

# BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE TERUEL



BOP TE Número 145

3 de agosto de 2015

## 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. 64.871

Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes

Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel

**Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 30 de junio de 2015.**

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 30-6-2015, adoptó los siguientes acuerdos:

I. Aprobar el Acta de la sesión celebrada el día 26-5-2015

II. Expedientes dictaminados por la Ponencia Técnica de Urbanismo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

**1.- MAS DE LAS MATAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /68).****ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 16 de abril de 2015, admitiéndose a trámite el 28 de abril de 2015.

**SEGUNDO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el 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 instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Mas de las Matas es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de adaptación de las Normas Subsidiarias municipales a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, mediante modificación. La aprobación definitiva del Plan General Adaptado se produjo en el Pleno municipal celebrado el 12 de agosto de 2004.

Posteriormente, se han tramitado las modificaciones aisladas nº 2, 3, 4 y 5. Las citadas modificaciones fueron aprobadas definitivamente en las siguientes fechas: 28-04-2005, 25-06-2009, 14-12-2010 y 30-12-2010. Junto con la modificación aislada nº 4 se mostró conformidad con el texto refundido del Plan General.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Mas de las Matas, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del 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, solicita al men-

cionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por Resolución de Alcaldía de 18 de diciembre de 2014, dando cuenta de la misma y resolviendo las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública en la sesión ordinaria del Pleno de fecha 26 de Marzo de 2015. La Resolución de aprobación inicial de la modificación fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de 5 de enero de 2015. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 16 de febrero de 2015, en el que se acredita la presentación de tres alegaciones a la aprobación inicial de la modificación aislada nº 6 del Plan General.

La primera alegación, presentada por el propietario de la parcela con referencia catastral 44152A023000630001F5, situada al final de la calle La Mateba, solicita la inclusión en suelo urbano consolidado de todo el frente de su parcela que da a la citada calle.

La segunda alegación, presentada por el propietario del inmueble situado en la calle Eras Altas nº 1, solicita que el edificio de su propiedad incluido en el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 10 del suelo urbano no consolidado sea incluido en suelo urbano consolidado, al igual que se propone con algunos edificios de la Unidad de Ejecución nº 3.

La tercera alegación, presentada por el propietario del inmueble situado en la Calle Castellote nº 19, manifiesta que han solicitado poder edificar en la parte de su parcela urbana más próxima a la Variante de la carretera y se les ha denegado, existiendo otros edificios situados a distancias menores, como los existentes cerca del cruce con la carretera de Aguaviva.

Con fecha 26 de febrero de 2015 emite informe el equipo redactor de la modificación, por el que se propone estimar la primera alegación y desestimar las otras dos, ya que no versan sobre materias objeto de la modificación, y además la tercera alegación se basa en el informe vinculante emitido por el Director General de Carreteras el 15 de Abril de 2010.

El Secretario del Ayuntamiento certifica con fecha 26 de marzo de 2015 que en la sesión del Pleno celebrada ese mismo día se adoptó la resolución de estimar la alegación descrita en primer lugar y desestimar las otras dos. Obra en el expediente notificación individual a los alegantes sobre la Resolución adoptada por el pleno a las mismas.

- En el Acuerdo plenario también consta el acuerdo de remisión del expediente al Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva indicándose además que no se ha recibido informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, solicitado el 23 de diciembre de 2014, pero que se estima que resulta innecesario para esta modificación, ya que, a juicio de los técnicos redactores, las afectaciones de la modificación a la cuenca hidrográfica son mínimas, por lo que el sentido del informe será positivo, o en orden a declarar la no competencia del mismo. No obstante obra en el expediente escrito de 20 de enero de 2015, de la Confederación Hidrográfica del Ebro, comunicando la apertura de expediente de referencia 2014-OU-240 relativo a la modificación aislada nº 6 del Plan General.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 9 de diciembre de 2014, emitido en sentido favorable, sin condicionado de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón por el que se modifican los anexos de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protec-

ción ambiental de Aragón. En dicho informe se hace referencia expresa a que no se prevén afecciones derivadas de la modificación puesto que no conlleva incremento de suelo clasificado, ni afecciones directas o indirectas sobre los valores naturales del municipio. Por el contrario, se produce un incremento del suelo no urbanizable genérico que queda preservado de la transformación urbanística.

- Escrito de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, de 8 de enero de 2015, por el que se comunica al Ayuntamiento de Mas de las Matas la no admisión de la solicitud de informe realizada, al no ser aplicable a la localidad los artículos 41 y 42 de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés, relativos a los Conjuntos de Interés Cultural.
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, emitido el 20 de enero de 2015, en sentido favorable a la Modificación aislada nº 6, al no verse afectadas las zonas de protección de las infraestructuras de su titularidad (A-225 y A-226).

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Mas de las Matas consta de los siguientes documentos, todos ellos firmados por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D<sup>a</sup> María Dolores Jiménez Carbó y presentados en formato digital no editable y en papel aunque sin la oportuna diligencia municipal.

- Documento 1. Memoria. Consta de los siguientes apartados.
  1. Antecedentes.
  2. Objeto de la modificación.
  3. Justificación legal de la modificación.
  4. Promotor.
  5. Equipo redactor.
  6. Tramitación.
  7. Entrada en vigor y obligatoriedad.
  8. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
  9. Síntesis numérica de la modificación.
  10. Justificación del cumplimiento del artículo 79.1 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013.
  11. Justificación del cumplimiento del artículo 79.4 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013.
  12. Justificación del cumplimiento del artículo 79.5 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013.
  13. Justificación del cumplimiento del artículo 79.7 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013.
  14. Justificación del cumplimiento del artículo 80 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013.
  15. Estudio de los efectos de la modificación sobre el territorio.
  16. Documentos que integran esta modificación.
  17. Conclusión.

Anexos:

- Anexo nº 1. Planos comparativos. Estado actual y modificado.

- Anexo nº 2. Normas Urbanísticas actualmente vigentes.
  - Anexo nº 3. Normas Urbanísticas con las modificaciones introducidas.
  - Anexo nº 4. Fichas de las Unidades de Ejecución.
  - Anexo nº 5. Aprovechamiento medio en el suelo urbano.
  - Anexo nº 6. Aprovechamiento medio en suelo urbanizable.
  - Anexo nº 7. Estudio económico modificado.
- Documento 2. Planos de Estado Actual.
- O.1.- Estructura general del territorio y clasificación del suelo. 1/10.000.
  - O.2.1.- Clasificación del suelo urbano. 1/2.000.
  - O.2.2.- Zonificación del suelo urbano. 1/2.000.
  - O.3.1.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.2.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.3.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.