30 metros de fondo definidos en toda la franja, y al sur se amplía el suelo urbano para incluir parte de una era y completar un vial, pero se desclasifican terrenos al oeste con partes de edificaciones de carácter agropecuario.

Zona sureste junto a pistas, se regulariza un fondo edificable de 30 metros desde un vial con el trazado modificado, ampliando algo el suelo urbano. Así mismo, se amplía el suelo urbano en parte más al sur y al este de la UE-2, y se delimitan como suelo urbano no consolidado la UE-1 y buena parte de la UE-2, que actualmente se consideran consolidados. También se recalifican como zona 2 varias manzanas colindantes con la travesía de la A-1406, y como zona 3 una gran parte de terrenos del barrio.

Zona Val de Zafán.

- En este ámbito, situado a ambos lados de la carretera A-1406, entre el núcleo tradicional y el Barrio de La Estación, se propone la desclasificación de varias parcelas urbanas ya consolidadas por la edificación, y su clasificación como suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación, basándose para ello en las conclusiones de un estudio de inundabilidad realizado sobre la cuenca del barranco de Val de Zafán. De este modo, quedan fuera de ordenación dos bloques de viviendas colectivas, uno de ellos aún sin terminar y otro destinado desde 2002 a vivienda protegida. Así mismo, queda fuera de ordenación la residencia de ancianos de titularidad autonómica, la farmacia y varias edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.

Polígono Venta del Barro.

- En este ámbito solamente se producen cambios mínimos. Se modifica la calificación de algunos terrenos en la zona noreste de la última ampliación, que pasan a considerarse zona verde. Se observa un ligero incremento de superficie del polígono en los cuadros de síntesis (2.679 m²), pero no se explica su origen en la memoria justificativa.

ALINEACIONES.

En cuanto a las alineaciones definidas, en el polígono de la Venta del Barro no se producen cambios significativos en las alineaciones. En el núcleo urbano histórico se realizan algunas variaciones, eliminando algún tramo de vial que separa manzanas situadas en el límite con el suelo no urbanizable y creando un espacio libre de edificación detrás de la iglesia parroquial, que conectará la calle san Ramón con la calle Virgen de Los Arcos. También se suprime un vial secundario en la zona este de vivienda unifamiliar.

En el Barrio de La Estación se producen numerosas modificaciones de alineaciones, eliminando también como suelo urbano tramos de vial de separación entre manzanas edificables en los límites exteriores del suelo urbano por el oeste, suprimiendo espacios de viario que ahora pasan a ser edificables en la zona de PIBASA, o ampliando la estructura viaria en la zona de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

En la memoria justificativa únicamente se hace mención a algún cambio de alineación en el caso de haberse presentado alguna alegación al respecto.

ZONAS DE ORDENANZA

En las ordenanzas de las Normas Subsidiarias se definen tres zonas diferentes en suelo urbano. La zona de casco antiguo, está constituida por los terrenos que configuran el núcleo histórico de la población, con tipología característica. La zona I-1 Barrio de La Estación se aplica los terrenos urbanos situados en el citado barrio, con uso residencial e industrial no molesto. Finalmente, la zona V-U se asignó a los terrenos situados al este del núcleo histórico y al norte del Barrio de La Estación, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda unifamiliar que existía en el municipio.

Las modificaciones posteriores de las Normas Subsidiarias introdujeron las zonas I-2 e I-3, relativas al uso industrial, con el fin de permitir el funcionamiento de las instalaciones industriales de la empresa PIBASA, y posteriormente también de la empresa Lacados Teruel, que fue incluida en la zona I-2.

La nueva propuesta de zonificación realizada introduce seis zonas de ordenación para el suelo urbano clasificado, de las que tres regulan zonas de uso global residencial y otras tres zonas de uso industrial.

Zona 1. Casco Antiguo. Admite el uso residencial, unifamiliar, colectivo o protegido. Son compatibles los usos comerciales e industriales de grado 1º y 2º y el uso dotacional. La parcela mínima no varía, manteniéndose en 40 m², con fachada mínima de 4m, salvo las ya existentes. Las alturas máximas, que ahora se permiten en función del ancho de calle, pudiendo variar entre dos y cuatro, pasan a ser tres en todos los casos, permitiendo hasta cuatro plantas en edificaciones existentes de dicha altura o de tres plantas en coincidencia con una de cuatro y anchura de calle superior a 8 m.

Zona 2. Residencial intensiva. Se asigna a las edificaciones de la zona más próxima a la estación de Ferrocarril, así como a las situadas a ambos lados de la carretera A-1406 en el Barrio de La Estación, desde PIBASA hasta el cruce con la calle Francisco Zapater. Esta zona está compuesta en su mayor parte por viviendas entre medianeras, de las que un buen número únicamente constan de planta baja. Se admiten los mismos usos que en Zona1, con una parcela mínima de 70 m² y fachada mínima de 6 m, salvo las existentes. El número máximo de plantas se limita a tres, con una ocupación máxima resultante de los fondos máximos edificables.

Zona 3. Residencial extensiva. Esta zona, asignada mayoritariamente a los terrenos urbanos del barrio de La Estación y también a tres áreas periféricas del núcleo urbano tradicional, permite los usos residencial, unifamiliar y protegido, descartando el colectivo. Como usos compatibles admite el industrial y comercial en grado 1º y 2º y el uso dotacional. La tipología es pareada y adosada en hilera, admitiendo bloque aislado y bloque exento, admitiendo la tipología entre medianeras en edificaciones existentes. La parcela mínima se fija en 300 m² para vivienda pareada y en bloque exento, y 200 m² para las tipologías en bloque aislado. El número máximo de plantas se fija en tres. Se establecen retranqueos de 3 m para edificaciones en bloque aislado y exento.

Zona 4. PIBASA. La empresa desarrolla actividades de extracción y refino de aceite de orujo de aceituna. En principio las instalaciones se encontraban en el margen oeste de la A-1406, pero en los años 80 se ampliaron las instalaciones al otro lado de la carretera. La actividad de refino y las oficinas se sitúan en el margen oeste y los depósitos y la planta extractora en el margen este. Actualmente, tras la aprobación de la modificación aislada nº 5 de las Normas Subsidiarias, los terrenos tienen asignadas las zonas I-2 e I-3, destinados a industrias molestas y/o peligrosas, prohibiendo el uso residencial, salvo en los solares en los que ya existe, y haciendo compatible el uso de oficinas vinculadas a las industrias.

Con esta nueva zona se pretende establecer una regulación de este ámbito similar a la establecida en la modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias, pero adaptada a la legislación vigente. Así, el uso global es industrial en sus grados 1º, 2º y 3º. Se admiten como compatibles dos viviendas destinadas a mantenimiento y seguridad de la industria, así como usos dotacionales y actividades tales como centros y academias de música, canto y baile (grupo c7 del grado 1º), siempre que estén vinculadas al uso industrial. Se prohíben el resto de los usos. La ordenación será por edificación aislada o exenta, salvo las citadas actividades del grupo c7, que pueden desarrollarse entre medianeras en edificio con frente a la Avenida de Za-

ragoza. La altura máxima se fija en 14 m, con dos plantas para las edificaciones residenciales y del grupo c7 permitidas, y la ocupación máxima se limita al 75% de la superficie en las zonas P-1 y P-2, y al 20% en la zona P-3.

Zona 5. Lacados Teruel. Se trata de la antigua compañía de Carpintería Metálica Masisal. Esta industria, dedicada a carpintería de aluminio, se rige tras la modificación aislada nº 6 de las Normas Subsidiarias por la ordenanza I-2. El Plan General no prevé su traslado por resultar económicamente inviable, por lo que establece una ordenación similar a la actual. Como uso global se establece el industrial en sus grados 1º, 2º y 3º. Se permite una única vivienda de hasta 400 m² construidos para mantenimiento y seguridad, así como los usos dotacionales y las ya comentadas actividades del apartado c7, siempre que estén vinculadas al uso industrial. La edificación se prevé en bloque aislado o exento con las mismas condiciones de altura y nº de plantas que en la zona 4. Se limita la ocupación máxima al 75%.

Zona 6. Polígono de la Venta del Barro. Este polígono se encuentra regulado por el Plan Parcial aprobado en 1990. En 2005 se realizó la modificación aislada nº 7 de las Normas Subsidiarias, que clasificó el ámbito como suelo urbano y una franja adicional como suelo urbano no consolidado, destinada a la ampliación de PRENAVISA. La modificación nº 8 reubicó una superficie destinada a equipamientos. El Plan clasifica todo el ámbito del polígono como suelo urbano consolidado califica para uso industrial una parcela que estaba destinada a uso comercial-social y que alberga un almacén de la Comarca.

En cuanto a usos globales, se prevén los industriales de grado 1º, 2º y 3º, excluyendo en el grado 2º los apartados c3 (centros e instalaciones de turismo rural) y c5 (residencia de ancianos, centros de día y guarderías infantiles). En cuanto al uso residencial, se permite una vivienda de hasta 200 m² construidos por parcela, vinculada al mantenimiento y seguridad, así como usos dotacionales. Se admiten tipologías aisladas en zona A y adosadas en hilera también en el resto de zonas del polígono. La parcela mínima establecida es de 10.000 m² en zona A, 5.000 m² en zona E, 2.500 m² en zona D y 1.200 m² en zonas B, C, F, G, H e I. Los retranqueos varían por zonas entre 5m (A y E) y nada (resto). la altura máxima se establece en 14 m y las edificabilidades máximas se fijan en 0,50 m²/m² para la zona A, 0,70 para la zona E, 0,7039 para la zona B y 0,80 m²/m² para el resto de zonas.

En lo referente al suelo urbano no consolidado se prevén tres unidades de ejecución en el barrio de La Estación, con una superficie total de 21.124 m². Son terrenos que, con excepción de las dotaciones locales de la Unidad de ejecución nº 2, están clasificados como suelo urbano en las vigentes Normas.

Están incluidas en la zona de ordenanza denominada *residencial extensivo* en la que el uso característico es residencial unifamiliar o protegida, en las tipologías aislada o pareada, siendo compatibles el industrial y comercial en grados 1º y 2º y el dotacional. En lo referente a condiciones de parcela se establece una parcela mínima de 300 m² para las viviendas pareadas y los bloques exentos y de 200 m² para las aisladas. Los retranqueos son variables en las distintas parcelas. La altura máxima reguladora es de B+2 con 10,5 metros de altura a alero.

El primero de los ámbitos de equidistribución está configurado con una unidad de ejecución discontinua situada entre las calles Val de Zafán y Francisco de Goya. Tiene una superficie de 12.241 m², con cuatro manzanas edificables que totalizan 7.270 m². Como dotaciones locales prevé una zona verde de 2.202 m² y otra para equipamiento deportivo de 340 m². El aprovechamiento medio atribuido por el planeamiento es de 0,9799 m²/m². El número máximo de viviendas es 31.

La unidad de ejecución nº 2 comprende un ámbito de suelo delimitado por la calle Val de Zafán y por la calle Francisco Zapater y Gómez. Su superficie es de 4.311 m², con cuatro manzanas edificables que suman 2.599 m², una zona verde de 574 m² y una parcela de equipamiento deportivo de 259 m² que constituyen las dotaciones locales del ámbito. El aprovechamiento medio es de 0,9646 m²/m², con un máximo de 11 viviendas.

Finalmente, la unidad de ejecución número 3 tiene una superficie total de 4.572 m² y está situada en la zona más al este del núcleo urbano, cercano a la industria Lacados Teruel. La ordenación pormenorizada prevé tres parcelas con una superficie de 2.317 m², y como dotaciones locales una parcela prevista como espacio libre de dominio y uso público con una superficie de 461 m² y una parcela de equipamiento deportivo de 309 m². Se prevé un máximo de 11 viviendas y un aprovechamiento medio de 0,9882 m²/m².

SISTEMAS GENERALES

Según lo dispuesto en el artículo 137 de las Normas Urbanísticas, todos los usos dotacionales de infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, equipamientos y servicios urbanos situados en Suelo urbano Consolidado o No Urbanizable tienen la consideración de Sistemas Generales. Los usos dotacionales incluidos en el Suelo Urbano No Consolidado tendrán la consideración de dotaciones locales.

En el capítulo IV de los Cuadros de Síntesis aparece una tabla con la superficie de sistemas generales del municipio. Las infraestructuras viarias incluyen tres viales en suelo no urbanizable que se prevén para mejorar el tráfico a través del núcleo urbano tradicional y descongestionar la travesía de la A-1406. Su superficie global asciende a 15.598 m². No se incluyen más sistemas de comunicaciones como sistemas generales en esta tabla.

En servicios urbanos aparece una parcela situada en el polígono Venta del Barro, transformadores, depósitos y depuradoras, con una superficie global de 18.213 m².

En el apartado de espacios libres y zonas verdes se distinguen las zonas verdes del polígono Venta del Barro (77.038 m²) de los parques, plazas y jardines de la localidad (14.035 m²).

Finalmente, en el apartado de equipamientos se cuantifican 5.047 m² destinados a educativo, 8.133 m² destinados a social, 3.264 para el cementerio, 14.335 de equipamiento deportivo y 17.530 m² destinados a equipamiento polivalente.

Análisis de la propuesta

El Censo de Viviendas de 2001 señala que la localidad tenía 883 viviendas en esa fecha, de las que 411 eran principales y 472 no principales, con 334 secundarias y 112 vacías. Los primeros datos del Censo de viviendas de 2011, publicados por el Instituto Nacional de Estadística señalan 839 viviendas totales, de las que 432 son principales y 407 no principales. Es curioso el descenso en el número total de viviendas cuantificado (44), que contrasta con los datos de licencias de obra nueva registrados en la última década en La Puebla de Híjar (31 nuevas y 11 rehabilitadas).

Por otra parte, la evolución del número de habitantes en la última década ha sido descendente, desde los 1.046 en 2001 a 1.013 en 2011 (-3,15%), aunque el último dato de padrón municipal en enero de 2013 (974 habitantes), indica que en los dos últimos años el descenso ha sido muy pronunciado (3,85%).

Con los datos disponibles hasta 2011 el planificador la elaborado una proyección poblacional que arroja para 2025 una horquilla entre 1.018 y 1.038 habitantes. De forma análoga, se obtiene para el número de viviendas una previsión de que existan entre 922 y 962 viviendas en 2025, lo que equivaldría a incrementos entre 8 y 48 viviendas, partiendo del número de viviendas censado en 2001 y sumando las licencias de obra nueva (914 viviendas).

Con estos datos aportados se considera justificada la desclasificación del sector de suelo urbanizable residencial que actualmente está clasificado en los terrenos de la antigua Azucarera, y que se proponen clasificar como suelo no urbanizable genérico. Este sector fue definido en las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en 1988, y veintiséis años después permanece sin desarrollarse y sin planeamiento previsto. Por otra parte, el área tiene una extensión de 100.000 m², con una densidad máxima establecida en las ordenanzas de 25 viviendas por hectárea, lo que lleva a obtener un máximo de 250 viviendas en el ámbito, que suponen aproximadamente un 30% del número total de viviendas censado en 2011. En las circunstancias actuales y con la evolución de la población producida en los últimos doce años, se considera una oferta innecesaria y desproporcionada para el municipio y justificada su desclasificación.

En cuanto a la oferta global de suelo urbano residencial realizada, salvo cuestiones a analizar en ámbitos concretos, se considera en líneas generales adecuada y suficiente, dadas las previsiones de evolución de la población y el mercado de viviendas en los próximos años. Las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado propuestas alcanzan 50 viviendas, lo que ya cubriría las necesidades de vivienda estimadas en el horizonte del Plan. Además, según datos aportados en la memoria Justificativa, existen 204 parcelas vacantes en suelo urbano, por lo que una de las líneas maestras del Plan es rellenar dichos vacíos para completar la estructura urbana, antes que plantear nuevas clasificaciones de suelo urbano o urbanizable.

Por todo lo anteriormente expuesto, cabe considerar la propuesta de suelo residencial efectuada, razonable y moderada.

Respecto a los suelos industriales la propuesta del Plan mantiene las dos zonas industriales del Barrio de La Estación, correspondientes a PIBASA y Lacados Teruel, y el polígono de La venta del Barro. En este polígono se observa que aún existe una superficie bastante considerable de parcelas edificables vacantes, por lo que se considera que la demanda de suelos industriales queda satisfecha hasta el año horizonte del Plan.

Suelo urbano.

El artículo 12 de la Ley 3/2009, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, establece que tendrán la condición de suelo urbano:

- a) Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.*
- b) Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior.*
- c) Los terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.*

El Plan General propone la disminución de la superficie global de suelo urbano en 18.986 m², pasando de 1.174.158 a 1.155.172 m², lo que supone un 1,62 % menos sobre lo actualmente clasificado. De este global, 1.134.048 m² estarían categorizados como *consolidado* y los 21.124 restantes como *no consolidado*, distribuidos en tres unidades de ejecución, de uso característico residencial y situadas todas en el Barrio de La Estación.

Con respecto al cumplimiento de los requisitos legales establecidos para el suelo urbano no consolidado señalar que no existe una justificación expresa relativa al grado de consolidación del suelo urbano, no obstante

dado que la categoría de no consolidado supone el 1,83% del 1.155.172 m² incluidos en esta clase de suelo, puede considerarse que la magnitud de los terrenos no consolidados por la edificación tienen una magnitud que estaría dentro de los estándares legales establecidos en la letra b) del artículo 12 de la Ley 3/2009.

El valor máximo de las diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades de ejecución delimitadas expresado en porcentaje, es del 2,44% por lo que cabe considerar que la delimitación de los ámbitos de actuación integral permite el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie, en los términos previstos en el artículo 145 del mencionado texto legal.

Entre las determinaciones de ordenación pormenorizada señalar que la documentación presentada carece en el texto normativo de referencias a los plazos para el desarrollo de las unidades, ni para la edificación. Respecto al primero de los plazos, el artículo 40.1.f) en su redacción vigente en el momento de la aprobación inicial de este expediente, establece que en defecto de previsión en el planeamiento, este plazo será de cinco, pero el texto legal no contiene una previsión de carácter supletorio para el segundo. Por ello estas previsiones deberán incorporarse a las fichas de las distintas unidades de ejecución, fichas que tan sólo constan en la memoria y deberán transcribirse en las Normas urbanísticas.

Se especifican también en los artículos 94 a 96 del texto normativo las bases orientativas para la ejecución relativas a calidades y diseño urbano.

En lo referente a los sistemas de gestión, establece en los tres casos el de cooperación, pudiendo sustituirse por el de obras públicas ordinarias por acuerdo plenario. El artículo 92 de las Normas urbanísticas señala el carácter facultativo del sistema. Se da cumplimiento por ello a lo establecido en los artículos 42.1 de la Ley 3/2009 y 33.1 del Decreto 52/2002 sobre este particular.

Sin embargo, el documento no es lo suficientemente claro en la determinación del aprovechamiento subjetivo atribuido a los propietarios por el planeamiento, que en las fichas correspondientes a las unidades de ejecución se fija en el 100% del aprovechamiento objetivo. En este sentido, hay que tener en consideración que el artículo 288 de la Ley 3/2009 tan sólo permite que el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario coincida con el objetivo establecido por el planeamiento en municipios de menos de 2.000 habitantes, siempre y cuando la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, lo que no es el caso puesto que el sistema de gestión es el de cooperación, aunque lo sea con carácter facultativo.

La otra posibilidad de que se produjera tal identidad sería que se dieran los presupuestos para poder aplicar la exención en la cesión de aprovechamiento que establece el artículo 134.5.a) para aquellos suelos urbanos no consolidados sometidos a reforma interior, cuando el valor de las parcelas resultante sea sensiblemente inferior al medio de los restantes del suelo urbano no consolidado.

Deberá por ello justificarse tanto la determinación que sobre el valor de las parcelas antes mencionada, como el carácter de área de reforma interior considerando como tales en aplicación de lo prescrito en el artículo 65.2 de la Ley 3/2009, aquellas áreas para las que están previstas actuaciones integradas encaminadas a la descongestión o renovación de usos del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

Por otra parte, si pudiera justificarse tal carácter, que permitiera equiparar el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios con el objetivo atribuido por el planeamiento, deberá corregirse el Estudio Económico, que en su apartado V *Seguimiento de las actividades de ejecución* considera entre otros ingresos los

que provengan de la venta de los terrenos obtenidos por el Ayuntamiento como cesión de aprovechamiento en la ejecución de las unidades de ejecución.

En relación a la propuesta de suelo urbano consolidado realizada, se puede afirmar que, en líneas generales, los suelos ya clasificados en las Normas Subsidiarias que mantienen la condición de suelo urbano consolidado cumplirían con los requisitos establecidos en el artículo 12.a), lo que justificaría su inclusión en esta categoría de suelo.

Con respecto a las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas, se analizan a continuación:

- En el núcleo tradicional se consideran aceptables las ampliaciones propuestas, aunque deberán justificarse detalladamente en la memoria justificativa del Plan General aprobado definitivamente.
- En el Barrio de La Estación, la ampliación de suelo urbano propuesta en la zona norte, junto a un vial urbanizado que da acceso a las antiguas instalaciones de la azucarera, se considera justificada por el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12.a) de la Ley 3/2009. Sin embargo, el fondo previsto de 30 metros deja en suelo no urbanizable parte de una edificación residencial existente, por lo que se recomienda reconsiderar la delimitación propuesta o justificar la suficientemente.
- Se consideran correctas en el oeste y noroeste de este Barrio las pequeñas ampliaciones de suelo urbano previstas, debiendo justificarse el cierre de una instalación ganadera de bovino cuya existencia se comprobó en visita de campo, ubicada en la calle García Lorca, cerca de la calle Camino Negro.
- En la zona sureste el barrio de La Estación, junto a la calle del calvario, se consideran aceptables las ampliaciones del suelo urbano propuestas como consecuencia del cambio de trazado de un vial y de la aplicación de un fondo edificable.
- En el polígono de La Venta del Barro, deberá justificarse el incremento de 2.679 m² de superficie que aparece en los cuadros de superficie, y que no se menciona en la memoria justificativa.

En relación con las desclasificaciones de suelo urbano consolidado que se proponen, se realiza la siguiente valoración:

- En el núcleo urbano tradicional, deberán justificarse de forma detallada las desclasificaciones de suelo urbano propuestas, por incumplimiento de los requisitos especificados en el artículo 12 de la Ley 3/2009, ya que no se mencionan dichas desclasificaciones en la memoria justificativa. En particular, las desclasificaciones propuestas al este del núcleo suponen una importante superficie, y están en buen parte consolidadas por edificaciones, por lo que no se comprende su exclusión del suelo urbano. En consecuencia, se propone la suspensión de la aprobación definitiva de las desclasificaciones propuestas.
- En el Barrio de La Estación, se considera correcta la desclasificación de una zona verde deportiva situada al norte, pues quedaría aislada del suelo urbano tras la eliminación del suelo urbanizable.
- El resto de desclasificaciones propuestas en este Barrio deberá realizarse de forma motivada y detallada en cada caso, ya que la memoria no hace referencia a incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley 3/2009, y que dan al suelo urbano el carácter reglado que posee. En tanto no se produzca tal justificación, se propone suspender la aprobación definitiva de dichas desclasificaciones.

- En la zona de suelo urbano afectada por los resultados del estudio de inundabilidad realizado para el Barranco de Val de Zafán, resulta sorprendente que se hayan desclasificado como suelo urbano parcelas edificadas por riesgo de inundación, y sin embargo no se desclasifican otras, también inundables, pero destinadas a usos deportivos o de esparcimiento. Parece más lógico que todo el suelo susceptible de sufrir inundaciones severas fuera clasificado como suelo no urbanizable especial, independientemente de que en él se pudieran autorizar determinados usos y prohibir otros.

Por otra parte, se considera incorrecta la aseveración realizada en el artículo 127 de las Normas Urbanísticas (que regula el suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación), en la que se manifiesta que *"como regla general, todas las edificaciones incluidas dentro de la zona clasificada como SNUE-RN-IN quedan fuera de ordenación por riesgo de inundación"*, *"no obstante, dado que la morfología del valle es muy plana, existe una franja amplia donde no se da la condición de inundación peligrosa; por tanto, y a petición del Ayuntamiento, se permite la posibilidad de poder edificar, urbanizar o no dejar fuera de ordenación algunas de las edificaciones existentes dentro de la delimitación de zona inundable establecida por el presente PGOU con la condición de que se elabore un estudio donde se compruebe y se justifiquen que las construcciones existentes o de nueva implantación, así como su urbanización cumplan las condiciones siguientes: que se encuentren situadas fuera de la vía de intenso desagüe, que no se produzca la condición de inundación peligrosa y que sean estables desde el punto de vista hidrológico y estructural*. Esto va en contra de lo dispuesto en los artículos 17.1.a), 19 y 33 de la ley 3/2009, que prohíbe en estos suelos cualquier construcción, actividad o usos que impliquen la transformación urbanística de los mismos.

En consecuencia, y por tratarse de terrenos que son urbanos de hecho y así clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes, y cuyas construcciones y edificaciones previsiblemente se han erigido mediante las pertinentes licencias municipales, se considera que deberá realizarse en el Plan General el estudio detallado de inundabilidad al que hace referencia el artículo 127 de las Normas Urbanísticas, que determine de forma individualizada y concreta aquellas construcciones y terrenos que deben ser incluidos en el suelo no urbanizable especial por riesgos de inundación, por no ser admisibles en ellas medidas paliativas o de limitación de usos en planta baja que permitan (con el informe favorable del organismo de cuenca) mantener en ellas su clasificación y uso principal actual, y en tales casos prever en el estudio de sostenibilidad económica las indemnizaciones y costes previstos para proceder al desalojo y traslado de dichos usos a otros terrenos que no presenten tales riesgos. Mientras no se produzcan estas condiciones, se considera que precede la suspensión de la aprobación definitiva de las desclasificaciones propuestas en este ámbito.

Respecto a los cambios realizados en la zonificación prevista, se considera que en general responden a las tipologías dominantes en los distintos ámbitos del suelo urbano, y en consecuencia son aceptables.

Por último señalar que, en general se mantienen las alineaciones existentes en el núcleo tradicional, y los cambios propuestos responden a escenarios muy concretos, y son consecuencia del estudio de movilidad realizado, por lo que se consideran correctos. No obstante, si dichos cambios suponen la necesidad de expropiar terrenos y demoler edificaciones, deberán preverse estos costes en el estudio de sostenibilidad económica.

Suelo no urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbana asigna una superficie de 59.874.203 metros cuadrados a esta clase de suelo, de los cuales 38.439.018 se destinan a la categoría de genérico y 21.435.185 a la categoría de especial.

De acuerdo con lo dispuesto en la Memoria Justificativa y en base a lo dispuesto en el art. 17 de la Ley 3/2009 constituyen suelo no urbanizable aquellas zonas que, este Plan General considera necesario preservar de la urbanización debido a concurrir en ellos alguna de las siguientes circunstancias:

- Terrenos que estén sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.
- Por sus valores agrícolas, forestales o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales o arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para las personas y bienes que desaconsejan su destino a un aprovechamiento urbanístico

Del mismo modo en la documentación se manifiesta que el suelo no urbanizable se divide en categorías sustantivas, a cada una les corresponde una zona, aunque existen casos concretos en los que dichas categorías se superponen. Del mismo modo y atendiendo a lo anteriormente expuesto, plantea la división del suelo en las dos categorías de suelo no urbanizable genérico y especial remiando a la zonificación que se realiza del mismo en el contenido normativo del documento.

Antes de pasar a un análisis pormenorizado de esta clase de suelo conviene realizar una especial mención al riesgo de Inundación existente en el Municipio, puesto que en la Memoria lo considera como el riesgo predominante en el término municipal de la Puebla de Híjar, manifestando que de los datos estudiados puede constatar que una parte importante de los terrenos ubicados entre el núcleo urbano original y el barrio de la estación son susceptibles de inundarse, por ello el Plan General debe clasificar estos terrenos como Suelo no Urbanizable Especial por riesgo de inundación lo que llevará consigo dejar fuera de ordenación viviendas y equipamientos edificados en este ámbito.

Las Condiciones Particulares del Suelo no Urbanizable se encuentran reguladas en el Título VI de la documentación técnica denominado "Condiciones Particulares en Suelo no Urbanizable" integrado cuatro capítulos:

- .- Capítulo 1.- Régimen del Suelo no Urbanizable.
- .- Capítulo 2.- Condiciones Particulares de la Edificación en Suelo no Urbanizable.
- .- Capítulo 3.- Condiciones Particulares de los usos en las categorías sustantivas del Suelo no Urbanizable.
- .- Capítulo 4.- Condiciones Particulares de los usos en las categorías adjetivas del suelo no urbanizable.

En la Memoria justificativa remite al Título VIII de las Normas Urbanísticas en las que se establece la protección diferenciada del suelo no urbanizable indicando las actividades prohibidas y señalando las actuaciones y usos previstos que pueden ser autorizados de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón.

Examinado el contenido normativo del plan y de acuerdo con la definición regulada en el art. 30 de la Ley 3/2009 relativo a la autorización de usos en suelo no urbanizable, el art. 110 incluye una regulación pormenorizada del núcleo de población y de las condiciones indicativas de la posible formación del mismo. Del mismo modo, el art. 112 de las Normas incluye un cuadro pormenorizado de la definición de usos específicos en el suelo no

urbanizable que se dividen a su vez en apartados y subcategorías dentro de los mismos y entre los que se encuentran los usos relacionados con el medio ambiente, los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y los de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural. Relacionados con los usos enumerados en el capítulo 2, se regulan las condiciones particulares de las edificaciones permitidas en función de los referidos usos entre los que destaca la regulación del art. 120 aplicables al Acueducto "Puente de la Torica" que se trata de una edificación que el Ayuntamiento considera necesario conservar y en la que únicamente se permiten las obras de conservación y consolidación detallándose las mismas.

El Suelo no Urbanizable con sus distintas categorías queda delimitado en los Planos de Ordenación presentados.

- Suelo no Urbanizable Especial:

Tal y como se observa en el contenido normativo del Plan en esta clase de suelo se distinguen las siguientes categorías:

Categorías Sustantivas:

1.-Protección del Ecosistema natural (SNU-E-EN).

* Protección de la Vegetación Esteparia.- Las condiciones particulares de los usos en esta categoría se encuentran en el art. 125 de las Normas. Se trata de dos áreas de terreno situadas al norte del municipio a ambos lados del río Aguasvivas. Se permiten los usos agrícolas, de protección del medio ambiente, explotación de recursos naturales, usos de ocio, recreativos. Prohibiéndose expresamente las edificaciones de nueva planta destinadas a uso vivienda.

2.-Protección del Patrimonio cultural (SNU-E-EC).

*Yacimientos Arqueológicos y paleontológicos (YC).- Los terrenos incluidos en esta categoría de suelo están sujetos a la legislación específica en materia de Patrimonio Cultural en concreto 3/99, de 10 de marzo del Patrimonio Cultural de Aragón. Se establece con su consiguiente reflejo en planos el entorno de protección.

3.-Protección de Riesgos Naturales. Riesgo de Inundaciones (SNU-E-RN-IN). Se delimita una zona inundable correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. Manifiesta que estos suelos se protegen para evitar el riesgo derivado de inundaciones extraordinarias. Destina el art. 127 a la regulación de los usos permitidos en este ámbito estableciendo que como regla general todas las edificaciones incluidas dentro de esta delimitación quedarán fuera de ordenación por riesgo de Inundación. Aunque se hace una matización en el sentido de cómo la morfología del valle es muy plana, existe una franja amplia donde no se da la condición de inundación peligrosa y que por lo tanto y a petición del Ayuntamiento se permite la posibilidad de edificar, urbanizar o no dejar fuera de ordenación algunas de las edificaciones existentes dentro de la delimitación de zona inundable establecida en el Plan, con la condición de que se elabore un estudio donde se compruebe y se justifiquen que las construcciones existentes o de nueva implantación así como su urbanización cumplan estas tres condiciones:

- Que se encuentren situadas fuera de la vía de intenso desagüe .
- Que no se produzca la condición de inundación peligrosa.
- Que sean estables desde el punto de vista hidrológico y estructural.

4.-Protección del Sistema de Comunicaciones e Infraestructuras (SNU-E-EC-SC).

Incluyéndose las protecciones de carreteras, sistema ferroviario, de abastecimiento y de saneamiento.

También se ha plasmado el trazado de la alternativa seleccionada para la futura autovía A-68Se incluyen además de las carreteras que atraviesan el término municipal.

5.-Protección de suelos de repoblación forestal (SNU-E-RF) Estos terrenos se sitúan al Sur del término municipal, se trata de terrenos de repoblación existentes en los que se permiten usos agrícolas, de protección del medio ambiente, de ocio y recreativos y en los que se prohíben expresamente las roturaciones y la vivienda unifamiliar aislada.

Categorías adjetivas:

1.-Protección del Ecosistema Natural. Incluye los espacios de la Red Natura 2000 identificados en el Municipio en concreto los Lugares de Importancia Comunitaria de dicho término tratándose de los terrenos incluidos en el LIC ES2420092 Barranco Vademesón-Azaila, remitiéndose en su regulación a las condiciones de protección establecidas en su propia normativa.

2.-Protecciones sectoriales y complementarias (PSC).- Se añade a las carreteras y al sistema ferroviario (que ya estaban incluidos en las protecciones sustantivas de los sistemas de comunicaciones e infraestructuras) los gasoductos, las líneas de Media y Alta Tensión y Telefonía.

En este apartado incluye la protección de las Vías Pecuarias, entre las que se relacionan tanto las clasificadas conforme a la Orden de 14 de julio de 2008 del Departamento de Medio Ambiente (Cordel de La Pilica a Sástago, Cabañera de la Carretera de Escatrón a Samper de Calanda, Colada de Las Lanás, Cañada de Quinto de Ebro a La Puebla de Híjar, Paseo de Tramañas, Cordel de La Balsa Vieja a la Carretera de Jatiel, Paso de Ganados de La Hoya a la Cañada de Quinto a La Puebla de Híjar), las clasificadas según el SITAR (Ramal de Valdellegó) y las no clasificadas (Colada de Azaila a La Zaida, Cordel de Romana, Cordel de Vástago...) Tanto las Vías Pecuarias Clasificadas como las no clasificadas tienen su consiguiente reflejo en los planos de ordenación presentados.

También se incluye en este apartado la protección de Cauces Públicos con una remisión a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas 1/2001 relativo a los usos en sus distintas zonas.

Del mismo modo, se regula una protección de actividades ganaderas procediendo a la remisión de las condiciones establecidas en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y al Real Decreto 3483/2000 y 324/2000 relativo a las explotaciones porcinas. Dedicar el art. 135 a la regulación de las mismas "permitiendo la ampliación de las explotaciones ganaderas existentes fuera del área prevista para dicho uso, siempre que cumpla con la normativa sectorial aplicable."

También se incorpora la protección de actividades extractivas que son las correspondientes a los recursos mineros clasificados en la Ley 22/1973 de minas grafiándose las cuadrículas mineras que cuentan con permiso de investigación y las que tienen concesión de explotación. En su regulación por el artículo 136 establece un perímetro de protección del núcleo urbano de 2000 metros que no podrá verse afectado por la explotación de nuevas canteras.

En relación a la propuesta de clasificación del suelo no urbanizable y con carácter general la documentación presentada cumpliría con lo dispuesto en los artículos 40 y 46 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón y artículos 34 y 35 del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/99, en los que se establece el contenido del Plan General con respecto a esta clase de suelo y en concreto se prescribe la incorporación en la normativa de las categorías de suelo no urbanizable especial especificándose las medidas que eviten la

formación de nuevos asentamientos y la ordenación pormenorizada en dicha clase de suelo indicándose las actividades prohibidas y con señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados y sus condiciones urbanísticas.

Únicamente no se estaría cumpliendo lo establecido en dichos textos legales en lo relativo al Suelo no Urbanizable Especial Zona de Protección de Riesgos Naturales. Riesgo por Inundaciones (SNU-E-RN-IN) ya que si bien se ha delimitado la zona inundable correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años constatando un elevado riesgo en dicha zona, no puede regular normativamente el mismo (art. 127) de manera tan discrecional estableciendo que dentro de dicha zona existe una franja donde no se da la condición de peligrosa y por lo tanto y a petición municipal se permite la posibilidad de poder edificar y no dejar fuera de ordenación determinadas edificaciones con la condición de la presentación de un estudio. Por lo tanto, si se tiene definida dicha zona donde no se da la condición de peligrosa y bajo determinadas circunstancias se permitiría construir deberá reflejarse la misma tanto en la documentación escrita como gráfica estableciendo un contenido normativo diferenciado, por lo tanto y para este ámbito se estaría incumpliendo lo dispuesto en el art. 35 a) y b) del Decreto 52/2002 puesto que no se presenta ni la delimitación perimetral de las áreas que pueden distinguirse en esta categoría de suelo no urbanizable especial, ni se señalan de forma pormenorizada y respecto de las dos áreas previstas las actuaciones y usos previstos o que pueden autorizarse en las mismas.

Por otro lado, se ha procedido a incluir en el suelo no urbanizable especial un régimen de protección respecto a las actividades ganaderas, con una regulación específica a las mismas en el art. 135. Si bien se remite a la legislación sectorial aplicable a las mismas, también se recoge que se precisará un área para dicho uso. No se define la misma en la documentación gráfica presentada y debe tenerse en cuenta que a partir de la entrada en vigor del Decreto 94/2009 y de acuerdo con la Disposición Adicional primera del mismo, no permite la autorización de áreas de expansión ganadera. Igualmente debe matizarse que conforme a la legislación sectorial, se permite la instalación de explotaciones ganaderas tanto en suelo no urbanizable genérico, como especial pero no se prescribe la necesidad de regular un régimen específico de protección del ámbito donde se instalen las mismas, puesto que la autorización de éstas no le otorga un carácter de protección especial al suelo.

Determinaciones relativas a los sistemas generales

El artículo 191 de la Ley 3/2009 señala que los sistemas generales comprenden las infraestructuras y equipamientos urbanísticos al servicio de toda o gran parte de la población.

En lo referente a los espacios libres de dominio y uso público, el artículo 40.1 b) de la Ley 3/1999 establece que el sistema general correspondiente estará dimensionado de manera que el módulo por habitante presente o futuro no sea inferior a cinco metros cuadrados. El Plan prevé una superficie de 91.073 m², de los que 77.038 corresponden al polígono industrial de la venta del Barro. Considerando una población potencial de 1.038 habitantes, la ratio sería de 87,73 m²/habitante, que supera ampliamente el estándar mínimo legal. No obstante, por tratarse de un municipio de menos de dos mil habitantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 286.3.c), podría no atenerse justificadamente a los módulos de reserva destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

En lo relativo a infraestructuras, considera como sistemas generales en el capítulo 4 del cuadro de síntesis, únicamente los tres sistemas de comunicaciones nuevos que se proponen en el Plan, y que se consideren correctos, aunque deberán aparecer también los demás sistemas existentes que vertebran el territorio del

municipio, y que sí se definen en planos de ordenación, como las carreteras A-1405, A-1406, N-232, TE-V-7001, el viario principal y el sistema general ferroviario, al que se accede desde la estación.

En lo referente al sistema general de equipamientos, en el cuadro de síntesis aparece una superficie total de 48.309 m², pero no se individualizan los equipamientos existentes, figurando las superficies destinadas a equipamiento deportivo, social, educativo, cementerio y polivalente.

Consideraciones a la documentación técnica.

Desde un punto de vista formal la documentación se adapta a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 3/2009 y los artículos 49 y siguientes del Decreto 52/2002, así como a lo establecido en la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, aprobada por Decreto 54/2011. Pormenorizando por documentos se pueden realizar las siguientes apreciaciones.

A) Memoria.

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

Su contenido se adapta en lo esencial a lo establecido en las disposiciones reguladoras al respecto. No obstante, en el apartado de infraestructuras aparece una carretera A-221, que en realidad parece ser la N-232.

Por otra parte, en lo relativo a las viviendas irregulares y parcelaciones ilegales, no se realiza un diagnóstico en profundidad, si realmente existe tal problemática, únicamente se manifiesta que no se ha detectado la proliferación de dichas viviendas y parcelaciones. de la observación de las fotografías aéreas del entorno del suelo urbano se deduce la existencia de algunas edificaciones residenciales en el entorno del suelo urbano, por lo que deberá aportarse datos de dichas edificaciones, y si se han construido con licencia municipal, ya que en los archivos del Consejo Provincial no se ha encontrado ningún expediente de autorización especial para vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable que haya sido tramitado en los últimos siete años.

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

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 52 del reglamento de Planeamiento, se echa en falta la adopción y justificación del concepto de núcleo de población, que señala el apartado 1.f), así como la motivación de los criterios adoptados para la delimitación de los ámbitos de suelo urbano consolidado y no consolidado, como ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, y la justificación del sistema de ponderación empleado para elegir los coeficientes de homogeneización aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.

Por otra parte, deben corregirse las siguientes erratas:

- En el apartado I.4.2 deberá mencionar en el marco jurídico la Legislación estatal vigente en materia de urbanismo. También debería relacionarse la legislación sectorial que afecta al Plan General del municipio, como la de carreteras, ferrocarriles, etc.
- En el apartado II.3.1 se repite la coincidencia de protecciones entre las categorías de suelo no urbanizable especial de sistema de comunicaciones y yacimientos arqueológicos.
- En el apartado II.4.2 deberá actualizarse el planeamiento vigente en los municipios de Jatiel, que contará en breve con Delimitación de Suelo Urbano, e Híjar, cuyo Plan General se encuentra aprobado definitivamente de forma parcial.

- El cálculo de los módulos de reserva de las unidades de ejecución, que aparece en el Título III, se realiza en función del incremento de edificabilidad propuesto en las unidades de ejecución con respecto al suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias, pero esta circunstancia únicamente podía aplicarse en las actuaciones de dotación, reguladas en el artículo 134 de la Ley 3/2009, y no en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, reguladas en el artículo 42 de dicha Ley, para las que son aplicables los módulos de reserva de los planes parciales. En el capítulo 4 del Título III, deberán reflejarse como sistemas generales todos los incluidos como tales en el Plan General, no únicamente los nuevos que se han previsto ejecutar durante su vigencia. Así, se echa de menos la no inclusión en el Cuadro de las carreteras N-232, A-1405, A-1406, TE-V-7001 y la línea de ferrocarril Zaragoza – Barcelona.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 288 de la Ley 3/2009, el aprovechamiento subjetivo únicamente puede coincidir con el objetivo cuando la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias.
- En el estudio de movilidad aportado en el Anejo nº 1, llama la atención la previsión de viales de nueva ejecución que no permitan la circulación simultánea de vehículos en doble sentido, aunque se permitirá alternativamente. A este respecto, se recuerda que la anchura mínima de calzada de doble sentido queda establecida en 5,50 m por el artículo 84 del Decreto 52/2002. para los planes parciales, y también establece una anchura mínima de aceras de dos metros.

B) Planos de información y de ordenación.

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

Su contenido se adapta en lo esencial a lo establecido tanto en el Decreto 52/2002 como en la Norma Técnica de planeamiento. No obstante se observan las siguientes erratas que deben subsanarse:

- En todas las series de planos con varias hojas se echa de menos que solamente aparezca la leyenda informativa en el plano maestro (hoja 0) lo que obliga continuamente a consultar dicha leyenda para interpretar el resto de planos.
- El formato de planos en A-3 obliga a escalas excesivamente reducidas, que hacen muy complicado observar detalles en los planos de todo el término municipal. En los planos a escalas 1:1.000 (suelos urbanos), este formato exige un número de hojas tan elevado que se pierde la visión de conjunto de los ámbitos constantemente.
- El plano PI-1.3 de riesgos geológicos, no especifica las zonas con riesgos geológicos, sino la geología general del término municipal a escala muy reducida (1:60.000). No aporta información útil sobre riesgos geológicos. Lo mismo sucede con el plano de riesgos de inundación PI-7, cuya escala impide apreciar las afecciones a suelos urbanos del barranco de Val de Zafán.
- El plano PI-2 de usos del suelo, tampoco aporta buena información, debido a su reducida escala 1:60.000.
- La serie de planos PI-5.1 aparece repetida en el documento aportado.
- No se presenta un plano a escala adecuada de la clasificación de suelo urbano y urbanizable vigente

en el municipio, que facilite la comparación con la propuesta del Plan General, lo que unido a las carencias de justificación de los cambios que presenta la memoria, impide un análisis detallado y el pronunciamiento fundado de los técnicos de la Subdirección sobre muchos de los cambios detectados.

- Así mismo, se echa de menos un plano que señale las instalaciones ganaderas existentes, legalmente establecidas en el entorno de los núcleos urbanos y la envolvente de distancias mínimas que pudiera afectar a las ampliaciones de suelo urbano propuestas.

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

Se presentan tres series de planos relativas a estructura territorial (escala 1:20.000), clasificación del suelo de todo el municipio (1:10.000) y ordenación del suelo urbano (1:1.000). Se realizan las siguientes consideraciones a corregir, de conformidad con las determinaciones del artículo 55 del decreto 52/2002:

- Como regla general, el formato A-3 de los planos obliga a presentar series de muchas hojas, en las que no aparece la leyenda, que debe consultarse continuamente volviendo a la hoja 0 de cada serie. El formato elegido impide apreciar una visión de conjunto de los ámbitos clasificados a escala adecuada, ya que las hojas 0 están a escala muy reducida, y el resto de hojas abarca una superficie reducida de territorio.
- No se aportan en la leyenda las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías de suelo propuestas. Además, a escala tan reducida se confunden las tramas de suelo urbano y yacimientos arqueológicos (plano PO.1).
- Se señalan como sistemas generales únicamente los de nueva creación previstos, el resto aparecen aparte como estructura general.
- No se presentan planos de ordenación con los servicios urbanísticos que se prevén reforzar o ampliar en suelo urbano.
- De acuerdo con la NOTEPA, deberían aparecer los planos de ordenación relativos al catálogo.

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

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento, el catálogo deberá expresar el régimen jurídico de protección aplicable a cada uno de los bienes incluidos en el mismo. Por otra parte, deberán suprimirse las referencias al Ayuntamiento de La Zaida realizadas en el documento.

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

Su contenido contempla la regulación establecida en los artículos 57 del Decreto 52/2002 y 28 del Decreto 54/2011, no obstante deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- En el artículo 2, la provincia a la que pertenece el municipio de La Puebla de Híjar, es actualmente la de Teruel, no la de Zaragoza.
- En el artículo 6 se reflejan circunstancias para la revisión que no concuerdan con las establecidas en el artículo 77 de la Ley 3/2009. Se recomienda la redacción de este artículo de acuerdo con la redacción dada al artículo 77 de la ley 3/2009 por la Ley 4/2013.

- En el artículo 9 no se da cumplimiento a la Norma Técnica de Planeamiento, ya que se omite el uso turístico dentro del residencial.
- En el artículo 27 la definición de planta semisótano no se corresponde totalmente con la de la Norma Técnica de Planeamiento. Deberá justificarse porqué no computa edificabilidad un semisótano si puede destinarse a usos de estancia prolongada.
- En el artículo 30, relativo al aprovechamiento bajo cubierta, deberá especificarse que únicamente se podrá aprovechar por los mismos propietarios o inquilinos que residan en la planta inferior, con el fin de evitar incrementos de densidad incontrolados.
- En el artículo 35.3 se da a entender que existen zonas del polígono Venta del barro en las que se permite la vivienda adosada en hilera, no estableciendo límite máximo ni mínimo en el número de edificaciones adosadas. Deberá corregirse esta afirmación, pues no se permite el uso residencial en el polígono industrial, salvo para vigilancia y mantenimiento de industrias. Deberá expresarse claramente que se refiere a edificaciones industriales adosadas.
- En el artículo 83 no coincide la superficie de suelo urbano consolidado (1.129.362 m²) con la obtenida en el apartado III.1.1 de la memoria (1.134.178 m²).
- En los artículos 86 a 91 aparece una justificación de las Zonas de Ordenanza definidas que debería figurar en la Memoria Justificativa, ya que no es normativo el texto, sino justificativo de los parámetros de intensidad y uso adoptados en cada zona.
- En el artículo 91.2 resulta excesivo permitir una vivienda por parcela industrial en el polígono de la Venta del Barro. Deberá limitarse este uso, vinculado a labores de vigilancia y mantenimiento, con el fin de que evitar que pueda convertirse en un polígono residencial encubierto.
- En el artículo 92 se indica que la ordenación en suelo urbano no consolidado se podrá modificar mediante un plan especial de reforma interior, pero dado que las unidades de ejecución se ordenan directamente en el Plan General, parece más lógico y sencillo modificar su ordenación mediante una modificación aislada de Plan General.
- En la redacción del artículo 110, relativo a la formación de núcleo de población, se transcriben las circunstancias objetivas expuestas en el artículo 30 de la Ley 3/2009, antes de su modificación por la Ley 4/2013. Se debería incluir la condición establecida en la redacción actualmente vigente del citado artículo, por la que se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.
- La redacción del artículo 127, relativo al suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación no es correcta, tal como se ha expresado en apartados anteriores del presente informe, y por tanto deberán ser subsanados los reparos expuestos.
- Los artículos 181 a 190 están afectados por el nuevo régimen de licencias establecido tras la modificación de la Ley 3/2009 por la Ley 4/2013, así como el deber de conservación, tras la entrada en vigor de la Ley 8/2013 estatal de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y la disciplina ur-

banística.

E) Estudio económico. Artículo 58 del Decreto 52/2002

En general se estima cumplido lo establecido en el Decreto 52/2002 y en la Norma Técnica de Planeamiento sobre el contenido de este Estudio. No obstante, se considera que deberán valorarse adecuadamente los costes indemnizatorios que pudieran derivarse de las desclasificaciones de suelo urbano consolidado que se propongan.

F) Cumplimiento del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

La Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), establece en su apartado primero lo siguiente:

“1. La elaboración de nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana, o la revisión de los existentes, se someterá a la aplicación de la Norma Técnica de Planeamiento si en el momento de su entrada en vigor no cuentan con aprobación inicial”.

Dado que el precitado Decreto entró en vigor el 5 de octubre de 2011, y que la fecha de aprobación inicial del Plan General de La Puebla de Híjar fue el 4 de marzo de 2013, resulta de aplicación el mencionado apartado, en consecuencia la documentación técnica deberá cumplir las disposiciones incluidas en los títulos preliminar, II y III de la Norma Técnica, resultando de aplicación voluntaria el título I.

El título preliminar hace referencia a la cartografía, metadatos y definiciones básicas; estas últimas se recogen en la documentación normativa del Plan. Sin embargo, no se han encontrado los metadatos que exige el artículo 3 de la Norma Técnica de Planeamiento, que deberán entregarse a la Administración en una hoja de cálculo.

En el título II, el Decreto desarrolla la documentación que debe contener el planeamiento general, y la documentación técnica presentada se adapta en general a la indicada en la Norma en los documentos que la componen. No obstante, deberán repasarse los criterios de codificación establecidos en el artículo 28, para verificar su cumplimiento estricto en el Plan que se apruebe definitivamente.

El Título III, relativo a los criterios generales de presentación y entrega, abarca los artículos 29 a 33. En el artículo 29 establece que los documentos de planeamiento deberán presentarse siempre en soporte digital, y que se codificará el título del trabajo con la nomenclatura determinada por el código INE + indicador de tramitación + indicador de tipo de planeamiento + nombre del planeamiento o numeración, cuestión que no se ha realizado.

En el artículo 30 se dispone que la documentación escrita deberá incluir el índice numerado de los documentos escritos, y que cada documento incluirá un título, un índice con señalización de páginas por apartados y deberá ir paginado con numeración correlativa referenciada al total del mismo. La documentación técnica presenta índice y paginación de cada documento.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 31, la documentación gráfica no adopta la carátula según el anexo I. Así mismo, varias tramas y colores no coinciden con los de las tablas del Anexo III.

En cuanto a los criterios de entrega de la documentación en soporte papel, el formato es A4 y las carpetas se presentan con lomos en color amarillo, que es el adecuado para la documentación aprobada provisionalmente. Se aportan en portada, pero no en el lomo los datos de Municipio, título del trabajo, fase administrativa, equipo redactor y fecha de redacción del documento. tampoco aparece en la cara interior de la tapa el índice de documentos que contiene.

Finalmente, y en relación con lo dispuesto en el artículo 33, relativo a los criterios de entrega de la documentación en soporte digital, no se aportan en formato editable ni la documentación gráfica, ni tampoco los metadatos y las fichas de datos urbanísticos del Anexo V, no cumpliendo con el objeto de facilitar la incorporación del nuevo planeamiento al Sistema de Información Urbanística de Aragón.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR por considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competencias, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, de conformidad con lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado en su totalidad, con los reparos establecidos en el presente acuerdo, con la excepción de las desclasificaciones de suelo urbano realizadas en todo el perímetro del suelo clasificado actualmente como urbano, por no estar suficientemente motivadas ni valorados los efectos indemnizatorios que dichas desclasificaciones podrían originar para los propietarios de los terrenos afectados.

- El suelo urbano no consolidado en su totalidad, con los reparos establecidos en el presente acuerdo.

- El suelo no urbanizable, en sus dos categorías de genérico y especial, con los reparos establecidos en esta propuesta y exceptuando los ámbitos incluidos en el suelo no urbanizable especial Zona de Protección de Riesgos Naturales por riesgo de inundación, ya que su régimen urbanístico estaría incumpliendo lo dispuesto en los artículos 17, 19 y 33 de la Ley 3/2009, y 35 a) y b) del decreto 52/2002 por no presentarse la delimitación perimetral de las áreas que se distinguen en esta categoría de suelo ni señalar de forma pormenorizada las actuaciones y usos permitidos o autorizables en las mismas.

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley 5/1999, se considera que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- En el suelo urbano consolidado las desclasificaciones de suelo urbano realizadas en todo el perímetro clasificado, por no estar suficientemente motivadas ni valorados los efectos indemnizatorios que dichas desclasificaciones podrían originar para los propietarios de los terrenos afectados.

- En el suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable especial en su categoría de Zona de Protección de Riesgos Naturales por Riesgo de Inundaciones, por no cumplir lo dispuesto en los artículos 17, 19 y 33 de la ley 3/2009, ya que no se presenta la delimitación perimetral de las áreas que se proponen ni se señalan los usos previstos en dichos terrenos.

TERCERO.- Se otorga al Ayuntamiento un plazo de 3 meses para la subsanación de la parte que ha quedado en suspenso advirtiéndose de no presentarse la documentación en este plazo el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel podrá declarar la caducidad del mismo de acuerdo con lo dispuesto en el art. 92 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.

CUARTO.- SUSPENDER la publicación del texto de las Normas Urbanísticas de la parte Aprobada Definitivamente hasta que se presente un ejemplar del documento técnico que subsane los reparos de este acuerdo debidamente diligenciado de aprobación inicial y provisional de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18 del Decreto 129/2014 , de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LA PUEBLA DE HIJAR a los interesados para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos pertinentes y al Técnico redactor.

3.- JATIEL.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO DE JATIEL. - (CPU-2014 / 110).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente de referencia ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 18 de septiembre de 2014, y se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Jatiel, que en aplicación de lo establecido en el artículo 69.bis. de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por la Ley 4/2013, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de esta Delimitación de suelo urbano.

SEGUNDO.- En su tramitación se ajusta al procedimiento establecido en el apartado 6 del art. 69 bis de la vigente Ley 3/2009, habiéndose seguido los siguientes pasos:

- Aprobación Inicial de la Delimitación de Suelo Urbano por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 20-12-2013.
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en la sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 41 de 28-02-2014. En el acuerdo se hace constar de forma expresa que se dará audiencia a las entidades inscritas en el Registro municipal de asociaciones vecinales. Durante el periodo de información pública no se presentó alegación alguna, según consta en el certificado emitido por la Secretaría del Ayuntamiento.
- Aprobación provisional de la Delimitación de Suelo Urbano por el Pleno del Ayuntamiento, en fecha 12-09-2014.

Junto a la documentación administrativa, se presentan 3 ejemplares del documento técnico (en formato papel y digital) fechados en julio de 2014, suscritos por el Arquitecto Javier Borobio Sanchiz en representación de la mercantil BAU Estudio de Arquitectura y Urbanismo, documento que ha sido oportunamente diligenciado de aprobación provisional por la Secretaría del Ayuntamiento.

Su contenido es el siguiente:

- Memoria Descriptiva y anexos.
- Memoria Justificativa.
- Planos de información.
- Planos de ordenación

- Ordenanzas.

A nivel formal, contendría toda la documentación precisa en base a lo establecido en los apartados 3 y 4 del artículo 69bis de la Ley 3/2009, en su redacción vigente .

TERCERO.- Asimismo, en el expediente obran los informes preceptivos emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, en virtud de lo establecido en el artículo 69.bis.6.c) de la Ley 3/2009. Emitido en fecha 22-04-2014, en sentido favorable con condiciones a las que se da cumplimiento en el documento técnico.
- Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón. Dirección General de Carreteras, en su calidad de titular de la carretera A-224. Consta dictamen de 20-01-2014, emitido en sentido favorable.
- Diputación Provincial de Teruel, en su calidad de titular de la carretera TE-V-7001. Consta dictamen de 27-12-2013, emitido en sentido favorable
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Consta informe favorable de fecha 4-07-2014 en el que se establecen dos prescripciones a las que se ha dado cumplimiento en la documentación técnica
- Confederación Hidrográfica del Ebro, en aplicación de lo establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido en fecha 19-05-2014 en sentido favorable, tanto en lo referente a la protección del dominio público y el régimen de corrientes como respecto a las nuevas demandas hídricas planteadas.
- Instituto Aragonés del Agua, Emitido en sentido favorable en fecha 21-07-2014 tras un pronunciamiento desfavorable anterior de fecha 21-03-2014.
- Dirección General de Interior, en fecha 3-11-2011, según lo dispuesto en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón. Consta informe emitido en fecha 21-04-2014 con una serie de consideraciones de carácter general.

Además de estos informes, constan en el expediente los siguientes dictámenes:

Ministerio de Fomento. Consta dictamen de 14-01-2014, emitido por la Unidad de Carreteras de Teruel en el que se hace constar que no existe ninguna carretera de su titularidad que atravesase el término municipal de Jatiel.

- Ministerio de Defensa. En informe de fecha 14-03-2014 señala que no existen propiedades de su titularidad en el término municipal.
- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consta dictamen de 24-01-2014, sin pronunciamiento expreso y que contiene una serie de consideraciones de carácter general relativas a los Catálogos de los Planes Generales de Ordenación Urbana.
- Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la sociedad de la información. Emitido en sentido favorable en fecha 13-03-2014.

CUARTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Visto lo dispuesto en el artículo 69 bis de la Ley 3/2009, artículo que ha sido introducido por la Ley 4/2013 de 23 de Mayo de modificación de la misma por el que se regulan las Delimitaciones de Suelo Urbano

como instrumentos; el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La localidad de JATIEL carece de instrumento de planeamiento y de ordenación alguno por lo que ejerce sus competencias urbanísticas mediante las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Teruel, aprobadas definitivamente en fecha 20-05-1991, y de las que se han aprobado definitivamente tres modificaciones aisladas, en fechas 9 de marzo de 1993, 28 de mayo de 1996 y 20 de octubre de 1998.

SEGUNDO.- El documento presentado para aprobación definitiva señala como principal motivación para proceder a su tramitación, la necesidad de ordenar las actividades edificatorias y de uso del suelo para conseguir un desarrollo urbanístico equilibrado que haga compatibles la estructura urbana heredada, con la nueva situación socioeconómica, las necesidades y las nuevas exigencias de la población existente y futura.

Como dato previo, señalar que el Censo de viviendas de 2001 refleja, para el municipio de Jatiel, un total de 81 viviendas, de las que 25 eran principales.

En relación a los datos demográficos, señalar que el Padrón municipal de 2013, refleja una población de 50 habitantes. En último censo publicado, en 2011, la población censada era de 49 habitantes frente a un máximo de 281 en el censo de 1887. La población se mantiene por debajo de los 100 habitantes desde el censo de 1970.

La última revisión del Catastro de urbana data de 1990 y refleja 120 parcelas catastrales con una superficie total de 2,1 hectáreas.

La actividad económica es muy débil con tan sólo cinco afiliados a la Seguridad Social, tres en el sector agrícola y dos en el sector servicios.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para Aprobar Definitivamente las nuevas Delimitaciones de Suelo Urbano de acuerdo con lo dispuesto en el art. 69 bis 6 apdo f) de la Ley 3/2009 en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013 de modificación de la misma, disponiendo para ello del plazo de tres meses, el transcurso de este plazo sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

En el supuesto de iniciativa municipal en la tramitación, el procedimiento establecido es el siguiente (apartado 6 del artículo 69.bis):

“Corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación inicial de la Delimitación del Suelo Urbano. Tras la aprobación inicial, el proyecto se someterá simultáneamente por el plazo común de un mes a:

- a) Audiencia de las entidades inscritas en el Registro Municipal de Asociaciones Vecinales.*
- b) Informes exigidos por la legislación sectorial aplicable y cualesquiera otros que se considere oportuno solicitar.*
- c) Informe del Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de medio ambiente.*

d) *Información pública.*

e) *Concluido el período anterior, a la vista de las alegaciones e informes que se hubieran presentado, corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación provisional de la Delimitación del Suelo Urbano.*

f) *La Delimitación del Suelo Urbano se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, cuyo transcurso sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.”*

CUARTO.- En cuanto a la justificación legal señalar que el artículo 69.bis de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la ley 4/2013, de 23 de mayo señala que “*La delimitación del suelo urbano se configura como el instrumento urbanístico de los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana*”.

Las delimitaciones de suelo urbano deben tener un contenido mínimo, que se precisa en el apartado 2 del precitado artículo, y que es el siguiente:

a) *Ha de identificar el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano conforme a lo establecido en este artículo. La consideración de estos terrenos será la de suelo urbano, sin perjuicio de que se aplique el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado a los efectos de lo establecido en la presente Ley.*

b) *Debe incluir en el suelo urbano los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12.a) de la presente Ley. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) de esta Ley. Ello dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.*

c) *Las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando con las que sean procedentes las insuficiencias de dicho sistema. Se podrán prever, modificar o reajustar, a través de estudio de detalle, las alineaciones y rasantes que no afecten a la superficie destinada a espacios libres, públicos o privados.*

d) *Las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.*

Asimismo, en su apartado 3, se establece la posibilidad de un contenido adicional:

a) *La identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial.*

b) *Las ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial que lo precise, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.*

QUINTO.- Examinado el expediente municipal y la documentación aportada, puede concluirse que el procedimiento se ajusta a lo establecido en el artículos 69.bis de la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su redacción dada por la Ley 4/2013.

No resulta aplicable, la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 54/2011, de 5 de abril, del Gobierno de Aragón, puesto que únicamente es exigible en instrumentos de planeamiento urbanístico y las Delimitaciones de Suelo Urbano no tienen tal carácter.

1.- Contenido documental.

De acuerdo con los apartados 3 y 4 del mencionado artículo 69.bis de la Ley 3/2009, el contenido de la Delimitación se concreta en los siguientes documentos:

G) Memoria.

La memoria la estructura en memoria informativa y memoria justificativa. En anexo incluye la relación de bienes incluidos en el sistema de información del Patrimonio Cultural Aragonés.

A1) Memoria Descriptiva.

La memoria descriptiva trata de reflejar la realidad natural y física del ámbito territorial del término municipal. Consta de cuatro títulos y el anexo mencionado.

El documento comienza con un encuadre regional básico y unas referencias normativas. En esta caracterización se incluyen las coordenadas geográficas del término municipal, del casco urbano, y referencia a altitudes, términos municipales colindantes y Bienes de interés cultural. En cuanto al marco normativo se menciona la existencia de un Proyecto de Delimitación que no llegó a aprobarse definitivamente y de la vigencia de las Normas Subsidiarias Provinciales y sus modificaciones.

En el segundo título, describe el medio físico con especial referencia al relieve, climatología, vegetación, fauna, agua, paisajes y posibles riesgos. En esta última cuestión señalar que existen zonas propuestas como suelo urbano situadas en la zona de policía de cauce del río Martín y que el planificador menciona la susceptibilidad por riesgo de colapso en las zonas norte y en el sector occidental del suelo urbano.

En el título siguiente se analizan las características socioeconómicas del municipio. En lo referente a la demografía realiza una proyección poblacional con la que obtiene unos datos de 45 y 42 habitantes para los ejercicios 2017 y 2022, asimismo aporta datos sobre saldos migratorios y evolución del número de hogares que le lleva a concluir que no son precisas nuevas viviendas siendo previsible un aumento de viviendas vacías y secundarias. La actividad económica es muy débil, con tan sólo 5 afiliados a la Seguridad Social en el ejercicio 2012, siendo predominantes las actividades agrícolas. La conclusión a la que llega el planificador es que no es preciso suelo industrial.

En el último título realiza un análisis de la estructura urbana. Se trata un pequeño núcleo que se desarrolla en una ladera aterrazada orientada al este sobre la margen izquierda del río Martín. Su tejido urbano presenta una tipología uniforme de calles estrechas y edificaciones de una única vivienda que vuelca a las calles principales, y que se adaptan a los desniveles existentes soterrando una o dos plantas, en la periferia se levantan varias edificaciones de vivienda unifamiliar aislada entre edificaciones agrícolas.

En lo referente a dotaciones, señala que el sistema de comunicaciones interurbanas se articula en base a dos ejes principales, las carreteras autonómicas A-224 que comunica Híjar con Escatrón y la A-1406 que lleva a La Puebla de Híjar. No existen problemas especiales en lo referente al abastecimiento de agua, pero carece de depuradora con la problemática medioambiental que eso supone, señala también el impacto negativo de la implantación de un punto limpio en las cercanías del suelo urbano. Los equipamientos los considera suficientes y señala el mal estado de conservación de la única zona verde existente en el casco.

A2) Memoria Justificativa.

La memoria justificativa ha quedado estructurada en tres títulos. En el primero justifica la conveniencia y oportunidad de elaborar el documento en el encargo efectuado por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, enumera los documentos en que se estructura la *Delimitación* y justifica su conveniencia. Posteriormente describe el marco jurídico de aplicación.

El Título II *Modelo Territorial. Modelo de Evolución urbana y ocupación del territorio. Objetivos y propuestas de ordenación*, comienza señalando los objetivos y criterios que se persiguen con el documento.

Respecto a los primeros considera como principal el crear una herramienta de gestión que indique al Ayuntamiento el procedimiento a seguir en los distintos procesos urbanísticos, y considera implícitos dos objetivos parciales, aunar en un único documento el marco urbanístico del término municipal para simplificar la regulación y clarificar la intervención de cada uno de los agentes.

Establece a continuación unos criterios para la delimitación del suelo urbano, en concreto:

- Incluir dentro de la delimitación todos aquellos suelos, que dentro de lo que se ha considerado como desarrollo racional en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del conjunto responden a las siguientes características:

- Cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

- Aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento.

- Estar ocupados por la edificación, al menos, en la mitad de la superficie que el propio proyecto prevea pueda ser objeto de edificación.

- Identificar como suelo urbano de reserva, aquellas zonas que si bien ahora no se encuentran consolidadas, bien por el estado de la edificación, bien por las infraestructuras, su inclusión y consolidación ayudarían a afianzar la trama.

- Propuesta de espacios libres y zonas verdes, que si bien contamos con un gran entorno natural, hoy el núcleo todavía no se ha puesto de cara a él y con estas zonas libres y verdes propuestas no se busca otra cosa que poner en valor el entorno y por ende el núcleo.

- Propuesta de zonas de borde que, como se especifica en el artículo 285 de la versión consolidada de la Ley 3/ 2009 tras modificación por la Ley 4/2013, posibilite a futuro un cierto desarrollo del municipio, salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado y procurando una adecuada coherencia con los usos existentes.

Finaliza el primer apartado del Título II con una referencia a la zonificación señalando dos ámbitos:

- Núcleo primitivo, configurado por manzanas compactas, dispuestas entre medianeras y con patios aleatorios sin conformar un único espacio conjunto.

- Construcciones periféricas que responden a tipologías de vivienda unifamiliar aislada.

El segundo capítulo del Título II lo dedica a la estructura territorial y urbana y reproduce contenidos ya mencionados en la memoria descriptiva.

El último Título es un resumen de los anteriores en el que se plantea la propuesta de clasificación.

Se completa el documento con una justificación en la que se detalla como se ha dado cumplimiento a los informes sectoriales, entre otras cuestiones.

H) Planos.

La documentación gráfica se estructura en planos de información y de ordenación.

B1) Planos de información.

Relativos a todo el término municipal se presentan a escala 1:10.000, planta topográfica que contiene la ubicación de yacimientos arqueológicos, geológico que parece corresponder con los planos del IGME, restricciones medioambientales y unidades del paisaje.

La segunda serie de planos también es relativa al término municipal y se presenta a la misma escala que la anterior. Da información sobre los riesgos tanto de tipo geológico como de inundaciones, destacando el hecho que todo el casco urbano está en zona de riesgo moderado de inundación. No obstante el expediente ha sido informado favorablemente por el Organismo de cuenca.

La tercera serie es relativa a los usos con un plano del término municipal y otro del casco urbano.

En este último, a escala 1:1.000 consta la información relativa a edificios y dotaciones.

En la cuarta serie completa la información de la anterior con la relativa a las redes de servicios públicos, por lo que se puede considerar que se da cumplimiento a lo establecido en el apartado 4.a) del artículo 69bis.

En la quinta serie refleja el catastro tanto en el término municipal como en el casco, señalando las propiedades municipales y en la sexta las alturas y estado de la edificación en el casco urbano.

B2) Planos de ordenación.

Aporta un único plano, a escala 1:1.000, en el que refleja el perímetro del suelo urbano, las alineaciones y las rasantes, tal y como establecen los apartados 4d) y 4e) del artículo 69bis.

l) Ordenanzas.

Las Ordenanzas presentadas se estructuran en cuatro títulos. El primero lo dedica a cuestiones generales y regula cuestiones relativas a licencias, deber de conservación y ruina, parcelaciones y urbanización

El segundo título lo dedica a las condiciones de los usos, regulando el suelo urbano. Respecto al suelo no urbanizable lo recoge en el texto normativo remitiendo para su regulación a la legislación sectorial correspondiente.

El tercer título es relativo a las condiciones de la edificación, parámetros urbanísticos, condiciones estéticas e higiénico- sanitarias.

Por último en el último aporta unas fichas referentes a los parámetros de las dos ordenanzas que regula.

2.- Propuesta de delimitación.

El documento presentado para informe realiza una propuesta de delimitación de suelo urbano en la que incluye una superficie de 43.424,77 m². El resto del término municipal, que totaliza 1.084 hectáreas, estaría clasificado como suelo no urbanizable.

Para la regulación normativa de los terrenos con aprovechamiento incluidos dentro de la delimitación establece dos ordenanzas reguladoras, la denominada *edificación en manzana compacta* que sería de aplicación en lo que podría denominarse casco tradicional, y la ordenanza *edificación aislada* que regularía las zonas de expansión situadas en los límites de la delimitación.

En la primera de las ordenanzas se establece como parcela mínima la existente, y 100 m² para nuevas parcelaciones, con una ocupación del 100%. Las alturas se determinan en planos para cada tramo de manzana, estableciendo una altura máxima reguladora en función del número de plantas permitidas que en el caso de tres plantas es de 11,50 m.

En la ordenanza *edificación aislada*, establece como parcela mínima la existente, y 400 m² para nuevas parcelaciones, con una ocupación máxima del 40% y una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m². La altura máxima reguladora es de 2 plantas y 7,50 m.

La zonificación que establece la propuesta se refleja en la siguiente tabla:

Ordenanza reguladora	Superficie (m ²)
Edificación en manzana compacta	17.142,46
Edificación aislada	8.172,93
Zona verde	4.178,24
Red viaria	13.931,14
TOTAL	43.424,77

La superficie de los terrenos incluidos en la delimitación catastral, accesible desde la oficina virtual del catastro es de 36.454 m², de manera que las ampliaciones sobre tal delimitación catastral totalizan 6.970,77 m², que se localizan fundamentalmente en 5 áreas:

- En el acceso sur a Jatiel desde la carretera A-224 se produce la inclusión de mayor magnitud, ya que afecta a algo más de 3.000 m² para incluir una vivienda construida al final de un vial urbanizado. Se incluyen también en la delimitación los terrenos de labor recayentes al mismo, que quedarían regulados por la ordenanza *Edificación aislada*.
- En esa misma zona se recoge una zona arbolada con pinar colindante con la delimitación catastral. Su superficie es de unos 1.400 m². y se recoge en la delimitación como zona verde.
- Para finalizar con las ampliaciones en la zona sur se recoge una vivienda situado en un alto en la zona del depósito. La zona ampliada, según la información que proporciona la Oficina virtual del catastro, tiene una superficie de algo más de 500 m², y quedaría regulada por la ordenanza *Edificación aislada*.
- Se incorpora una zona ajardinada acondicionada situada en la margen izquierda de la travesía de la carretera TE-V-7001. Su superficie es de unos 650 m² y se regularía por la ordenanza correspondiente a las zonas verdes.
- Por último, se incorpora una vivienda aislada situada junto a la carretera A-224 y el camino que le da acceso. El ámbito incluido en la delimitación tiene una superficie de unos 1.500 m² y la zona edificable estaría regulada por la ordenanza *Edificación aislada*.

En todos los casos, las comprobaciones realizadas llevan a constatar que se trata de terrenos que cumplen con las condiciones objetivas establecidas en el artículo 12.a) para su clasificación como suelo urbano, ya que están conectados con la trama viaria básica y cuenta con las redes de servicios básicos.

Además se incluyen las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, de acuerdo con lo establecido en el apartado 2b) del artículo 69.bis de la Ley 3/2009, y se establecen ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, de los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

En lo referente al contenido complementario establecido en la Ley 3/2009, en el texto normativo se realiza una remisión a la legislación sectorial correspondiente para los suelos no urbanizables especiales, lo que es coherente con lo que señala el artículo 69.bis. del precitado texto legal en su apartado 3b).

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.-APROBAR DEFINITIVAMENTE la DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE JATIEL por considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el ordenamiento vigente.

SEGUNDO.- Proceder a la Publicación de la Aprobación Definitiva de este instrumento y de su contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón y los artículos 17 y 18 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo .

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de JATIEL, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

4.- TERUEL.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 , POLIGONO SUR DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL . - (CPU-2014 / 113).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan Parcial tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 8 de septiembre de 2014, admitiéndose a trámite en el Consejo Provincial de Urbanismo el 15 de octubre de 2014 tras aportar la documentación que se requirió en fecha 29 de septiembre de 2014 para completar el expediente.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel previa solicitud de la mercantil *Gómez Arauz S.L.*, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 78.2 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, solicita al mencionado Órgano autonómico el informe previo a la aprobación definitiva de la modificación.

TERCERO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Teruel consta del expediente municipal, que contiene entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento, aprobación inicial por acuerdo del Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Teruel de fecha 24-07-2014, trámite de información pública (con anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 141 de 31-07-2014, en el periódico *Diario de Teruel* de fecha 31-07-2014, no habiéndose presentado alegaciones al citado trámite) y un ejemplar del documento técnico en formato papel y copia en formato digital, suscrito por el Arquitecto José Ángel Garzarán Soriano, sobre el que se ha extendido la correspondiente diligencia de aprobación inicial.

En fecha 23-10-2014 se presentan fichas de los anexos normativos del Plan Parcial correspondientes a cada uno de los bloques afectados.

CUARTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Visto lo dispuesto en la vigente Ley 4/2013, de 23 de mayo, de modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del

Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Teruel fue elaborado al amparo de lo establecido en el 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 fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24-01-1985.

El Plan General contempla entre los ámbitos de suelo urbanizable no programado el Sector 1, con una superficie total de 212.940 m².

Este Sector fue objeto de un Plan Parcial que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Teruel en sesión plenaria celebrada en fecha 25-10-2005, acuerdo que fue publicado en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón de fecha 16-11-2005, denominándose al ámbito *Polígono Sur*.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel, que en aplicación de los artículos 78.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013 de modificación de la misma y que remite al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales regulados en el art. 57 de dicho texto legal.

TERCERO.- La justificación legal de la Modificación se fundamenta en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009 que dispone que *La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos*.

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El artículo 78.2 se establece que *las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales*, que no es el caso

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan Parcial de iniciativa no municipal el procedimiento aplicable es el del artículo 60 de la Ley 3/2009 que a su vez remite al de los Planes Parciales de iniciativa municipal regulado en el artículo 57, con la salvedad de que el Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, entre otros supuestos.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 78.1 de la Ley 3/2009, deberá contener los siguientes elementos:

a) Justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo resulta competente para la emisión de informe de acuerdo con lo dispuesto en el art. 57. 3 disponiendo de un plazo de tres meses para el mismo. El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante una Modificación de Plan Parcial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competencias, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y de acuerdo con las precisiones del art. 78.2 el informe, previo a la aprobación definitiva municipal, tendrá carácter vinculante.

QUINTO.- El expediente de modificación puntual planteado tiene por objeto la introducción del uso docente como compatible en planta baja de las manzanas de uso residencial.

SEXTO.- Valoración de la propuesta de Modificación:

Propuesta:

El planificador plantea la modificación del artículo 41 de las Normas urbanísticas del Plan Parcial para introducir entre los usos compatibles en la planta baja de los edificios de uso característico residencial el docente.

Lo justifica en el hecho de la existencia de que la edificabilidad dotacional para este uso fue agotada con la construcción del I.E.S. *Segundo de Chomón*, la necesidad detectada de centros de educación infantil preescolar y el interés de la iniciativa privada de prestar este servicio.

Se remite la nueva redacción del artículo 41 que incorporaría los cambios propuestos en la modificación. Se introduce una apostilla final que señala que los usos considerados en el artículo prevalecen sobre los de la fichas del Plan Parcial.

Valoración:

El Polígono Sur es un ámbito territorial de algo más de 21 hectáreas con una previsión de 847 viviendas. El uso característico es el residencial contemplando dos zonas de ordenanza el área A, con seis manzanas y el área B, con cuatro manzanas. En ambas áreas el uso permitido por el planeamiento sería el de vivienda plurifamiliar, considerando compatibles en planta baja los usos industrial, comercial, oficinas, religioso, cultural, recreativo y deportivo, al que se añadiría con la aprobación definitiva de este expediente el docente.

Las reservas destinadas por el Plan Parcial a centros culturales y docentes, 17.521 m², se materializaron con la construcción del Instituto *Segundo de Chomón*. En la actualidad, y aunque el uso docente se encuentra dentro de los usos compatibles, ninguna Administración ha mostrado interés en promover un centro de educación infantil de primer grado que satisfaga la demanda existente. En ese sentido, Polígono Sur es un sector de nueva creación con mucha población joven que demanda equipamientos educativos, de hay que la iniciativa privada planteada puede contribuir a la satisfacción de esta demanda, lo que justifica la modificación planteada.

En cuanto al grado de definición de la propuesta se presenta el artículo 41 de las Normas urbanísticas modificado introduciendo entre los usos compatibles de las tipologías A y B en planta baja el docente.

No parece adecuada la apostilla final señalada, puesto que introduce confusión en la lectura y comprensión del texto normativo, y más cuando se han modificado las fichas del anexo normativo correspondientes a las manzanas A1 a A6 y B1 a B4, introduciendo el uso docente en la relación de usos compatibles de la misma forma que en el texto articulado.

En lo referente al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, la documentación técnica se presenta en formato digital y se han aportado las fichas del Anexo V del citado texto normativo.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO .- Informar FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 del PLAN PARCIAL DEL SECTOR 1 POLÍGONO SUR, DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de TERUEL puesto que se consideran cumplidas las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en la Ley 3/2009 condicionado al cumplimiento de los reparos planteados para poder considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo establecido en el artículo 78 punto 1 de la Ley 3/2009.

SEGUNDO.- Una vez procedida la Aprobación Definitiva Municipal de la Modificación, deberá remitirse a este Consejo Provincial una copia de la documentación técnica debidamente diligenciada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 21 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de TERUEL y al redactor para su conocimiento y a los efectos oportunos.

5.- TERUEL.- INFORME SOBRE LA ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL INFORME SOBRE LA EVALUACION TÉCNICA PERIODICA DE EDIFICIOS,.- (CPU-2014 / 97).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Teruel, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 257.2 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, solicita al mencionado Órgano autonómico el informe previo a la aprobación definitiva de la ordenanza municipal relativa a la Inspección periódica de edificaciones.

SEGUNDO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Teruel únicamente consta del acuerdo de aprobación y texto de la ordenanza municipal fechado en junio de 2014.

TERCERO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Visto lo dispuesto en la vigente Ley 4/2013, de 23 de mayo, de modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014, de 29 de Julio , del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Teruel, que en aplicación de lo dispuesto en el art. 257 de la Ley 3/2009 en su nueva redacción dada

por el texto 4/2013 de modificación de la misma, establece la necesidad de la previsión en el planeamiento de la inspección periódica de edificaciones y que si no se encuentra prevista en el mismo la necesidad de la aprobación de una ordenanza local previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo.

SEGUNDO.- El objeto del expediente es el establecimiento de una ordenanza municipal que regule el contenido informe sobre la evaluación técnica periódica de edificios al que hace referencia el artículo 4 de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

TERCERO.- El artículo 69.1.b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción dada por Ley 4/2013, de 23 de mayo, establece que mediante ordenanzas de edificación y urbanización, los municipios podrán regular las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble, en términos compatibles con el planeamiento.

La aprobación de Ordenanzas municipales sigue el procedimiento previsto en el artículo 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de régimen local, sin intervención autonómica.

Sin embargo, en este supuesto concreto, la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de modificación de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón ha introducido la intervención autonómica de forma expresa en lo relativo a la Inspección periódica de edificaciones.

De esta manera, el artículo 257.2 del precitado texto legal establece que en defecto de previsión en el planeamiento urbanístico, en ordenanza local, aprobada previo informe de los servicios provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios o comunidades de propietarios de las construcciones edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar su estado de conservación.

Esta competencia atribuida al Departamento competente podría ser subsumible por la Subdirección Provincial de Urbanismo y más concretamente por los Servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

CUARTO- Contenido de la Ordenanza:

La Ordenanza municipal consta de una exposición de motivos, 17 artículos, una disposición adicional, una disposición transitoria y una final, además de tres anexos.

La exposición de motivos señala que el objeto de la ordenanza es regular el informe de evaluación periódica de los edificios en el municipio de Teruel, en el marco de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado mediante R.D.L. 2/2008, de 20 de junio y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, en relación con el estado de conservación del edificio, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal y, en el caso de edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Los primeros artículos tratan de la participación ciudadana atribuyendo a las asociaciones vecinales debidamente inscritas en el Registro municipal correspondiente la condición de interesados, y los obligados a efectuar el informe de Evaluación, que serán los propietarios de las edificaciones que quedarán a subsanar las deficiencias en el estado de conservación y a realizar los ajustes razonables en materia de accesibilidad.

En lo referente a plazos y edificios sujetos al Informe de Evaluación se establece que estarán sujetos a primer informe de Evaluación todos los edificios de antigüedad igual o superior a cincuenta años en un plazo no superior a cinco años desde que alcancen tal antigüedad, informe que deberá ser renovado cada diez años. El informe deberá ser suscrito por facultativo competente. El Ayuntamiento podrá publicar anualmente una relación de edificios obligados a realizar el informe de Evaluación y elaborará un Registro de Edificios que hayan realizado el informe, en el que constarán entre otras cuestiones las actuaciones realizadas en los edificios como consecuencia del mismo.

Los artículos siguientes abordan el contenido del informe de Evaluación que deberá comprobar que se satisfacen las condiciones básicas de la edificación en lo relativo a seguridad estructural, la higiene, salud y protección del medio ambiente y la seguridad de en las instalaciones comunes de electricidad del edificio, estableciendo el contenido de los mismos. Se confeccionará según el modelo oficial que contiene el Anexo 3 de la Ordenanza.

La conclusión del informe se manifestará en los términos de *favorable* o *desfavorable*, en este último caso se establecerán básicamente las deficiencias que deban ser subsanadas, si son o no urgentes y su plazo de ejecución, y en materia de accesibilidad se establecerá si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables en materia de accesibilidad. Las consecuencias del informe desfavorable son que sólo se concederán licencias municipales si se incluyen en la petición las actuaciones incluidas en el informe y que su ejecución determine que el informe tiene carácter favorable.

Se establece también como se llevará el cumplimiento de la obligación de realizar el Informe de Evaluación y las consecuencias del incumplimiento, tanto la realización subsidiaria de tal informe por parte del Ayuntamiento, como el régimen sancionador al que dedica los últimos artículos

Para finalizar, la disposición adicional primera establece un plazo de 2 años desde la entrada en vigor de la Ordenanza para la creación del Registro de Edificios, en la transitoria un calendario para la elaboración del informe en aquellos edificios que actualmente tienen más de 50 años y en la disposición final se establece que su entrada en vigor tendrá lugar a los quince días de la publicación íntegra del texto de la ordenanza aprobado definitivamente en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón.

QUINTO.- A la vista del contenido de la Ordenanza local procede la siguiente valoración:

La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana establece en el apartado primero de su artículo 4 que a través del informe de Evaluación de edificios deberá acreditarse la situación en que se encuentran los edificios al menos en relación con el estado de conservación del edificio, el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como el grado de eficiencia energética de los mismos; condiciones que deben ser acreditadas en el informe regulado por la Ordenanza municipal según establece su artículo 8. Además el Informe regulado por la ordenanza debe identificar el inmueble con la expresión de su referencia catastral, tal y como señala el artículo 4.2. de la citada Ley estatal.

La legislación autonómica, concretamente el artículo 257.3 de la Ley 3/2009 de Urbanismo establece que los informes deberán describir los siguientes aspectos:

- Los desperfectos y las deficiencias apreciadas, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso, con fijación de un Ordena de prioridad, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la

consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la edificación

- El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizadas para cumplimentar las recomendaciones contenidas en él o los informes técnicos de las inspecciones anteriores.

Todos estos extremos son desarrollados por la Ordenanza municipal en sus artículos 9 a 12.

En lo referente a la determinación de los edificios sobre los que se debe realizar el informe de Evaluación, la Ley 8/2013 establece en su Disposición transitoria primera que afectará a aquellos edificios de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en que alcancen dicha antigüedad, salvo que ya cuenten con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable y con anterioridad a la entrada en vigor de esa Ley, términos similares a los que recoge la legislación autonómica en el artículo 257.1. de la Ley 3/2009 y la ordenanza municipal en su artículo 4.1.

La periodicidad del informe se fija en 10 años tanto en la legislación estatal, en su artículo 4.4 como en la Ordenanza municipal en su artículo 4.4.

Por último, el artículo 4.5 de la ley 8/2013 establece que el incumplimiento del deber de cumplimentar en tiempo y forma el Informe de Evaluación tendrá la consideración de infracción urbanística, y a su amparo la Ordenanza municipal establece un régimen sancionador.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE la Ordenanza municipal reguladora del Informe sobre la Evaluación técnica periódica de edificios de acuerdo con lo dispuesto en el art. 257 de la Ley 3/2009 en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013 de modificación de la misma.

SEGUNDO.- Recordar al Ayuntamiento que deberá remitirse a este Consejo copia de la Ordenanza que se apruebe definitivamente debidamente diligenciada de acuerdo con lo dispuesto en el art. 21 del Decreto 129/2014 por el que se aprueba el Decreto de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO. Notificar el presente acuerdo a la Gerencia Municipal del Ayuntamiento de TERUEL para su conocimiento y efectos oportunos.

6.- FORTANETE.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN PARA MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, POLÍGONO 41, PARCELA 49. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: JUAN ANTONIO BUJ GARGALLO . (C.P.U. 2014 / 107)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el 15 de septiembre de 2014.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Proyecto básico y Memoria Técnica de Actividad, de julio de 2014, sin visar.
- Documentación administrativa:
 - o Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo.
 - o Certificado de acuerdo plenario de declaración de obra de interés social, celebrado el día 28 de agosto de 2014.

- o Informes favorables de Licencia de Obras y Actividad, del técnico municipal, de fecha 27 de agosto de 2014.
- o Informe de la Comarca del Maestrazgo, de fecha 28 de agosto de 2014, considerando positiva la Evaluación del Impacto Social del Proyecto para la comunidad local.
- o Con fecha 23 de Octubre de 2014 se presenta escrito de alegaciones a la actuación que obra en el encabezamiento por Mercedes Massa Rincón y Antonio Camps Campos, solicitando que se les declare como interesados en el procedimiento, que se estimen las alegaciones presentadas y que se informe desfavorablemente el expediente.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de una edificación rectangular, de 25 x 16 m, con uso de almacén para empresa constructora, totalmente diáfana, con una superficie construida de 400 m², sin ningún otro tipo de servicio interior o actividad.

Ubicación: La construcción se ubica en suelo no urbanizable genérico, parcela 49 del polígono 41 de Fortanete. La parcela tiene una superficie de 17.258 m²

Accesos: A través de camino sin asfaltar.

Servicios Urbanísticos: No existe instalación de agua ni saneamiento, al no existir dotaciones que la necesiten. La conexión eléctrica se ajustará a las indicaciones de la empresa suministradora, y será objeto de proyecto complementario.

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Fortanete dispone de Plan General de Ordenación Urbana, que clasifica el suelo donde se ubica la actuación como suelo no urbanizable genérico. En esta clase de suelo se podrán autorizar edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, conforme al artículo 94 y 95 de dicho Plan.

El artículo 101 establece las siguientes condiciones mínimas para dichas edificaciones:

- Parcela mínima: no se fija.
- Ocupación máxima: el 20 %. Cumple.
- Retranqueos a linderos: 10 m. Cumple.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo: Resulta de aplicación el art. 31 relativo a la autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial, más concretamente el apdo. a) del mencionado precepto que establece:

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

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

CUARTO.- Valoración:

Uso: La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 31.a) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, ya que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 28 de agosto de 2014, adoptó el acuerdo de declarar de interés público y/o social la construcción.

Condiciones Urbanísticas. La construcción propuesta cumple con las condiciones mínimas del 20% de ocupación y 10 m. de retranqueos a linderos, establecidas en el Plan General de Fortanete para las construcciones de interés público o social.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE ALMACÉN PARA MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, POLÍGONO 41, PARCELA 49. DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE FORTANETE. PROMOTOR: JUAN ANTONIO BUJ GARGALLO.

SEGUNDO.-. Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de FORTANETE y a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.

7.- VALDERROBRES.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA ZONA DE ACAMPADA EN CASA RURAL ANTIGUA “EL ROBLE”, POLIGONO 44, PARCELA 31, PARTIDA FOYA DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: GRANJAS EL NAZARETO, S.C. (C.P.U. 2013 / 119)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente cuenta con los siguientes Antecedentes Administrativos: Con fecha 2 de agosto de 2013 tuvo entrada, en el Registro General del Gobierno de Aragón, documentación y solicitud de informe previo a la autorización especial para ACAMPADA EN CASA DE TURISMO RURAL, consultado dicho expediente y comprobando que no estaba completo para la emisión de informe por el Consejo Provincial, con

fecha 18 de septiembre de 2013, desde Secretaría del Consejo, se suspendió el plazo de emisión de informe hasta tanto fuera remitida la siguiente documentación:

- *Justificación del Título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afección real cuando proceda e incluir el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones como adscritas a la parcela existente. Teniendo en cuenta la existencia de todas las edificaciones en dicha parcela, debiendo estar todas ellas vinculadas a la actividad principal, uso turístico.*
- *Justificación del Interés Público.*
- *Plano de emplazamiento en el que se aprecien todas edificaciones existentes en la parcela que serán ocupadas por la construcción y soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.*

Con fecha 27 de noviembre de 2013 el Ayuntamiento remite, al Consejo Provincial de Urbanismo, documentación requerida por el Consejo con fecha 18 de septiembre de 2013. Consultada dicha documentación remitida, con fecha 18 de diciembre de 2013, desde Secretaría del Consejo se vuelve a requerir la siguiente documentación:

- *Acreditación del cese de la actividad ganadera en el mismo ámbito donde se llevará a cabo la actividad turística de "Acampada en Casa de turismo rural aislada".*
- *Del mismo modo, todas las edificaciones que existen en la Parcela quedarán vinculadas a la actividad propuesta, ya que no pueden existir distintos usos en el mismo emplazamiento conforme al régimen normal del Suelo No Urbanizable.*

Con fecha 17 de febrero de 2014, el Ayuntamiento solicita informe previo a la autorización especial municipal, aportando escrito del promotor en el que se hace referencia a que se ha procedido al cese de la actividad, y a que desde el 20 de diciembre del 2013 se está eliminando todo su ganado.

Con fecha 24 de febrero de 2014, desde la Subdirección de Urbanismo, y a la vista de lo anteriormente expuesto se solicita, a la Oficina Comarcal Agroambiental (OCA) de Valderrobres, informe sobre el cese de la referida actividad ganadera.

Con fecha 4 de marzo de 2014 tiene entrada, en esta Subdirección de Urbanismo, el informe sobre el CESE DE ACTIVIDAD de la explotación porcina, situada en la parcela 31 del polígono 44.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Memoria de Actividad de mayo de 2013. Nuevo Plano de emplazamiento de octubre de 2013, en el que se definen todas las edificaciones existentes en la misma parcela.
- Documentación administrativa:
 - Informe técnico de turismo de la Comarca del Matarraña, de fecha 26 de julio de 2013, relativo al cumplimiento de las condiciones y prescripciones técnicas que se exigen a los establecimientos turísticos denominados acampada en casa rural.
 - o Resolución adoptada por la Confederación Hidrográfica del Ebro, de fecha 31 de mayo de 2013, de autorización del vertido de aguas residuales procedentes de una vivienda aislada de tipo rural, en la que se hace constar que con fecha 15 de marzo de 2013 el Área de Control de Vertidos de la Confederación

propuso el archivo del expediente, ya que se instaló un depósito estanco de hormigón armado de obra, con capacidad de 20 m³.

- o Resolución de autorización de obras, con condiciones, de la Subdirección Provincial de Carreteras para realizar las obras de Acampada en Casa de Turismo Rural Aislada, junto a la carretera A-231 P.K.17,70 (margen derecho), de fecha 5 de junio de 2013.
- o Informe del técnico municipal, de fecha 12 de junio de 2013, en relación a la Normativa de aplicación.
- o Publicación del anuncio en el BOP de fecha 26 de agosto de 2013.
- o Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones existentes sobre la parcela como adscrita a ella.
- o Acreditación de la propiedad y contrato de arrendamiento rústico.
- o Acuerdo, tomado en sesión Plenaria celebrada el 30 de octubre de 2013, de declaración de interés público de la actividad y la necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- o Escrito del interesado en el que se hace referencia a que se ha procedido al cese de la actividad.
- o Informe del veterinario de la Oficina Agroambiental de la Comarca del Matarraña, de fecha 28 de febrero de 2014, en el que se hace referencia a que la explotación porcina situada en el polígono 44, parcela 31, desde el 20 de diciembre de 2013 está trasladando a matadero la totalidad de los animales presentes para proceder así al cese de la actividad.

Fecha de visita: Con fecha 13 de agosto de 2013, se comprobó, por los técnicos de la Subdirección de Urbanismo, la existencia de varias edificaciones destinadas a explotaciones ganaderas (en uso) en la misma parcela donde se pretende llevar a cabo la actividad objeto de informe, cuyo cese ha sido acreditado posteriormente tanto por el particular como por la Oficina Comarcal Agroambiental de Valderrobres.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de realizar obras de acondicionamiento de la finca agrícola y de una edificación existente de 14 x 7,10 m, construida en planta baja, que actualmente se destina a almacén y retiro rural, para desarrollar la actividad de acampada en casa rural aislada.

En dicha edificación se proyecta ubicar el edificio de servicios para los campistas.

La actividad se desarrollará en una zona de acampada delimitada y acondicionada de aproximadamente 6.800 m² de superficie. Se prevé delimitar mediante seto vivo y árboles que proporcionen sombra durante los meses de estío, un total de 18 parcelas, doce de 10 x 10 m, cinco de 20 x 10 m y una de 10 x 5 m.

Ubicación: Suelo no urbanizable genérico, parcela 31 del polígono 44. La superficie de la parcela es de 79.157 m².

La actividad propuesta se localiza a 100 m de la explotación porcina, de la que se constata su cese, propiedad de la sociedad promotora de la actividad.

El edificio de servicios propuesto se localiza a 34 m de la carretera A-231.

Accesos: El acceso a la zona de acampada en casa rural se realiza por camino existente desde la carretera A-231.

Servicios Urbanísticos: La acometida de agua se realiza desde la red municipal. La energía eléctrica se conectará con la red eléctrica de baja tensión.

El local dispone de una red de saneamiento conectada, mediante una arqueta sifónica, a la fosa séptica impermeable, que se vaciará mediante un gestor autorizado.

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en los artículos 33 y 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Valderrobres dispone de Plan General Municipal que clasifica el suelo donde se ubica la actuación, parte como Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Vías de Comunicación y otra parte como Suelo No Urbanizable Genérico.

El uso residencial, Camping, a emplazar en Suelo No Urbanizable Especial de Protección de Vías de Comunicación, es un uso compatible sometido a la Legislación Sectorial, conforme la Matriz de usos en Suelo No Urbanizable fijadas en el Plan General.

Igualmente, en dicha Matriz se permite el uso de actividades de ocio y terciarias, hospedaje y hostelería en Suelo No Urbanizable Genérico.

Las actuaciones que requieran la captación de aguas de cauce o vertido directo o indirecto de residuos al mismo, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca, conforme al artículo 204 del Plan General.

El artículo 206 establece, con carácter general, además de las establecidas por las correspondientes legislaciones sectoriales, las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 10.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.
- Altura máxima: 7 m. Se podrá superar excepcional y justificadamente con declaración de utilidad pública o interés social.

- Edificabilidad máxima. 0,02 m²/m². Se podrá superar excepcional y justificadamente con declaración de utilidad pública o interés social.
- Ocupación máxima del suelo: 2 %. Se podrá superar excepcional y justificadamente con declaración de utilidad pública o interés social.
- Distancias mínimas a linderos 5 m, y 10 m. al eje de caminos.

En el artículo 208 se establece la clasificación de usos en suelo no urbanizable, que para la autorización de camping exigirá que se cumplan los siguientes requisitos:

- Dotación suficiente de agua, con un mínimo de 100 litros/residente y día en Camping y 30 litros/residente y día en áreas de acampada.
- Depuración de aguas residuales suficiente.
- Servicio de eliminación de residuos sólidos.
- Si se ubican en las cercanías de ríos y arroyos, quedarán fuera de la zona inundable (periodo de retorno de 500 años) de máxima crecida, debidamente constatada mediante la aportación de un Análisis de Riesgos redactado por técnico competente.
- Contará con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.
- Cumplirá con la normativa vigente de al D.G.A.
- Las edificaciones se ajustarán a la tipología y condiciones estéticas generales.

Se permiten construcciones fijas dedicadas a servicios complementarios siempre que no supongan una ocupación de suelo superior al 10 % de la superficie total y tengan una sola planta de altura, con un máximo de 4 m.

Los aseos serán comunitarios, no permitiéndose dotar a las plazas de acampada de agua o alcantarillado, aún no acometiendo a la red pública.

Se permite la existencia de una vivienda de guarda.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en su redacción previa a la Ley 4/2013 de modificación de la misma que la tramitación del expediente se inició antes de la entrada en vigor (6 de agosto de 2013) de la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

El artículo 33 regula el régimen del suelo no urbanizable especial, donde se establece que:

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

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

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

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

Directrices Parciales de Ordenación del Territorio de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008), en concreto el artículo 25 regula los usos autorizables mediante autorización especial de actividades de Interés Público, construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución o entretenimiento de las obras públicas, o vinculadas al medio natural, que precisen emplazarse en suelo no urbanizable especial, en este artículo, apartado 2. b), se recogen expresamente los campings.

Decreto 94/2009 relativo al cumplimiento de distancias mínimas entre establecimientos turísticos y explotaciones ganaderas, Anexo VII, que establece las distancias a cumplir entre explotaciones ganaderas y las viviendas de turismo rural.

La actividad propuesta se localiza a 100 m de la explotación porcina en ciclo cerrado con capacidad para 30 cerdas, propiedad de la sociedad promotora de la actividad, pero se constata el cese de la referida actividad ya que se aporta informe del veterinario de la Oficina Agroambiental de la Comarca del Matarraña, de fecha 28 de febrero de 2014, en el que se hace referencia a que la explotación porcina situada en el polígono 44, parcela 31, desde el 20 de diciembre de 2013 está trasladando a matadero la totalidad de los animales presentes para proceder así al cese de la actividad.

Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. El proyecto está incluido en el anexo III. Grupo 9, por lo que, conforme al artículo 24.2, deberá someterse a una evaluación de impacto ambiental cuando así lo decida el órgano ambiental en cada caso. Por ello con fecha con fecha el 16 de septiembre de 2014 el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental remitió a esta Subdirección Resolución de fecha 15 de septiembre de 2014, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto, aportando los informes de las consultas previas realizadas a la Dirección General de Turismo, a la Confederación Hidrográfica del Ebro, del Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, de la Dirección General de Urbanismo, de la Dirección General de Carreteras, de Secretaría del Ayuntamiento de Valderrobres y escrito de aclaraciones del promotor remitido al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental

CUARTO.- Valoración:

Uso: de interés público, declarado así mediante acuerdo tomado, en sesión plenaria celebrada el 30 de octubre de 2013, por la Corporación y la necesidad de emplazamiento en el medio rural de la instalación, en el que se hace constar que *“constituye una construcción autorizable en suelo no urbanizable al amparo del régimen establecido en la nueva LUA, las Directrices Parciales de la Comarca del Matarranya/Matarraña, el Plan General de Ordenación Urbana de Valderrobres y las NNSS de ámbito provincial”*.

Condiciones Urbanísticas. Cumple con las condiciones fijadas en el Plan General Municipal y las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio de la Comarca del Matarraña para la instalación de la actividad propuesta, no obstante se condiciona a:

- Lo establecido en el informe favorable de la Subdirección Provincial de Carreteras para realizar las obras en zona de afección de la carretera A-231 P.K. 17,70.
- Las medidas correctoras o condiciones establecidas en la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 15 de septiembre de 2014, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA ZONA DE ACAMPADA EN CASA RURAL ANTIGUA “EL ROBLE”, POLIGONO 44, PARCELA 31, PARTIDA FOYA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VALDEROBRES. PROMOTOR: GRANJAS EL NAZARETO, S.C. condicionado a lo establecido en el informe realizado por la Subdirección de Carreteras y las medidas establecidas en la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de fecha 15 de septiembre de 2014.

SEGUNDO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de calificación de Teruel adscrita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y efectos.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VALDEROBRES y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

8.- CRETAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA EL PROYECTO DE REHABILITACIÓN DE ESTACIÓN RURAL DE INTERIOR PARA ALBERGUE JUVENIL COMARCAL. EN POLÍGONO 8, PARCELA 50 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PROMOTOR: COMARCA DEL MATARRAÑA. (C.P.U. 2014 / 52).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 2 de mayo de 2014, solicitándose informe para tramitación de autorización especial para el Proyecto de rehabilitación y construcción de edificios en la antigua estación de Cretas para albergue juvenil comarcal tal y como obra en el siguiente encabezamiento. Este expediente fue informado por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel elevándolo al Consejo para su informe así el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 8 de mayo de 2014, acordó:

“ SUSPENDER la emisión de informe para LA REHABILITACION ESTACION RURAL INTERIOR PARA ALBERGUE JUVENIL COMARCAL, EN POLÍGONO 8, PARCELA 50 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CRETAS. PROMOTOR: COMARCA DEL MATARRAÑA. hasta que se sustancie la tramitación ante el órgano ambiental conforme a lo dispuesto en el art. 31.2 de la Ley 3/2009 en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013, de acuerdo con lo manifestado por el representante de INAGA al considerar que la actuación se trata de un supuesto que encaja en el Anexo III de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.”

Posteriormente con fecha 17 de septiembre de 2014 el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental remite a la Subdirección de Urbanismo, Resolución, de fecha 15 de Septiembre de 2014, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto de rehabilitación y construcción de edificios en la antigua estación de Cretas para albergue juvenil comarcal, promovido por la Comarca del Matarraña, por los siguientes motivos:

- a) Por sus características, el proyecto se sirve mayoritariamente de unas infraestructuras existentes y la utilización de recursos naturales es reducida.
- b) La escasa magnitud de los impactos generados y la compatibilidad del proyecto con el plan de recuperación de águila-azor perdicera y, en general, con el medio afectado, siempre que se observen las medidas correctoras establecidas en la presente resolución

En dicha Resolución se hace referencia en sus aspectos singulares a que la actuación se localiza en el ámbito del Plan de Recuperación del águila azor perdicera (*Hieraaetus fasciatus*), sin afectar al área crítica para la

conservación de esta especie, y que los terrenos forestales de Cretas están clasificados como Zona de alto riesgo de incendios forestales por Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de Medio Ambiente.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:

- o Proyecto Básico y de ejecución de Rehabilitación y construcción de edificios para Albergue Juvenil Comarcal.
- o Proyecto Básico y de ejecución de Rehabilitación de Antigua Estación para Comedor de Albergue Juvenil Comarcal.
- o Proyecto Básico y de Ejecución de Rehabilitación del Almacén de la Antigua Estación de Ferrocarril para Centro BTT.
- o Proyecto de Red de Saneamiento y Sistema de depuración en complejo BBT en antigua estación de FFCC de Cretas.
- o Anejo Modificativo al Proyecto de Red de Saneamiento y Sistema de depuración en complejo BBT en antigua estación de FFCC de Cretas.
- o Proyecto de línea aérea de media tensión y centro de transformación a la intemperie para la electrificación de la antigua estación de FFCC en el T.M. de Cretas.
- o Proyecto básico y de ejecución de edificio auxiliar para instalaciones.
- o Resumen de superficies del total de la actuación.
- o Plano de emplazamiento fechado en abril de 2014.

- Documentación administrativa:

- o Solicitud del interesado, con fecha de registro 29 de abril de 2014.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de un proyecto global que contienen diferentes edificaciones en las que se desea establecer un albergue juvenil. El albergue y sus instalaciones se emplaza en la antigua estación de ferrocarril de Cretas, de la antigua línea férrea de Val de Zafán cerrada al tráfico en los años 70 del s. XX hoy reconvertida en vía verde.

Este conjunto de proyectos e instalaciones van a rehabilitar por un lado los edificios existentes y por otro lado se añaden algunos edificios. La superficie construida total es de 842,80 m². En el plano fechado en abril de 2014 se refleja las instalaciones objeto de autorización:

- Rehabilitación y ampliación de dos edificios y construcción de 3 edificios que formarán los dormitorios del Albergue Juvenil. La rehabilitación y ampliación de dos edificios ya fue realizada conforme a un proyecto anterior. La ampliación del albergue consistente en la construcción de 3 edificios se pretende realizar conforme lo indicado en el proyecto de José Ángel Gil, visado el 24 de abril de 2014. Así mismo, el proyecto engloba los servicios urbanísticos de red eléctrica, calefacción y ACS de toda la actuación. Los tres nuevos edificios objeto del proyecto serán destinados a alojamientos. Con esta ampliación la capacidad total del albergue será de 66 personas. Tanto las edificaciones rehabilitadas como los tres nuevos edificios tienen una sola planta. Los edificios rehabilitados tienen una superficie de 75,63 m² cada uno, y los nuevos edificios tienen una superficie construida de 63 m², siendo la superficie total 340,26 m²
- Rehabilitación del antiguo almacén de la estación para destinarlo a Centro BTT mediante el proyecto redactado por Laguéns Asociados S.L.P. visado el 16 de diciembre de 2010. Se proyecta rehabilitar el anti-

guo almacén manteniendo los cerramientos, estructura y cubiertas existentes. La superficie construida antes de la rehabilitación es de 130,60 m² y quedando una superficie construida de 223,70 m² después de la intervención. El almacén se destinará a una sala multiusos. Se incorporan dos cuerpos de edificación, el primero adosado al testero noreste se destinará al taller de bicicletas y, el segundo, situado en el testero suroeste, ubicará los aseos adaptados y un oficio. Este edificio ya se ha rehabilitado y reconvertido en BTT según se indica en el Proyecto básico y de ejecución de edificio auxiliar para instalaciones.

- Rehabilitación del edificio principal de la estación de ferrocarril para destinarlo a comedor del albergue juvenil. Para su consecución se ha redactado el proyecto básico y de ejecución de Rehabilitación de edificio para comedor juvenil, proyecto redactado por José Angel Gil con visado de 24 de abril de 2014. Este edificio está actualmente en desuso, y va a ser destinado a comedor, cocina y sala diáfana. También se van a restaurar los antiguos aseos que pasarán a usarse como almacén
- Edificio auxiliar para instalar caldera biomasa. El proyecto está redactado por Laguéns Arquitectos Asociados, sin visar, fechado en junio 2012. El objeto de este proyecto es para la realización de una edificación aislada destinada a alojar las instalaciones centralizadas de calefacción y producción de ACS. Se trata de una edificación en planta baja y una superficie construida de 32,24 m².
- Red de saneamiento y sistema de depuración, mediante proyecto redactado por Joan Clua Clua y visado por el Colegio el 18 de abril de 2011, y modificado en septiembre de 2011. Viéndose afectadas las parcelas 35 y 51 del polígono 8 y de la parcela 41 del polígono 6.
- Línea aérea de media tensión y centro de transformación para electrificación, mediante proyecto redactado por Alfredo Ibáñez Tomas y Nerea Caldú Gabalda con fecha 06 de junio de 2011. La línea y los apoyos afectan a las parcelas 35, 59, 61, 70, 81 y 83 del polígono 8.

Ubicación: La actuación se encuentra en suelo clasificado como No Urbanizable Genérico.

Accesos: Por camino existente desde la carretera A-1413.

Servicios Urbanísticos: Se dispone de agua potable procedente de la red municipal. La energía eléctrica se obtiene a través de una línea aérea de media tensión que también es objeto del presente informe. La red de saneamiento se realiza a través de una conducción con una longitud de 1.450 m que conectará con el punto más cercano de la red de saneamiento municipal de Cretas

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento

de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Cretas dispone de Normas Subsidiarias Municipales, que clasifican el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable genérico.

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cretas, en su modificación nº 5, establecen que las parcelas objeto de informe están emplazadas en SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO MONTE BAJO.

En su artículo 5.B.2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cretas se permiten *“a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural. Se consideran incluidas en este grupo...las construcciones e instalaciones destinadas a usos de carácter científico, docente y cultural, usos de carácter recreativo y deportivo...”*

En el artículo 6 establece las condiciones de la edificación en suelo no urbanizable, según el cual:

a) Tipología de la edificación:

- Las tipologías, formas, soluciones constructivas, materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuados a su condición rural ... quedando prohibidas las construcciones con tipologías edificatorias urbanas.
- Las fachadas deberán realizarse con los materiales y en la forma tradicional, utilizando mampostería, materiales cerámicos en colores ocre o tierras o revocos lisos de los mismos colores.
- Las cubiertas serán inclinadas de teja cerámica árabe o de hormigón de color ocre o rojizo y la pendiente máxima será del 35 %. Se prohíbe el uso de los siguientes materiales de cobertura: fibrocemento, pizarra y teja de hormigón de color negro.
- Las cubiertas planas están prohibidas según el artículo 19 de las Directrices Comarcales (este artículo se refiere a viviendas unifamiliares aisladas).

Se excluyen del cumplimiento de las reglas anteriormente expresadas, las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado, acorde con su actividad o destino y las exigencias funcionales.

c) Retranqueos de la edificación:

- Con respecto a los caminos rurales, los edificios mantendrán con carácter general un retranqueo mínimo de 10 m con respecto al eje.
- La distancia mínima de la edificación a linderos y acequias será de 5 m.

Condiciones formales, en el caso de actividades dotacionales (...docente,...socio-cultural,...recreativo, deportivo, ...e infraestructuras...):

- Parcela mínima: NO
- Número de plantas: dos
- Superficie máxima: NO

- Altura máxima visible: 10 m.
- Ocupación máxima: 40 %

Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, que resultan de aplicación directa de acuerdo con lo previsto en el art. 8.5 del Decreto 205/2008.

Se establece en el Título II al Régimen del suelo no urbanizable, regulándose en el Capítulo I el suelo no urbanizable genérico. En este capítulo en el artículo 17 establece que dentro del suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse las construcciones y edificaciones previstas para esta clase de suelo en la normativa urbanística de aplicación, sin perjuicio de los criterios específicos establecidos en los apartados siguientes. Estableciéndose en art 18 las instalaciones de interés público que podrán autorizarse. Del mismo modo en el artículo 22 sobre criterios para la ubicación de grandes espacios vinculados a actividades de ocio y deportivas en el que se indica que:

“1. En caso de demanda de grandes espacios de terreno para actividades de ocio, se priorizará su localización en el suelo no urbanizable genérico.

2. En la tramitación de estas actividades se acompañarán los estudios de impacto u otros documentos exigidos por la normativa vigente que le sea de aplicación”

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

Resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 31 de esta Ley, que establece:

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

b) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio”.

Decreto 84/1995, de 25 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación de Albergues y Refugios como alojamientos Turísticos. El Reglamento sobre Ordenación de los establecimientos Turísticos denominados Albergues y Refugios establece en su artículo 1 que *“Se regulan por este Reglamento los alojamientos turísticos denominados Albergues y Refugios ...”* indicándose así mismo en el artículo 4 que *“Quedan excluidos del cumplimiento de las presentes normas aquellos establecimientos de titularidad de las Administraciones Públicas o de entes privados cuyo uso esté reservado a grupos de personas condicionados al cumplimiento de determinados requisitos, como la exigencia del carnet de alberguista y, en consecuencia, no utilizables por el público en general. Igualmente quedan excluidos los Albergues Juveniles inscritos en la Red de Albergues Aragoneses de Juventud, los cuales se regirán por su normativa específica. El alojamiento de personas sin exigencia de tales requisitos, sea cual fuese su número, implicará que dichos establecimientos quedan sujetos al cumplimiento del presente Reglamento.”*

No obstante, INAGA consideró que la actuación encajaba en el Anexo III de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, por ello, se inició el procedimiento caso a caso sobre la necesidad de someter a Evaluación de Impacto Ambiental la actuación, existiendo Resolución de fecha 15 de Septiembre de 2014 por la que se adoptó la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto, estableciendo condi-

ciones.

Ley 3/2007, de 21 de marzo, de Juventud de Aragón. En el capítulo IV regula las instalaciones juveniles. Indicándose en el artículo 43.1 *“Tendrán la consideración de instalaciones juveniles los albergues, las residencias, los campamentos juveniles y los espacios físicos que sirvan como infraestructura para la realización de actividades educativas, sociales, culturales y de ocio y tiempo libre que permitan el desarrollo integral de la juventud y su acercamiento al medio natural.”* Dedicándose el resto del Capítulo IV a regular estas instalaciones.

Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón. La actividad está sujeta a la Licencia Ambiental de actividades clasificadas conforme al art. 60 de esta Ley.

Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna. En la Resolución de INAGA de fecha 15 de septiembre de 2014 establece, en los potenciales impactos del proyecto y valoración, lo siguiente:

- c) *Afección a la avifauna. Valoración: impacto potencial medio. Riesgo de electrocución y colisión para la avifauna, asociado a la fase de explotación de la línea, que no obstante, se reduce considerablemente con las medidas protectoras y correctoras incluidas en la documentación y las establecidas en el informe emitido por el INAGA en 2011. Se producirán además molestias por ruidos de carácter temporal durante las obras. Considerando la localización de las zonas de nidificación más próximas, no son previsibles afecciones adicionales sobre el águila-azor perdicera, ni durante la fase de construcción ni en la explotación de las instalaciones.*

Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. El artículo 43.2 establece que: *“Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar de uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del titular de la vía, sin perjuicio de otras competencias concurrentes”.* Ya que la red de saneamiento cruza la carretera A-1413.

CUARTO.- Valoración:

Uso: De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 31 a) de la Ley 4/2013, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, ya que trata de un proyecto global que contienen diferentes edificaciones en las que se desea establecer un albergue juvenil

Las Normas Subsidiarias Municipales de Cretas artículo 5 B.2 permite el uso de utilidad pública o interés social.

Condiciones Urbanísticas. La actuación cumple con las condiciones de la edificación establecidas el artículo 6 de dichas Normas Subsidiarias, debiendo tener en cuenta que el edificio auxiliar para instalaciones deberá cumplir la distancia de 5 m a linderos.

No obstante, el presente informe se condiciona a:

- El edificio auxiliar para instalaciones deberá cumplir la distancia de 5 m a linderos.
- Informe del titular de la vía, ya que la línea cruzará la carretera A-1413 en el P.K.12,3, conforme la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
- La actuación propuesta deberá obtener la licencia de actividades clasificadas.
- Deberá obtener autorización del Instituto Aragonés de la Juventud, según se establece en la ley 3/2007 de juventud de Aragón.

Igualmente, se condiciona a las condiciones establecidas en la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 15 de Septiembre de 2014, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto,

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA REHABILITACIÓN DE ESTACIÓN RURAL DE INTERIOR PARA ALBERGUE JUVENIL COMARCAL. EN POLÍGONO 8, PARCELA 50 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE CRETAS. PROMOTOR: COMARCA DEL MATARRAÑA, condicionado a las condiciones establecidas en la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 15 de Septiembre de 2014, por la que se adopta la decisión de no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto así como a la obtención de la autorización del titular de la vía de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón .

SEGUNDO.- Dar traslado a la Comisión Técnica de calificación de Teruel adscrita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y efectos, puesto que la actuación se encuentra sometida al procedimiento de calificación ambiental de actividades clasificadas.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CRETAS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

9.- LLEDÓ.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, EN MASETS, POLIGONO 1, PARCELA 219 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ANA MARÍA CORNELIA y CORNELIS J. MERTENS. (C.P.U. 2014 / 114)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el 23 de septiembre de 2014.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Proyecto básico, sin visar, para el trámite de autorización especial, en el que se incluye la referencia catastral del inmueble, cartografía del SIGPAC y fotografías del emplazamiento.
- Documentación administrativa: Oficio del Ayuntamiento de trámite de autorización especial, remitiendo documentación técnica para construcción de vivienda unifamiliar aislada.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de construir una edificación pequeña destinada a vivienda unifamiliar aislada, compuesta de varios volúmenes, con tejado inclinado a dos aguas y de una única planta baja, con porche cubierto anexo.

La superficie construida es de 143,70 m², incluido el porche cubierto.

Ubicación: Suelo No Urbanizable Genérico, en parcela 219 del polígono 1. La superficie de la parcela es de 20.354 m².

Accesos: Se accede a la parcela por el camino público llamado de Vals, que viene de la carretera TE-V-3303 de Lledó a Cretas.

Servicios Urbanísticos: El abastecimiento de agua (no de boca) se tomará de un pozo que se ha de abrir en la finca. El agua captada se almacenará en un depósito enterrado en la parte alta de la parcela. El agua de boca, será de tipo mineral.

Las aguas residuales, se conducen separativamente hasta una fosa séptica o estación depuradora ecológica de oxidación total.

La energía eléctrica necesaria para el mínimo y correcto funcionamiento de la vivienda unifamiliar será producida con un sistema autónomo fotovoltaico. Todo ello complementado con una fuente de apoyo, en base a un generador que se conecte automáticamente al elemento de acumulación del sistema fotovoltaico solar (batería).

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; así como Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Lledó dispone de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, instrumento que no puede establecer las condiciones urbanísticas aplicables al Suelo No Urbanizable por tanto resultan de aplicación el régimen general para este tipo de suelo de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, que fijan entre otras las siguientes condiciones:

- Retranqueos a linderos de parcela: 10 m. Cumple.
- Superficie máxima construida $< 100 + 20.354 \text{ m}^2 = 303,54 \text{ m}^2$. Cumple.36

100

- Altura máxima: 7 m y 2 plantas. Cumple.
- Formación de núcleo de población, cuando haya más de tres edificaciones dentro de un círculo con centro en una de ellas y de radio 150 m. No existe.

Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, (El Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, al que se hace referencia en el Proyecto de vivienda, entrará en vigor el mismo día

de la entrada en vigor de la Ley que modifique la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, conforme a la disposición final única del mismo, por lo tanto todavía no está en vigor).

En consecuencia, resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 31 de la Ley 4/2013, que establece:

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

b) En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, con arreglo a los mismos requisitos establecidos en el apartado 2 del artículo anterior”.

En dicho artículo 30.2 se establece que:

“Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no prohíba este tipo de construcciones y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de formación de núcleo de población conforme al concepto de éste establecido en el artículo 246.2.

A estos efectos, y salvo que el plan general o directrices de ordenación territorial establezcan condiciones más severas, se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.

En caso de cumplimiento de las condiciones anteriormente señaladas, y salvo que el planeamiento establezca condiciones urbanísticas más severas, se exigirá que exista una sola edificación por parcela, que el edificio no rebase los trescientos metros cuadrados de superficie construida, así como que la parcela o parcelas tengan, al menos, diez mil metros cuadrados de superficie y que queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.”

Del mismo modo resultan de aplicación las Normas de directa aplicación, y en concreto lo establecido en el artículo 218, de protección del paisaje, establece que *“La tipología de la construcción habrá de ser congruente con las características del entorno. Los materiales empleados para la renovación y acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas habrán de armonizar con el paisaje en que vayan a emplazarse”.*

Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008): En el artículo 19, sobre viviendas unifamiliares aisladas, de dichas Directrices fijan las siguientes condiciones:

- La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno
- Superficie mínima de parcela: 10.000 m². Cumple.
- Superficie máxima construida: 200 m², aunque ésta podrá aumentar según la superficie de parcela y con la limitación de no sobrepasar nunca los 300 m². Cumple.
- Altura máxima: 7 m y dos plantas. Cumple.

CUARTO.- Valoración:

Uso: el uso de vivienda se permite en el artículo 2.3.1.6 de las Normas Subsidiarias de ámbito provincial, de aplicación en el municipio de Lledó, así como en el artículo 19 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

Condiciones Urbanísticas. Cumple con las condiciones urbanísticas de aplicación, fijadas en las Normas Subsidiarias Provinciales, así como en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña,

relativas a los 300 m² de superficie máxima construida, 10 m de retranqueos a linderos de parcela, 7 m y dos plantas de altura máxima, debiendo ser, la tipología de la construcción, congruente con las características del entorno, conforme a las Directrices de la Comarca del Matarraña y la Ley 4/2013, Urbanística de Aragón.

Asimismo, en relación con el servicio de abastecimiento de agua, a través de pozo, y de saneamiento y depuración de aguas, deberán contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, conforme al artículo 19 de dichas Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña y la Ley de Aguas.

Por otro lado, se deberá aportar ante el Ayuntamiento el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela, conforme al artículo 32 de la Ley 4/2013, de Urbanismo de Aragón, donde se establece el procedimiento para la autorización especial.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, EN MASETS, POLIGONO 1, PARCELA 219, DEL SUELO NO URBANIZABLE DE LLEDÓ. PROMOTOR: ANA MARÍA CORNELIA y CORNELIS J. MERTENS, condicionado a contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, conforme al artículo 19 de dichas Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña y el Real Decreto legislativo 1/2001 de 20 de julio por el que se aprueba Texto Refundido de la Ley de Aguas y a aportar ante el Ayuntamiento el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela, conforme al artículo 32 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013, de modificación de la misma.

SEGUNDO.- - Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LLEDÓ y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

10.- UTRILLAS.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN DE LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA CIERRE CD UTRILLAS-CT Nº 2 , POLÍGONO "LOS LLANOS" DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA. (C.P.U. 2014 / 111)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el 18 de septiembre de 2014.

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - Proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de Aragón el 29/4/2010.
- Documentación administrativa:
 - Oficio del Ayuntamiento solicitando informe para autorización especial al Consejo Provincial de Urbanismo.
 - Solicitud de Licencia de Obras del interesado al Ayuntamiento de fecha 9 de junio de 2014.
 - Escrito del Ayuntamiento e informe de los servicios técnicos, haciendo referencia a que procede continuar con la tramitación establecida en el artículo 32 de la Ley de Urbanismo de Aragón.
 - Informe de secretaría de fecha 16 de septiembre de 2014, en relación a la legislación aplicable y el procedimiento a seguir para tramitar la autorización solicitada.

- Resolución de la alcaldía de 16 de septiembre de 2014, de someter, la solicitud de la autorización especial de la instalación, a información pública y al informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

La línea proyectada parte de la celda de línea a instalar en el Centro de Distribución Utrillas y sale en subterráneo con una longitud de 57 m hasta el apoyo nº1 de conversión aéreo-subterráneo, desde este apoyo mediante 5 alineaciones y 1.494 m, se llega al apoyo nº10 de conversión aéreo-subterráneo. Desde éste, la línea continuará en subterráneo con una longitud de 184 m por el lateral del vial hasta llegar al Centro de Transformación nº 2 Polígono Los Llanos.

Ubicación: conforme al planeamiento en vigor, parte de la actuación discurre por suelo no urbanizable genérico (apoyo nº 1 a apoyo nº 4); suelo urbano consolidado destinado a uso industrial (apoyo nº 5 y apoyo nº 6); parte se desarrolla en suelo urbanizable no delimitado (apoyo nº 7 a apoyo nº 10) y suelo urbano consolidado destinado a uso industrial, siendo este tramo en subterráneo.

CUARTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: El municipio de Utrillas cuenta con Normas Subsidiarias Municipales de planeamiento, no obstante se encuentra en tramitación un Plan General de Ordenación Urbana, ya que el Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 3-07-2014 acordó Aprobar Definitivamente de forma Parcial dicho instrumento, pero se encuentra suspendida la ejecutividad de la parte aprobada, puesto que no ha sido publicada dicha Aprobación.

El suelo donde se emplaza parte de la actuación se clasifica como no urbanizable genérico y suelo urbanizable no delimitado (en esta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico, conforme al artículo 29 de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón)

El art. 161 de las Normas establecen las limitaciones generales a los usos, permitiéndose los usos destinados a servicios, encajando la actuación en el apartado 1. c) *Otras construcciones que deban emplazarse en el medio rural y que sean de interés público o utilidad social*. Al no existir edificación no resultan de aplicación las limitaciones generales a la edificación.

Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo. El artículo 29 establece que: *“En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente plan parcial, se aplicará el régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 30 a 32...”*

Resulta de aplicación el artículo 31, en el que se indica que:

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

a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.”

Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna. No consta resolución de INAGA al respecto.

CUARTO.- Valoración:

Uso: De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en los supuestos del artículo 31 a) de la Ley 4/2013, dentro de las construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y que hayan de emplazarse en el medio rural, ya que supone una mejora en el suministro eléctrico de la localidad.

Condiciones Urbanísticas. No serían de aplicación las condiciones generales de la edificación puesto que trata de una Línea de Media Tensión, no obstante se condiciona al informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental conforme al Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA INSTALACIÓN DE LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA CIERRE CD UTRILLAS-CT Nº 2 , EN POLÍGONO “LOS LLANOS” DEL SUELO NO URBANIZABLE DE UTRILLAS. PROMOTOR: ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA condicionado a la obtención de informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental conforme al Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se establecen las normas de carácter técnico para las instalaciones eléctricas aéreas, al objeto de proteger la avifauna.

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de UTRILLAS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

11.- CANTAVIEJA.- INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA INSTALACIÓN DE LAVANDERÍA EN POLÍGONO 31, PARCELA 214 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. PROMOTOR: ANA M^a SALES MONSERRATE . (C.P.U. 2014 / 108)

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha el 5 de agosto de 2014.

Antecedentes Administrativos: Con fecha 15 de noviembre de 2011 tuvo entrada en el Registro del Gobierno de Aragón, solicitud del Ayuntamiento de Cantavieja de emisión del correspondiente informe de acuerdo con el artículo 32.b de la Ley Urbanística de Aragón, con motivo de la tramitación de la licencia de actividad clasificada y la correspondiente licencia de obras para instalar una lavandería en suelo no urbanizable genérico y un depósito aéreo de 2,45 m3 para el almacenamiento y suministro de GLP.

Con fecha 28 de noviembre de 2011, desde la Subdirección de Urbanismo, se devolvió el expediente al Ayuntamiento, considerando que la documentación remitida resultaba incompleta para un pronunciamiento fundado por parte del Consejo Provincial de Urbanismo, debiendo adjuntar:

- *Declaración, por el Ayuntamiento Pleno, de la utilidad pública o interés público de la actuación, así como la justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural.*
- *Justificación del cumplimiento de las condiciones urbanísticas conforme al planeamiento en vigor.*
- *Justificación del título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística a efectos de su afectación real, cuando proceda, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela, conforme al art.32 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.*
- *Por otro lado, en la documentación aportada no se hace referencia al uso de otras edificaciones existentes en la misma parcela. En este sentido debe tenerse en cuenta que los usos en Suelo No Urbanizable tienen carácter restringido, y que no se pueden mezclar los mismos en una única parcela, en consecuencia deberá aclararse este extremo.*

SEGUNDO.- Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
 - El Proyecto básico y de ejecución, de “Reforma de edificio para su adecuación al uso de lavandería” de fecha Septiembre de 2010, tuvo entrada por correo electrónico el 16 de septiembre de 2014, en el que se incluye el Análisis de Impacto Ambiental.
- Documentación administrativa:
 - o Oficio del Ayuntamiento de remisión de documentación.
 - o Certificado de Secretaría del Ayuntamiento, de fecha 14 de julio de 2014, en el que se hace constar que la interesada es propietaria de las parcelas 58 (de 81 áreas y 92 centiáreas) y 62 (de 72 áreas y 93 centiáreas) del polígono 22, así como de la parcela 214 del polígono 31, con una superficie de 33 áreas.
 - Certificado de Secretaría del Ayuntamiento, en el que se hace constar que el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2010, acordó informar favorablemente y declara de utilidad pública la instalación debido a que con la misma...” *se procede a la creación de una empresa nueva que, a su vez favorece el asentamiento de población joven en la localidad”...*

- Escrito del técnico redactor del proyecto en el que certifica: *“Que los edificios existentes en la parcela, a excepción del edificio objeto de proyecto, se encuentran en la actualidad SIN USO y, por tanto, no presentan incompatibilidades para el desarrollo de la actividad de lavandería”*, de fecha 24 de mayo de 2012.
- Informe técnico municipal, de fecha 17 de octubre de 2014, en el que se informa que:
 - *El año de construcción del local principal es de 1975, según documentación de la Gerencia de Catastro de Teruel.*
 - *Los edificios existentes en la parcela, a excepción del edificio objeto de proyecto, se encuentran en la actualidad sin uso, como consta en el certificado realizado por D. José Ángel Gil Bordás de fecha 24 de mayo de 2012.*
 - *La antigüedad de la construcción es anterior a las Normas Subsidiarias Municipales de Cantavieja (aprobadas el 24 de febrero de 1994 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio), lo que exime del cumplimiento del punto 3.3.2 Condiciones de la Edificación, establecidos en la Modificación nº 2 de las Normas Subsidiarias Municipales de Cantavieja (aprobadas por la Comisión en fecha 11-05-1999).....*

TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de la instalación de una lavandería ubicada en un edificio existente diáfano, de una planta, de dimensiones 38,06 m de largo y 6,98 m de ancho y una superficie construida de 265,65 m², aunque la actividad propuesta solo ocupará 115 m² de superficie construida.

La actuación necesaria para adaptar el edificio al uso de lavandería se centra principalmente en el interior del mismo, ya que no se considera necesario acometer grandes modificaciones en el exterior. No se ocupará la totalidad del edificio, por lo que será necesario dividir adecuadamente los espacios.

El programa de necesidades de la actividad incluye un pequeño aseo-vestuario, una zona de lavado y otra de secado-planchado. No se proyectan zonas de pública concurrencia o comerciales.

Ubicación: Suelo No Urbanizable Genérico conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, en parcela 214 del polígono 31, según documentación aportada, de 3.298,60 m², no obstante según SIGPAC, parte del edificio se ubica en la parcela 214 (donde existe otro edificio, que se encuentra en la actualidad SIN USO, según el técnico redactor del proyecto), y parte en la parcela 9000 del mismo polígono 31.

Accesos: Uno de los caminos de acceso a la parcela ha generado una servidumbre de paso por la parcela 59 del polígono 31.

Servicios Urbanísticos: La parcela cuenta con suministro de agua potable de la red municipal y suministro de energía eléctrica. Para realizar el vertido de aguas a la red municipal se colocará un sistema de elevación para conectar con ella.

CUARTO.-Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; Decreto 129/2014 de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, es el órgano competente para emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma

SEGUNDO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel deberá analizar el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

TERCERO.- Resulta de aplicación:

Planeamiento Municipal: Cantavieja dispone de Normas Subsidiarias Municipales, que clasifican el suelo donde se ubica la actuación como suelo no urbanizable genérico, en el que se permiten los usos de utilidad pública o interés social.

La Modificación 2 de dichas Normas fijan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: no se exige para los usos de utilidad pública o interés social. Igualmente, dicha modificación, hace referencia a que podrán autorizarse instalaciones destinadas a un servicio público sobre parcelas inferiores a la mínima edificable (10.000 m²) cuando las características de la prestación del servicio así lo justifiquen.
- Retranqueos a linderos: se fijan las distancias mínimas de 10 m al eje de vía a que se da frente y de 3 metros a los demás linderos de propiedad. Cuando se trate de obras de reforma o ampliación de usos existentes con anterioridad a la aprobación inicial de esta Modificación y dichas obras no superen el 100 % de la superficie construida, podrán mantenerse las distancias a linderos existentes. No cumple, puesto que el uso propuesto no existía con anterioridad a la aprobación de dicha modificación.
- La superficie máxima de ocupación será del 20 % de parcela. En el proyecto no se especifica la ocupación total de los edificios existentes en la misma parcela, aunque según plano de SIGPAC no cumpliría dicha ocupación ya que además del edificio, donde se ubica la actuación, existe otro edificio (sin uso) en la misma parcela.
- Altura máxima de cornisa: 3 plantas y 10,50 m., pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por el Consejo Provincial de Urbanismo.

No obstante, la actuación se ubica en una edificación existente y, puesto que dichas Normas Municipales no contemplan condiciones para la reutilización de edificaciones existentes, complementariamente serían de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial (conforme la Disposición Transitoria primera de la Ley de Urbanismo) donde se establece que: *“No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en los apartados 2.3.1.5 a 2.3.1.8 (condiciones generales de las parcelas, de los usos, de la edificación y núcleo de población) de estas Normas Provinciales de en el caso de reutilización o reha-*

hilitación de edificaciones ya existentes en suelo no urbanizable cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años.....”

Según el informe del técnico municipal el año de construcción del edificio donde se ubica la actuación es de 1975.

Ley 4/2013, de 23 de mayo, de Urbanismo de Aragón, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón: La Disposición Transitoria primera de esta Ley establece que: *“Las Normas Subsidiarias y Complementarias Provinciales actualmente en vigor en la 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.”*

El art. 31, más concretamente el apdo. a) del mencionado precepto, establece que:

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

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características o por el efecto positivo en el territorio.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos e el artículo 31 será, conforme el artículo 32, el siguiente:

- a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando en todos los casos la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.

- b) Sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública por plazo de veinte días hábiles y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo por plazo de dos meses.

- c) Resolución definitiva por el órgano municipal competente que valorará el resultado del trámite de información pública e informes, los intereses públicos concurrentes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Salvo tramitación simultánea, el interesado deberá obtener el posterior título habilitante para la ejecución de la obra correspondiente al uso objeto de autorización.

2. Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado b) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.

3. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo

CUARTO.- Valoración:

Uso: La actuación se declaró de interés público por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 7 de octubre de 2010, por tanto encajaría en el artículo 31 a) de La Ley 4/2013 de Urbanismo de Aragón.

Condiciones Urbanísticas. En este caso, se pretende reutilizar una edificación existente cuya construcción es de 1975 según Catastro, tal y como refleja el informe del técnico municipal, siendo de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, artículo 2.3.1.7 h), donde se establece que *“No será exigible el cumplimiento de los parámetros y condiciones previstas en los apartados 2.3.1.5 a 2.3.1.8 (condiciones generales de las parcelas, de los usos, de la edificación y núcleo de población) de estas Normas Provinciales de en el caso de reutilización o rehabilitación de edificaciones ya existentes en suelo no urbanizable cuya construcción tenga una antigüedad superior a 10 años.....”*

No obstante, se condiciona a que en el resto de edificaciones existentes en la misma parcela no se implante otros usos distintos al propuesto, usos de interés público, ya que se recuerda al Ayuntamiento que los usos en suelo no urbanizable son tasados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor Ley 3/2009 en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE LA INSTALACIÓN DE LAVANDERÍA EN POLÍGONO 31, PARCELA 214 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CANTAVIEJA. PROMOTOR: ANA M^a SALES MONSERRATE , condicionado a que en el resto de edificaciones existentes en la misma parcela no se implanten otros usos distintos al propuesto, usos de interés público, ya que se recuerda al Ayuntamiento que los usos en suelo no urbanizable son tasados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor Ley 3/2009 en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013.

SEGUNDO.-.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de CANTAVIEJA y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

12.- Visto, el recurso de REPOSICIÓN interpuesto por D. JOSÉ MATEO HERRERO, contra los acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fechas 8 de mayo de 2014 y 30 de julio de 2014 relativos a la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA , SISTEMA GENERAL DE LA VIA PERIMETRAL DE BARRIOS DE TERUEL..

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La trama urbana de Teruel se estructura en un Centro histórico y una corona de barrios a su alrededor, que se comunicaban entre sí a través de aquel, congestionándolo de forma considerable. Además los barrios que rodean al centro, San Julián, Arrabal y Carrel, tienen una estructura urbana caótica, con carencias de dotaciones e infraestructuras que se agravan por la mala accesibilidad de los mismos.

Por ello el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente en fecha 25-01-1985, planteó la construcción de un vial, incluido en el sistema general de comunicaciones, que partiendo de la rotonda construida en la Carretera de Alcañiz junto al Campus Universitario, discurriría por la ladera del Cementerio para bordear las últimas edificaciones de los barrios del Carrel, Arrabal y San Julián, ascendiendo por la ladera de Los Aljezares para finalizar en la Avenida de Sagunto junto a la rotonda de acceso al barrio de la Fuenfresca situada entre el Asilo de ancianos y el Centro Comercial existente en ese área.

El trazado definitivo de esa vía perimetral quedó fijado en una modificación puntual del Plan General que fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno celebrado en fecha 28-01-2003.

Como consecuencia se redactó un proyecto constructivo y el proyecto de delimitación y expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados.

El expediente en cuestión fue informado favorablemente por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 15-11-2005, y el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, avocó la competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, para la aprobación del expediente habiendo dictado en fecha 23-11-2005 la siguiente Resolución:

“Primero.- Aprobar el expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, promovido por el Ayuntamiento de Teruel.

Segundo.- Declarar expresamente que la presente resolución aprobatoria de este Proyecto de Expropiación Forzosa, llevará implícita la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, procediéndose seguidamente, al pago o depósito del importe de la valoración que se establezca, a los efectos de proceder a la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Tercero.- Delegar en el Excmo. Ayuntamiento de Teruel el desarrollo de los sucesivos trámites de notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, del pago del justiprecio, y de la ocupación de fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente expediente de expropiación forzosa, si así se estima oportuno por dicha entidad local, en los términos que se establecen en el art. 202.7 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística”.

El proyecto de expropiación fue recurrido judicialmente por algunos de los titulares de los bienes y/o derechos afectados disconformes con el justiprecio a abonar. El Jurado Provincial de Expropiaciones, acordó nuevos precios que, a su vez, fueron recurridos por el Ayuntamiento de Teruel hasta que el Tribunal Superior de Justicia de Aragón dictó sentencia en los 21 juicios que se celebraron para resolver las discrepancias.

Las obras de construcción del vial fueron adjudicadas a la mercantil ACCIONA INFRAESTRUCTURAS S.A y una vez realizada la adjudicación el Ayuntamiento de Teruel decidió modificar el proyecto para ampliar de dos

a cuatro el número de carriles para la circulación de vehículos y la implantación de un carril- bici junto con alguna modificación puntual de trazado, habiéndose ejecutado la obra sin que previamente se hubiera modificado el planeamiento de primer orden ni tramitado el correspondiente proyecto de expropiación forzosa.

Posteriormente, en fecha 17-09-2010, se aprobó definitivamente la Modificación nº 2 del Plan General de Teruel relativa al Sistema General de la vía perimetral de Barrios para ajustar su trazado a la realidad construida.

En fecha 11-04-2014 tiene entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel, expediente y documentación técnica correspondiente al expediente municipal nº 1300/2010, instruido en relación con el Proyecto de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, referente a los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, Sistema General, Vía Perimetral de Barrios, compuesto por 11 tomos numerados y documentación técnica diligenciada.

El expediente referido había sido aprobado inicialmente por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel en fecha en fecha 13-12-2012, sometido al trámite de información pública mediante la inserción de anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 246 de fecha 28-12-2012 y mediante la publicación en el periódico *Diario de Teruel* de fecha 27-12-2012. Asimismo el Ayuntamiento procedió a la notificación individualizada de la tasación a los titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente.

Durante el periodo de información pública se presentaron 16 alegaciones, una de ellas extemporánea, sobre las que se ha pronunciado el Pleno del Ayuntamiento de Teruel en fecha 7-04-2014, tras haber sido informadas por el técnico redactor del proyecto de expropiación, habiéndose estimado parcialmente 9 de las alegaciones presentadas.

Sobre el expediente se pronunció el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 8-05-2014, de acuerdo con lo establecido en el artículo 208.8 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en el siguiente sentido:

“Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de tasación conjunta para la expropiación de los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel en el sistema General de la Vía Perimetral de Barrios de la ciudad de Teruel de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por considerar cumplidos los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento jurídico vigente.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Teruel y a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente, confiándoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente de la Administración expropiante su disconformidad con la valoración establecida, conforme a lo dispuesto en el art. 209.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.”

Constatada la existencia de deficiencias en la tramitación del expediente así como en la documentación técnica, en fecha 3-07-2014, el Órgano autonómico tomó el siguiente Acuerdo:

“Este asunto se retira del Orden del Día tras su debate al constatarse que el documento técnico no incorpora los cambios surgidos como consecuencia de la estimación de alegaciones. En este sentido, el

Ayuntamiento de Teruel deberá remitir escrito requiriendo la Modificación del acuerdo de fecha 8 de mayo de 2014 sobre Aprobación Definitiva del Expediente de Tasación Conjunta acompañándolo de una nueva documentación técnica completa y solicitando un nuevo pronunciamiento del Consejo sobre el referido expediente.”

En fecha 11-07-2014 se recibe escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo, planteando un requerimiento previo sobre aclaraciones al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 8 de mayo de 2014, a los efectos señalados en los artículos 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 55 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, que consagran el principio de colaboración entre Administraciones Públicas.

En fecha 18-07-2014 desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se remiten fichas corregidas correspondientes a los expedientes municipales 1115/2004 y 1300/2010, relativos a expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, referente a los bienes y derechos afectados de los proyectos de delimitación de la Avenida de Conexión de Barrios de Teruel y Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, Sistema General, Vía Perimetral de Barrios, respectivamente.

De esta manera, en fecha 30-07-2004 el Consejo Provincial de Urbanismo tomó el siguiente Acuerdo:

“Primero.- Estimar parcialmente el Requerimiento Previo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel al acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de fecha 8/05/2014 relativo a la Aprobación Definitiva del Expediente de Tasación Conjunta para la expropiación de los Bienes y Derechos afectados por la Modificación nº2 del P.G.O.U sistema general vía perimetral de Barrios, debiendo rectificarse el acuerdo adoptado aunque manteniéndose los mismos valores que en el expediente aprobado definitivamente, debiendo incorporarse la Resolución de alegaciones del Pleno del Ayuntamiento de Teruel y procediendo a la notificación a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo conforme a lo dispuesto en el art. 209 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 otorgándoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los Servicios de la Subdirección de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes en Teruel su disconformidad con la valoración aprobada en la sesión de 8 de Mayo de 2014, conforme a lo dispuesto en el artículo 209.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

Segundo.- Asumir el informe municipal de resolución de alegaciones a los efectos del artículo 89.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, una vez que ha sido modificado el documento técnico con las correcciones resultantes de las alegaciones aceptadas por el Ayuntamiento. Como consecuencia de ello, deberá darse traslado al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Teruel de las hojas de aprecio corregidas nº 36 y 38 que han sido impugnadas por su titular, a los efectos del artículo 209.2 de la precitada Ley 3/2009.

Tercero.- Deberá procederse a la corrección del documento técnico del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23-11-2005, en lo referente a las fincas

aportadas nº 42, 43, 91 y 93, en virtud de lo establecido 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."

Todos estos acuerdos fueron notificados al Ayuntamiento de Teruel y a los interesados en el expediente.

En fecha 10-06-2014 en escrito con número de registro de entrada nº 45.644 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, el Sr. Mateo Herrero presenta escrito de oposición a la valoración del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, solicitud que se reitera en escrito con número de registro de entrada nº 52.420 de fecha 4-07-2014.

Como consecuencia de ello, desde el Consejo Provincial de Urbanismo se procede a remitir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa las hojas de aprecio impugnadas, a efectos de fijar el justiprecio en fecha 10-06-2014 (escrito con número de salida 36.449 del mencionado Registro) y en fecha 8-08-2014 (escrito con número de salida 47.029), una vez constatada la existencia de errores en las mismas en los términos del acuerdo del Órgano autonómico de fecha 30-07-2014.

En fecha 5-09-2014, en escrito registrado con el nº 65.354 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, el Sr. Mateo Herrero presenta escrito en el que, además de reiterar su oposición a la valoración, solicita la anulación del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 30-07-2014, por lo que cabe considerarlo como un recurso de reposición al mismo, en los términos del artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

SEGUNDO.- CONTENIDO DEL RECURSO.

El recurrente plantea además de su desconformidad con la valoración efectuada, una serie de motivos en los que funda su anulación:

PRIMERO.- Notificación Incompleta del acuerdo, ya que no se adjuntan los elementos modificados: la relación de Bienes y Derechos y la Hoja de Aprecio de las Parcelas Expropiadas.

Alega que se trataría de una notificación que no cumple con los requisitos establecidos legalmente ya que no se le comunican todos los elementos objetivos tenidos en cuenta a la hora de la fijación del justiprecio. Manifiesta que la ausencia de información sobre la tasación de las parcelas afectadas imposibilita la oposición certera a la valoración establecida, causando inseguridad e indefensión, puesto que tampoco se indica que el expediente se someta a información pública o audiencia de interesados, otorgándose un plazo tan solo para manifestar conformidad o no a la valoración. Del mismo modo, considera que se han infringido los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 que prescriben la obligación de notificar el texto íntegro de toda resolución administrativa.

SEGUNDO.- Sobre las consideraciones contenidas en el informe de Alegaciones.

1. Se reproduce el punto 5º de las mismas relativo a los criterios de valoración manifestando que en el mismo se reconoce la situación como extraordinaria por ser consecuencia de una ocupación ilegal sin el apoyo de título habilitante, manifestando que incluso ante la negativa de la Administración municipal hubo de presentar

un requerimiento por la ocupación por vía de hecho de las parcelas, requerimiento del que no obtuvo respuesta por lo que presentó un recurso contencioso administrativo. Dice discrepar de la afirmación de que se trate de un único expediente expropiatorio puesto que existe un proyecto expropiatorio inicial de 2005 y su modificación posterior de 2010 siendo distintos y espaciados temporalmente con dos procedimientos diferenciados. Y que no puede admitirse que como consecuencia de una actuación ilegal la ocupación por vía de hecho pueda calificarse el segundo expediente expropiatorio como una subsunción del expediente municipal.

Del mismo modo, estima que no resultan extrapolables los justiprecios del proyecto expropiatorio inicial de 2005, ni que deba considerarse actualizable el justiprecio por considerarlo contrario a la legislación expropiatoria y a la Sentencia del recurso contencioso-administrativo 63/2012 interpuesto por el recurrente contra el Ayuntamiento de Teruel ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 1 de Teruel de fecha 11 de abril de 2011 por la que recurrió la vía de hecho consistente en la ocupación de la superficie residual de la expropiación de las parcelas catastrales 176, 177 y 178 del polígono 30, correspondientes a las fincas 36, 37 y 38 del Proyecto de delimitación y expropiación de los bienes y derechos afectados por la Avenida de conexión de Barrios de Teruel.

2.- Manifiesta que en el informe sobre las alegaciones en las que se estima parcialmente la presentada por dicha parte incluye como superficie expropiada los restos de parcela antieconómicos que han quedado sin ocupar que no coinciden con la superficie total a incluir en el expediente expropiatorio, reconociendo 504.07 m² y no los 516.25 m² que reclama. En el informe sobre las alegaciones se hace referencia a la incorrección en la superficie apoyándose en una prueba pericial aportada por el Ayuntamiento, sin embargo dice el particular que en la sentencia 63/2012 dimanante del proceso no se determina como incorrecta la superficie.

3.- Respecto al justiprecio se reitera la ausencia de datos sobre la tasación de las parcelas, dice que únicamente se refleja el precio unitario genérico sin motivación. Añadiendo que debe tenerse en cuenta que como la fecha de ocupación el 26 de julio de 2006 debiéndose aplicar los intereses de indemnización y demás derechos resarcitorios a partir de aquella.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resolver el expediente de Recurso de Reposición, de conformidad con los artículos 107.1 y 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y con el artículo 4 de la Ley 3/2009 de 17 de junio en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013 por la que se modifica la misma.

SEGUNDO.- El recurso de Reposición ha sido presentado en tiempo y forma, en concordancia con lo que prevé el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERO.- El nuevo Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado mediante Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón, establece en su art. 19.1 que *"1. Los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento o que tengan la consideración de actos de trámite incluidos en el art. 107.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo. En el caso de los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo en ejercicio de las funciones relativas a instrumentos de planeamiento no podrá ser objeto*

de recurso en vía administrativa el contenido propio de la disposición administrativa de carácter general del correspondiente plan, sin perjuicio de los recursos que procedan contra los defectos procedimentales o formales del propio acuerdo.” Por ello, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 107.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y con la doctrina jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras Sentencia de 19 de diciembre de 2007, 11 de diciembre de 2009) que pone de manifiesto que “ Los planes de urbanismo son disposiciones de carácter general “cabrá interponer recurso administrativo de reposición contra los defectos procedimentales o formales del acuerdo, debiendo acudir, en su caso, directamente a la vía contencioso-administrativa cuando el recurso vaya dirigido a discutir determinaciones del instrumento de planeamiento.

CUARTO.- Analizado el contenido del recurso y el expediente recurrido cabe argumentar lo siguiente:

1º.- La Disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón establece en su cardinal 2 que *los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.*

Dado que la solicitud de nulidad se interpone en fecha 05-09-2014, el régimen jurídico aplicable es el establecido en la Ley 3/2009 en su redacción dada en la Ley 4/2013, que en su artículo 4 apartado 3 prescribe que *los acuerdos de los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento agotan la vía administrativa por lo que serán susceptibles de recurso contencioso- administrativo previo potestativo de reposición o de requerimiento previo.*

Por ello el escrito presentado por el Sr. Mateo Herrero, en lo referente a la solicitud de anulación del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, debe ser considerado como un recurso potestativo de reposición regulado en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2º.-Respecto al régimen jurídico aplicable en el expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta resulta aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, en la redacción dada por Ley 4/2013, en su apartado 1 que establece que los *instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación.* Considerando que la aprobación inicial del expediente fue 13-12-2012, deberá tenerse en consideración el contenido de la Ley 3/2009 vigente en esa fecha.

De esta forma el artículo 209 relativo a la aprobación definitiva de los expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta recoge en su apartado 1 que *la resolución aprobatoria del expediente se notificará a los interesados titulares de bienes y derechos, que figuran en el mismo, confiriéndoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los servicios provinciales del Departamento competente en materia de Urbanismo su disconformidad con la establecida en expediente aprobado.*

3º.- El acuerdo de aprobación definitiva del expediente de tasación conjunta para expropiación de los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del PGOU Sistema general de la Vía perimetral de Barrios promovido por el Ayuntamiento de Teruel se adoptó por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de fecha 8-05-2014.

Consta en el expediente que en fecha 16-08-2014, salida nº 30.067 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel se notifica a D. José Mateo Herrero, en su calidad de titular de bienes o derechos afectados, el acuerdo íntegro de aprobación definitiva del expediente, confiándole un plazo de 20 días para mostrar su disconformidad con la valoración establecida ante el órgano competente de la Administración expropiante, la Gerencia Municipal de Urbanismo de Teruel. También consta el certificado de recepción firmado por José Mateo con DNI 18.392.442-D, en fecha 21-05-2014.

Como ya se ha señalado, en fecha 10-06-2014 en escrito con entrada nº 45.644 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, el Sr. Mateo Herrero presenta escrito de oposición a la valoración del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, solicitud que se reitera en escrito con número de registro de entrada nº 52.420 de fecha 4-07-2014.

Como consecuencia de ello, desde el Consejo Provincial de Urbanismo se procede a remitir al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa las hojas de aprecio impugnadas, a efectos de fijar el justiprecio, en esa misma fecha, 10-06-2014 (escrito con número de salida 36.449 del mencionado Registro).

Posteriormente con fecha 11-07-2014 se recibe escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo, planteando un requerimiento previo al acuerdo aprobatorio del expediente adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 8-05-2014. Como consecuencia de este Requerimiento previo el Consejo Provincial de Urbanismo, en acuerdo de fecha 30-07-2014 admite parcialmente el requerimiento municipal, reconociendo la existencia de un error en las notificaciones, ya que la manifestación de la disconformidad con la valoración debe realizarse ante los Servicios Provinciales del Departamento competente en materia de urbanismo y no ante la Administración expropiante como erróneamente se acordó en el mes y se advierten errores en las superficies de varias de las fincas afectadas, según nueva documentación remitida por el Ayuntamiento.

Este acuerdo de fecha 30-07-2014, fue notificado a D. José Mateo Herrero en fecha 8-08-2014, en escrito con salida nº 47.072 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, notificándole el acuerdo completo y otorgándole un plazo de 20 días para mostrar su disconformidad con la valoración en los términos del artículo 209.1 de la Ley 3/2009. Consta el certificado de recepción firmado por Primitiva Alpuente con DNI 18.400.868-V, en fecha 12-08-2014.

Asimismo, y dado que se advirtieron errores en las fichas correspondientes a las fincas expropiadas nº 36 y 38 de titularidad del recurrente, se remiten las fichas corregidas al Jurado Provincial de Expropiación forzosa de Teruel, también en fecha 8-08-2014 (escrito con número de salida 47.029), para dar cumplimiento al artículo 209.2.

Por todo lo anteriormente expuesto hay que concluir que con respecto al acuerdo de aprobación definitiva de fecha 8-05-2014, y de modificación al mismo por efecto de la estimación parcial del requerimiento previo municipal por acuerdo de 30-05-2014, se ha cumplido estrictamente lo establecido en el artículo 209.1 de la Ley 3/2009, que tan sólo establece la obligación de notificar a los titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente expropiatorio la resolución completa sin hacer mención alguna a las hojas de aprecio y de los criterios de valoración.

La actuación del Consejo Provincial de Urbanismo, se ciñe a lo establecido en el artículo 209.2. de la Ley 3/2009 que señala que *los servicios provinciales darán traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada al*

Jurado Aragonés de Expropiación, a efectos de fijar el justiprecio. Tal y como ha quedado acreditado se ha procedido a dar traslado del expediente y hojas de aprecio impugnadas al Jurado Provincial de Expropiación.

Con respecto al cumplimiento de los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 alegado por el recurrente se constata que se ha notificado el texto íntegro de las resoluciones, en los términos y plazo establecidos en el apartado segundo del mencionado artículo 58. Asimismo la notificación realizado de manera que ha permitido tener constancia de la recepción por el interesado, así como la fecha, identidad y contenido del acto, incorporando al expediente la acreditación de la notificación efectuada en los términos establecidos en el apartado 1 del precitado artículo por ello el procedimiento en esta instancia autonómica resulta ajustado a derecho, en consecuencia procede la desestimación de la solicitud de la anulación del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 30-07-2014.

4º- Respecto al resto de consideraciones que se establecen en el Escrito de Interposición del Recurso de Reposición relativos al informe sobre las Alegaciones, a la superficie expropiable y a los criterios de valoración efectuados, no queda acreditado de forma fehaciente el exceso de cabida alegado y en lo referente al justiprecio, queda acreditado el traslado del expediente y de las hojas de aprecio impugnadas al Jurado Provincial de Expropiación forzosa de Teruel para su fijación en los términos establecidos en el artículo 209.2 de la Ley 3/2009 en consecuencia deberá ser dicho organismo quien de forma motivada fije el justiprecio que ahora se impugna.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

LA DESESTIMACIÓN del RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto por D. José Mateo Herrero contra el acuerdo de Aprobación Definitiva del procedimiento de tasación conjunta para la expropiación de los bienes y derechos afectados por la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana. Sistema General de la vía perimetral de barrios con el ofrecimiento de los recursos legalmente previstos ante el Orden jurisdiccional contencioso administrativo.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

13.- Visto, el Recurso de Reposición interpuesto por D^a. M^a ISABEL GORBE MARQUÉS, contra los acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fechas 8 de mayo de 2014 y 30 de julio de 2014 relativos a la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL EXPEDIENTE DE TASACIÓN CONJUNTA PARA LA EXPROPIACIÓN DE LOS BIENES Y DERECHOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN Nº 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA , SISTEMA GENERAL DE LA VIA PERIMETRAL DE BARRIOS DE TERUEL..

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La trama urbana de Teruel se estructura en un Centro histórico y una corona de barrios a su alrededor, que se comunicaban entre sí a través de aquel, congestionándolo de forma considerable. Además los barrios que rodean al centro, San Julián, Arrabal y Carrel, tienen una estructura urbana caótica, con carencias de dotaciones e infraestructuras que se agravan por la mala accesibilidad de los mismos.

Para paliar esta situación, el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, aprobado definitivamente en fecha 25-01-1985, planteó la construcción de un vial, incluido en el sistema general de comunicaciones, que partiendo de la rotonda construida en la Carretera de Alcañiz junto al Campus Universitario, discurriría por la la-

dera del Cementerio para bordear las últimas edificaciones de los barrios del Carrel, Arrabal y San Julián, ascendiendo por la ladera de Los Aljezares para finalizar en la Avenida de Sagunto junto a la rotonda de acceso al barrio de la Fuenfresca situada entre el Asilo de ancianos y el Centro Comercial existente en ese área.

Posteriormente, en Pleno celebrado en fecha 28-01-2003, el Ayuntamiento de Teruel aprobó definitivamente una modificación puntual del Plan General que fijó el trazado definitivo de la vía perimetral

Así, se redactó un proyecto constructivo, que planteaba la construcción de un vial con sección convencional de un carril por sentido de circulación.

De esta forma se redacta el proyecto de delimitación y expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados, que afectaba a 94 parcelas catastrales

El expediente en cuestión fue informado favorablemente por los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 15-11-2005, y el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, avocó la competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel para la aprobación del expediente, habiendo dictado en fecha 23-11-2005 la siguiente Resolución:

“Primero.- Aprobar el expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, promovido por el Ayuntamiento de Teruel.

Segundo.- Declarar expresamente que la presente resolución aprobatoria de este Proyecto de Expropiación Forzosa, llevará implícita la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados, procediéndose seguidamente, al pago o depósito del importe de la valoración que se establezca, a los efectos de proceder a la ocupación de los bienes y derechos afectados.

Tercero.- Delegar en el Excmo. Ayuntamiento de Teruel el desarrollo de los sucesivos trámites de notificación a los titulares de bienes y derechos afectados, del pago del justiprecio, y de la ocupación de fincas e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente expediente de expropiación forzosa, si así se estima oportuno por dicha entidad local, en los términos que se establecen en el art. 202.7 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística”.

El proyecto de expropiación fue recurrido judicialmente por algunos de los titulares de los bienes y/o derechos afectados disconformes con el justiprecio a abonar. El Jurado Provincial de Expropiaciones, acordó nuevos precios que, a su vez, fueron recurridos por el Ayuntamiento de Teruel hasta que el Tribunal Superior de Justicia de Aragón dictó sentencia en los 21 juicios que se celebraron para resolver las discrepancias.

Las obras de construcción del vial fueron adjudicadas a la mercantil ACCIONA INFRAESTRUCTURAS S.A y una vez realizada la adjudicación el Ayuntamiento de Teruel decidió modificar el proyecto para ampliar de dos a cuatro el número de carriles para la circulación de vehículos y la implantación de un carril- bici junto con alguna modificación puntual de trazado, habiéndose ejecutado la obra sin que previamente se hubiera modificado el planeamiento de primer orden ni tramitado el correspondiente proyecto de expropiación forzosa.

Posteriormente, en fecha 17-09-2010, se aprobó definitivamente la Modificación nº 2 del Plan General de Teruel relativa al Sistema General de la vía perimetral de Barrios para ajustar su trazado a la realidad construida.

En fecha 11-04-2014 tiene entrada en el Registro de la Subdirección de Urbanismo de Teruel, expediente y documentación técnica correspondiente al expediente municipal nº 1300/2010, instruido en relación con el Proyecto de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, referente a los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, Sistema General, Vía Perimetral de Barrios, compuesto por 11 tomos numerados y documentación técnica diligenciada.

En este proyecto se ampara la expropiación precisa como consecuencia de la sustancial modificación de la sección transversal del vial y los retoques en el trazado, con respecto al proyecto constructivo aprobado en 2005, y mantiene la misma numeración de las fincas catastrales afectadas que el primer proyecto de expropiación.

Este segundo proyecto de expropiación fue aprobado inicialmente por el Consejo Rector de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel en fecha en fecha 13-12-2012, sometido al trámite de información pública mediante la inserción de anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 246 de fecha 28-12-2012 y mediante la publicación en el periódico *Diario de Teruel* de fecha 27-12-2012. Asimismo el Ayuntamiento procedió a la notificación individualizada de la tasación a los titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente.

Durante el periodo de información pública se presentaron 16 alegaciones, una de ellas extemporánea, sobre las que se ha pronunciado el Pleno del Ayuntamiento de Teruel en fecha 7-04-2014, tras haber sido informadas por el técnico redactor del proyecto de expropiación, habiéndose estimado parcialmente 9 de las alegaciones presentadas.

Sobre el expediente se pronunció el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de fecha 8-05-2014, de acuerdo con lo establecido en el artículo 208.8 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en el siguiente sentido:

“Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de tasación conjunta para la expropiación de los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel en el sistema General de la Vía Perimetral de Barrios de la ciudad de Teruel de conformidad con lo dispuesto en los artículos 208 y 209 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por considerar cumplidos los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento jurídico vigente.

Segundo.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Teruel y a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el expediente, confiándoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante el órgano competente de la Administración expropiante su disconformidad con la valoración establecida, conforme a lo dispuesto en el art. 209.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.”

Constatada la existencia de deficiencias en la tramitación del expediente así como en la documentación técnica, en fecha 3-07-2014, el Órgano autonómico tomó el siguiente Acuerdo:

“Este asunto se retira del Orden del Día tras su debate al constatarse que el documento técnico no incorpora los cambios surgidos como consecuencia de la estimación de alegaciones. En este sentido, el Ayuntamiento de Teruel deberá remitir escrito requiriendo la Modificación del acuerdo de fecha 8 de mayo de 2014 sobre Aprobación Definitiva del Expediente de Tasación Conjunta acompañándolo de

una nueva documentación técnica completa y solicitando un nuevo pronunciamiento del Consejo sobre el referido expediente.”

En fecha 11-07-2014 se recibe escrito de la Gerencia Municipal de Urbanismo, planteando un requerimiento previo sobre Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 8 de mayo de 2014, a los efectos señalados en los artículos 4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 55 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, que consagran el principio de colaboración entre Administraciones Públicas.

En fecha 18-07-2014 desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se remiten fichas corregidas correspondientes a los expedientes municipales 1115/2004 y 1300/2010, relativos a expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, referente a los bienes y derechos afectados de los proyectos de delimitación de la Avenida de Conexión de Barrios de Teruel y Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, Sistema General, Vía Perimetral de Barrios, respectivamente.

De esta manera, en fecha 30-07-2004 el Consejo Provincial de Urbanismo tomó el siguiente Acuerdo:

“Primero.- Estimar parcialmente el Requerimiento Previo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Teruel al acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su sesión de fecha 8/05/2014 relativo a la Aprobación Definitiva del Expediente de Tasación Conjunta para los Bienes y Derechos afectados por la Modificación nº2 del P.G.O.U sistema general vía perimetral de Barrios, debiendo rectificarse el acuerdo adoptado aunque manteniéndose los mismos valores que en el expediente aprobado definitivamente, debiendo incorporarse la Resolución de alegaciones del Pleno del Ayuntamiento de Teruel y procediendo a la notificación a los interesados titulares de bienes y derechos que figuran en el mismo conforme a lo dispuesto en el art. 209 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013 otorgándoles un término de veinte días durante el cual podrán manifestar por escrito ante los Servicios de la Subdirección de Urbanismo del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes en Teruel su disconformidad con la valoración aprobada en la sesión de 8 de Mayo de 2014, conforme a lo dispuesto en el artículo 209.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

Segundo.- Asumir el informe municipal de resolución de alegaciones a los efectos del artículo 89.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, una vez que ha sido modificado el documento técnico con las correcciones resultantes de las alegaciones aceptadas por el Ayuntamiento. Como consecuencia de ello, deberá darse traslado al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Teruel de las hojas de aprecio corregidas nº 36 y 38 que han sido impugnadas por su titular, a los efectos del artículo 209.2 de la pre-citada Ley 3/2009.

Tercero.- Deberá procederse a la corrección del documento técnico del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23-11-2005, en lo referente a las fincas aportadas nº 42, 43, 91 y 93, en virtud de lo establecido 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.”

En fecha 7-07-2014, en escrito con número de entrada 53.215 del Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, la Sra. Gorbe Marqués solicita comparecer en el expediente 1300/2010 relativo al expediente de Tasación Conjunta para la expropiación los Bienes y Derechos afectados por la Modificación nº2 del P.G.O.U Sistema general vía perimetral de Barrios, y que le sean comunicadas todas las actuaciones al respecto.

La instancia presentada va acompañada de dos documentos, el primero, en el que no consta firma, es un documento en el que se solicita su inclusión en la relación de propietarios de bienes y derechos afectados por la expropiación, la estimación de las cuestiones relativas a clasificación, valoración y superficies de las fincas (parcelas a expropiar en la antigua parcela 87 de su propiedad), rectificación del proyecto de expropiación con las consideraciones que realiza y la retroacción del expediente hasta el momento de la aprobación del Expediente de expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de conexión de Barrios de Teruel, por Resolución de fecha 23 de noviembre de 2005.

Las peticiones que contiene este primer documento pueden ser consideradas como un Recurso de Reposición al mismo, en los términos del artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El segundo documento es un informe técnico de ocupación de parcelas, relativo a la parcela 87 del polígono 30 (fincas 41, 42 y 43) suscrito en marzo de 2013, por la Arquitecta Sandra Julián Cruz.

En fecha 23-07-2014, escrito con número de entrada 56.587, se completa la documentación anterior al aportar la recurrente una resolución de justiprecio emitida por el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de Teruel en fecha 17-12-2003 en relación a un litigio mantenido por la solicitante con el Ayuntamiento de Teruel relativo a un procedimiento expropiatorio relativo al Sistema General Viario "Vía de Conexión de barrios" en la configuración original que tenía en el Plan General de 1985 en su afección a las parcelas 85 y 87 del polígono 30 del término municipal de Teruel.

En fecha 4-09-2014, en escrito con número de entrada 65.003, manifiesta su disconformidad con la valoración contenida en el expediente de tasación conjunta para la expropiación de los Bienes y Derechos afectados por la Modificación nº2 del P.G.O.U sistema general vía perimetral de Barrios, tras haberle sido notificado el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 30-07-2014 en relación con este expediente. Acompaña el escrito con su propia hoja de aprecio en la que valora la totalidad de las fincas números 42 y 43.

SEGUNDO.- En relación con el Contenido del Recurso, la recurrente plantea, además de su disconformidad con la valoración efectuada, la modificación del expediente y su retroacción a fecha 23-11-2005, fecha del primer expediente expropiatorio. Se pasan ahora a pormenorizar los motivos que se alegan:

1º.- Inclusión de Doña Isabel Gorbe Marqués en la relación de propietarios de bienes y derechos afectados por la presente expropiación.

Alega que en el recurso de alzada interpuesto contra el Acuerdo de del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 23 de noviembre de 2005 de aprobación del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de conexión de Barrios de Teruel puso de manifiesto al Ayuntamiento que se estaba tramitando la expropiación de la antigua Vía de conexión de barrios y que conocida esta circunstancia, el Ayuntamiento descontó la superficie del trazado del Viario de Sistema General de la superficie a expropiar como se indica en el

Acuerdo municipal de Desestimación de alegaciones e introducción de modificaciones al proyecto de delimitación y expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, de los bienes y derechos afectados por ejecución de la Vía de conexión de Barrios de Teruel. Informe municipal sobre alegaciones y elevación del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel para su aprobación, en su caso. Expediente nº 1115/2004:

Y transcribe un literal de la parte expositiva del Acuerdo municipal mencionado:

“Alegaciones de D. Ángel Luís del Barrio Yesa y de Dña. Isabel Gorbe Marqués. De conformidad con el informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 22 de diciembre de 2004:

1) la parcela 07 de la manzana 13.821, que se corresponde con la finca nº 41 del proyecto, ha de ser desafectada de la presente expropiación por incluida en la zona del Arrabal.

2) Así mismo, parte de la parcela 87 del polígono 30 está siendo expropiada a instancia del particular, debiéndose descontarse del presente proyecto la superficie afectada por aquella expropiación.”

Y según la argumentación de la Sra. Gorbe Marqués este último párrafo haría referencia a los terrenos que fueron objeto de litigio entre la parte recurrente y el Ayuntamiento de Teruel, recurso contencioso-administrativo 30/04 y 41/04-C acumulado, que fueron resueltos por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en Sentencia de fecha 14-07-2007, que acordó la expropiación de los viales construidos en la barriada de Pomecia no atendiendo la petición de la ahora recurrente sobre terrenos de la parcela 87 del polígono 30 a la que pertenecían las fincas de proyecto 42 y 43.

2º.- Estimación de las cuestiones planteadas en cuanto a clasificación, valoración y superficies de las fincas parcelas a expropiar en la antigua parcela 87 de su propiedad.

Respecto a estas cuestiones, la alegante reclama que el suelo del viario del Sistema general en las parcelas 85 y 87 es Suelo urbano no consolidado y que la edificabilidad correspondiente (aprovechamiento medio) es de 2,275 m²/m², y que esta edificabilidad se extrae de un informe del técnico municipal Sr. Alonso Salvador que consta en el expediente del proyecto de delimitación y expropiación aprobado definitivamente en 2005 y que fue mantenida por distintos peritos judiciales en el contencioso 30/04-C al que se ha hecho mención.

En lo referente a la valoración reclama un precio unitario de 353,09 euros/m² lo que basa en lo que establece el expediente municipal 211/2006 de aprobación inicial de convenio urbanístico de gestión, promovido HISPAIC S.L. en terrenos colindantes de la zona del Arrabal.

Respecto a las superficies, solicita que se tengan en consideración las determinadas en el informe de la Arquitecta Sra. Julián Cruz que adjunta a la petición, 303,21 m² correspondientes a la finca de proyecto 42 y 492,90 m² correspondientes a la finca de proyecto 43, y a toda la superficie no expropiada del trazado del viario del Sistema General definido en el Plan General de 1985 y el modificación del Plan General del año 2000 en la zona del Arrabal porque la ejecución y por lo tanto la expropiación del Viario del Sistema General figuraba en el Plan General de 1985, dentro del primer cuatrienio del Plan de Etapas de su programa por considerarlo de ejecución preferente, en la modificación del Plan General del año 2000 por considerarlo de ejecución prioritaria.

3º.- Rectificación del proyecto de expropiación con la consideraciones, realizadas en su alegación.

La alegante solicita que sea modificado el proyecto de expropiación teniendo en consideración las manifestaciones que realiza.

4º.- Retrotracción del expediente.

La alegante solicita que el expediente sea retrotraído hasta el momento de la aprobación del Expediente de Expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, por Resolución de fecha 23 de noviembre de 2005.

Cabe entender que el fundamento de la exposición es la manifestación que realiza en el sentido de que no se le ha comunicado ninguna de las actuaciones realizadas, por lo que no ha podido alegar ni defender sus intereses con respecto a la finca 42, ni durante la tramitación del expediente 1115/2001, ni de las modificaciones números 1 y 2.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resolver el expediente de Recurso de Reposición, de conformidad con los artículos 107.1 y 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y con el artículo 4 de la Ley 3/2009 de 17 de junio en su nueva redacción dada por la Ley 4/2013 por la que se modifica la misma.

SEGUNDO.- El recurso de Reposición ha sido presentado en tiempo y forma, en concordancia con lo que prevé el artículo 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TERCERO.- El nuevo Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo aprobado mediante Decreto 129/2014, de 29 de Julio, del Gobierno de Aragón, establece en su art. 19.1 que *“1. Los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento o que tengan la consideración de actos de trámite incluidos en el art. 107.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común podrán ser objeto de recurso potestativo de reposición previo a la interposición de recurso contencioso-administrativo. En el caso de los acuerdos adoptados por los Consejos Provinciales de Urbanismo en ejercicio de las funciones relativas a instrumentos de planeamiento no podrá ser objeto de recurso en vía administrativa el contenido propio de la disposición administrativa de carácter general del correspondiente plan, sin perjuicio de los recursos que procedan contra los defectos procedimentales o formales del propio acuerdo.”* Por ello, y de acuerdo con lo dispuesto en el art. 107.3 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común y con la doctrina jurisprudencia del Tribunal Supremo (entre otras Sentencia de 19 de diciembre de 2007, 11 de diciembre de 2009) que pone de manifiesto que *“ Los planes de urbanismo son disposiciones de carácter general “cabrá interponer recurso administrativo de reposición contra los defectos procedimentales o formales del acuerdo, debiendo acudir, en su caso, directamente a la vía contencioso-administrativa cuando el recurso vaya dirigido a discutir determinaciones del instrumento de planeamiento.*

CUARTO.- Analizado el contenido del recurso y el expediente recurrido cabe argumentar lo siguiente:

1º.- La Disposición transitoria primera de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón establece en su cardinal 2 que *los recursos administrativos contra resoluciones de los Consejos Provinciales se resolverán de acuerdo con el régimen jurídico vigente en el momento de su interposición.*

Dado que la solicitud se interpone en fecha 07-07-2014, el régimen jurídico aplicable es el establecido en la Ley 3/2009 en su redacción dada en la Ley 4/2013, que en su artículo 4 apartado 3 prescribe que *los acuerdos*

de los Consejos Provinciales de Urbanismo que pongan fin al procedimiento agotan la vía administrativa por lo que serán susceptibles de recurso contencioso- administrativo previo potestativo de reposición o de requerimiento previo.

Por ello el escrito presentado por el Sra. Gorbe Marqués debe ser considerado como un recurso potestativo de reposición regulado en el artículo 116 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2º-Respecto al régimen jurídico aplicable en el expediente de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta resulta aplicable lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, en la redacción dada por Ley 4/2013, en su apartado 1 que establece que los *instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por la normativa aplicable en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación.* Considerando que la aprobación inicial del expediente fue 13-12-2012, deberá tenerse en consideración el contenido de la Ley 3/2009 vigente en esa fecha.

3º-De la documentación presentada por la Sra. Gorbe Marqués cabe considerar que la recurrente considera que las fincas de proyecto números 42 y 43 fueron excluidas del proyecto de expropiación aprobado definitivamente en noviembre de 2005, y que por lo tanto deben ser incluidas en el proyecto de expropiación aprobado en mayo de 2014.

Es evidente que las manifestaciones de la Sra. Gorbe Marqués en su recurso de alzada contra el acuerdo de aprobación definitiva del primer de expropiación nunca pudieron motivar la presunta exclusión de estas fincas del procedimiento expropiatorio por el Ayuntamiento en el Acuerdo municipal de Desestimación de alegaciones de ese expediente por una cuestión de mero sentido común, ya que un recurso de alzada que tuvo que presentarse necesariamente después de la fecha de aprobación definitiva, 23-11-2005 no pudo tener influencia alguna sobre un acuerdo municipal que se produjo dos meses antes, 27-09-2005.

No obstante es preciso analizar el Acuerdo municipal de desestimación de alegaciones citado y la posterior actuación municipal para determinar si dicha exclusión pudo producirse.

En ese sentido y, aunque la parte expositiva del acuerdo municipal de 27-09-2005 que ha sido transcrita por la Sra. Gorbe Marqués podría crear alguna duda sobre la posible exclusión de las fincas nº 42 y 43, la parte dispositiva es concluyente y disipa cualquier duda al respecto:

“1.A.- Proponer la desestimación de las alegaciones formuladas en el plazo otorgado al efecto por Don Ángel Luís del Barrio Yesa.... Dña Isabel Gorbe Marqués Las alegaciones se desestimarían salvo en lo relativo a las especificaciones contenidas en el apartado siguiente.

1.B.- Sin perjuicio de lo señalado en el apartado anterior, a la vista de las alegaciones formuladas, se informa favorablemente la introducción de las siguientes modificaciones en el Proyecto de Expropiación:

- Finca nº 41 del proyecto (parcela 07 de la manzana 13.821 (Alegaciones de Don Ángel Luís del Barrio Yesa y Dña. Isabel Gorbe Marqués). En virtud del informe del Sr. Arquitecto Municipal de fecha 22 de diciembre de 2004, se excluye del proyecto de Expropiación a la finca del proyecto nº 41.

....”

No hay referencia alguna a la exclusión de las fincas nº 42 y 43 en este apartado 1.B. y tampoco hay reserva alguna al respecto en el acuerdo de aprobación definitiva del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23-11-2005, por lo que no cabe más que concluir que estas fincas de proyecto fueron expropiadas en base a este acuerdo.

Descartada la opción de que las fincas nº 42 y 43 hubieran sido excluidas del proyecto de expropiación aprobado en noviembre de 2005, el único motivo que podría justificar la inclusión de la Sra. Gorbe Marqués en la relación de propietarios de bienes y derechos afectados por la expropiación aprobada en mayo de 2014 sería que alguna porción adicional de estas fincas hubiera sido afectada por la misma.

En este sentido, la documentación técnica que sirve de base al expediente expropiatorio suscrita por el Ingeniero de Caminos Alejandro Garda di Nardo en agosto de 2012, no contemplaba que la expropiación correspondiente a la modificación nº 2 del proyecto afectada a las fincas nº 42 y 43.

Respecto a la resolución municipal sobre la alegación extemporánea presentada por la Sra. Gorbe Marqués en este expediente en fecha 28-04-2013, se pronunció el Pleno del Ayuntamiento de Teruel en su acuerdo sobre Resolución de alegaciones y elevación del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 7-04-2014. Así, en la parte expositivo el acuerdo municipal dice lo siguiente:

Respecto a la finca aportada nº 43 afectada en el proyecto de expropiación nº 1.115/2004 con una superficie de 425,08 m2, resulta según el plano topográfico aportado por la interesada que la superficie destinada a Sistema General viario es de 447,85 m2

Y continúa el Acuerdo municipal, en su parte expositiva:

En conclusión, la finca aportada nº 43 resulta con una superficie total afectada de 447,85 m2, resultando que debe aplicarse al exceso de superficie respecto a los 425.08 m2 inicialmente considerados, esto es a 22,77 m2 el valor de 16,77 €/m2 al considerarse a los solos efectos de valoración como suelo urbanizable y la concreta ubicación de la parcela en zona inmediata al casco urbano según Sentencia de 7 de diciembre de 2011 del Tribunal Superior de Justicia de Aragón recurso nº 298/08-C, utilizando el mismo criterio de fijación de precios que aplicado a la superficie ya expropiada. Por este motivo, procede estimar parcialmente la alegación en este punto, debiendo incorporarse la ficha correspondiente en la relación de bienes y derechos afectados del proyecto de expropiación.

La parte dispositiva del acuerdo determina lo siguiente:

“ ...

- Finca nº 43, se estima parcialmente la alegación de Dña Isabel Gorbe Marqués, debiéndose incorporar a la relación de bienes y derechos afectados por la presente expropiación la ficha de dicha finca con 22,77 m2 afectados e igualmente se estima la alegación en relación al justiprecio a pagar por éstos y por los debidos en el expediente expropiatorio nº 1.115/2004 en relación a la finca nº 42.

...”

Sin embargo, como consecuencia del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 3-07-2014 transcrito en los Antecedentes, en fecha 18-07-2014 desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se remiten fichas corregidas correspondientes a los expedientes municipales 1115/2004 y 1300/2010, relativos a expropiación mediante el procedimiento de tasación conjunta, referente a los bienes y derechos afectados de los proyectos de delimitación de la Avenida de Conexión de Barrios de Teruel y Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Ur-

bana de Teruel, Sistema General, Vía Perimetral de Barrios, respectivamente. Entre las fichas enviadas está la de la finca de proyecto nº 43 con una cabida total de 447,85 m2 como perteneciente al expediente aprobado definitivamente por Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes en noviembre de 2005.

Por ello, el Acuerdo del mencionado Órgano autonómico por el que se resolvió el requerimiento previo planteado por el Ayuntamiento de Teruel en fecha 11-07-2014 contra el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 8-05-2014 por el que se aprobó definitivamente el expediente de tasación conjunta para la expropiación de los bienes y derechos afectados por la Modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana de Teruel en el sistema General de la Vía Perimetral de Barrios de la ciudad de Teruel, se manifestó en los siguientes términos:

“Deberá procederse a la corrección del documento técnico del expediente de expropiación forzosa mediante el procedimiento de tasación conjunta de los bienes y derechos afectados por la ejecución de la Vía de Conexión de Barrios de Teruel, aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 23-11-2005, en lo referente a las fincas aportadas nº 42, 43, 91 y 93, en virtud de lo establecido 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.”

No obstante, a la vista de la alegación presentada por la Sra. Gorbe Marqués y el acuerdo municipal de resolución de alegaciones presentadas a la aprobación inicial del expediente de fecha 11-04-2014 se procede al análisis comparativo de la ficha de la finca de proyecto nº 43 presentada por el Ayuntamiento de Teruel en fecha 18-07-2014 con el planos del proyecto de expropiación de agosto de 2012 nº 3 *Plano de ocupación sobre parcelario*, hoja 2 de 5 no cabe más que concluir que los 22,77 m2 adicionales no corresponden a un error de cabida consecuencia de un incorrecto levantamiento topográfico sino que efectivamente son una fracción adicional de la parcela 87 del polígono 30.

Por ello, procede estimar parcialmente la alegación de la Sra. Gorbe Marqués en este punto considerándola como propietaria de bienes y derechos afectados por la presente expropiación en relación con la finca de proyecto nº 43 con una superficie de 22,77 m2, con un precio unitario de 16,77 euros/m2 lo que resulta una v

En consecuencia debe procederse a corregir la documentación técnica del proyecto de expropiación en este sentido.

4º.- En relación con la segunda de las cuestiones y respecto a la clasificación y calificación del suelo únicamente cabe remitirse a lo que establece el acuerdo municipal de resolución de alegaciones de este expediente de expropiación de fecha 11-07-2014, ya que son las instancias municipales las que deben interpretar su planeamiento:

En conclusión, la clasificación urbanística del suelo de la antigua Vía de Conexión de Barrios en este emplazamiento de la finca aportada nº 42 es de suelo no urbanizable con calificación de sistema general red viaria “Vía Perimetral”.

Respecto a la clasificación urbanística de los terrenos procede lo señalado en el punto anterior. En conclusión, la clasificación urbanística del suelo en este emplazamiento de la finca aportada nº 43 es de suelo no urbanizable con calificación de sistema general red viaria “Vía Perimetral”.

Respecto a las cuestiones relativas a la valoración y vista lo señalado anteriormente no cabe más que confirmar los criterios de valoración del proyecto de expropiación aprobado, sin perjuicio de lo que pueda deter-

minar el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa, en virtud de lo establecido en el artículo 209.2 de la Ley 3/2009 en su redacción previa a la Ley 4/2013, y las instancias jurisdiccionales en su caso, en relación con la fracción de 22,77 m² de la finca de proyecto nº 43, tal y como se ha argumentado en el número anterior.

Tampoco cabe la consideración de las superficies alegadas por lo que ya se ha expuesto en números anteriores. Respecto a la petición de ampliar la expropiación a todo el trazado del viario del Sistema General definido en el Plan General de 1985, señalar que el marco competencial del Consejo Provincial de Urbanismo sobre los expedientes de tasación conjunta es el que el establece la Ley 3/2009, y que no este el Órgano ante el que debe plantearse la cuestión.

No obstante sobre este último extremo, y vista la prolija documentación presentada por la Sra. Gorbe Marqués, la solicitud ya ha sido planteada ante instancias jurisdiccionales y desestimada por el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en su Sentencia de 14-03-2007 salvo en los terrenos de su propiedad incluidos en el viario del Barrio de Pomecia, por lo que en todo caso esta cuestión habría que considerarla como cosa juzgada.

Procede la desestimación de la alegación en este punto, sin perjuicio de lo que pueda considerar el Jurado Provincial de Expropiación Forzosa al respecto

5º.-Respecto a la rectificación del proyecto de expropiación ya se ha hecho referencia en lo relativo a su consideración como propietaria de bienes y derechos afectados por la expropiación, y tal y como ya ha expuesto procede exclusivamente la estimación parcial de la alegación considerándola como propietaria de bienes y derechos afectados por la presente expropiación en relación con la finca de proyecto nº 43 con una superficie de 22,77 m², con un precio unitario de 16,77 euros/m² lo que resulta una valoración total de 381,85 euros.

Consecuentemente debe procederse a corregir la documentación técnica del proyecto de expropiación en este sentido.

6º.- En lo relativo a la retrotracción del expediente, señalar que la finca de proyecto nº 42 no se ve afectada por el proyecto de expropiación aprobado definitivamente en mayo de 2014.

No obstante, a mayor abundamiento, señalar que la finca nº 42 no constaba en el proyecto de expropiación aprobado definitivamente en noviembre de 2005 como de titularidad de la Sra. Gorbe Marqués, está cuestión ya fue alegada por la recurrente y desestimada por el Ayuntamiento en su pronunciamiento sobre las alegaciones sobre este expediente de septiembre de 2005, con los siguientes argumentos:

“Respecto a que la parcela 88 del polígono 30 es también de su propiedad, es una simple manifestación sin que se acredite de manera alguna por lo que no ha de ser tomada en consideración en tanto se acredite fehacientemente.”

Lo que en todo caso debería haber sido recurrido en su momento.

Ya es en la resolución municipal de alegaciones de este expediente de fecha 11-04-2014 donde consta lo siguiente:

“Realizadas las oportunas comprobaciones se informó que, con la superposición gráfica de la franja de terrenos a expropiar sobre el plano parcelario del catastro de rústica, resulta que la finca nº 42 que se grafía en el proyecto de expropiación y se detalla en la correspondiente Acta de Ocupación donde apa-

rece identificada con los datos catastrales formando parte de la parcela 88 del polígono 30, en realidad es parte de la parcela 87 del polígono 30 y debiera haberse grafiado conjuntamente con la finca nº 43 del proyecto y haber dado lugar a una única Acta de Ocupación dado que las fincas nº 42 y 43 del proyecto de expropiación son ambas porciones a expropiar de la parcela 87 del polígono 30 del catastro de rústica. En consecuencia procedía rectificar el proyecto de expropiación debiendo identificarse la finca nº 42 como parte de la parcela 87 del polígono 30 de rústica y como titular catastral el correspondiente a esta parcela.”

En este sentido hay que hacer constar lo que establece el artículo 199.5 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, derecho supletorio en el momento de la tramitación de aquel expediente:

“Si con posterioridad a la aprobación de la delimitación se acreditare en legal forma que la titularidad de un bien o derecho corresponde a persona distinta de la figurada en el expediente, se entenderán con ella las diligencias posteriores, sin que se retrotraigan las actuaciones ni se dé lugar a la nulidad de lo actuado.”

Por todo lo expuesto procede la desestimación de la alegación planteada, sin perjuicio de que se entiendan con la Sra. Gorbe Marqués las actuaciones en ese expediente en relación con la finca de proyecto nº 42.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ :

La ESTIMACIÓN PARCIAL del contenido de RECURSO DE REPOSICIÓN interpuesto por D^a. Isabel Gorbe Marqués contra el acuerdo de aprobación definitiva del procedimiento de tasación conjunta para la expropiación de los bienes y derechos afectados por la modificación nº 2 del Plan General de Ordenación Urbana. Sistema General de la vía perimetral de barrios, en lo relativo a su consideración como propietaria de bienes y derechos afectados por la presente expropiación en relación con la finca de proyecto nº 43 con una superficie de 22,77 m2, con un precio unitario de 16,77 euros/m2 que fue fijado por el Jurado Provincial de Expropiación y adoptado por el Ayuntamiento de Teruel como precio unitario en los criterios de valoración de este proyecto. De lo que resulta una valoración total de 381,85 euros. Debiendo procederse a la modificación del proyecto de expropiación en este sentido.

Deberá comunicarse al Ayuntamiento de Teruel la Resolución de este RECURSO DE REPOSICIÓN para que proceda a corregir la documentación técnica del proyecto de expropiación incorporando la superficie de la finca nº 43 para que se proceda a dar traslado de la correspondiente Hoja de aprecio al Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de acuerdo con lo dispuesto en el art. 209 de la Ley 3/2009.

Contra la presente Resolución , que pone fin a la vía administrativa, puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de cualquier otro recurso que proceda en derecho.

Lo que se hace público en este Boletín Oficial de Aragón, sección de la Provincia de Teruel, de conformidad con lo establecido en el art. 17 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Teruel, a 29-10-2014 -La Secretaria del Consejo: Ruth Cárdenas Carpi.

BOLETÍN OFICIAL
DE LA PROVINCIA DE TERUEL

Depósito Legal TE-1/1958

Administración:

EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL

Av. Sagunto, 46 1º Izq. – 44071 **TERUEL**

Telf.: 978647401 y fax: 978647449

Correo-e: boletin@dpteruel.es

El BOP de Teruel, puede consultarse en la siguiente página web: <https://236ws.dpteruel.es/bop>

TARIFAS

Suscripciones:

Trimestral por correo-e: 20,00 €

Anuncios:

Normal 0,15 €/ por palabra
Urgente 0,30 €/ por palabra

* Cuando se remitan por correo electrónico o soporte informático tendrán una bonificación del 20 %. Así mismo tendrán un recargo del 20 % aquellos que sean presentados en papel y no sean susceptibles de ser leídos por sistema de escaner. No se admitirán anuncios cuya resolución, lectura o transcripción sea dudosa ni fotocopias.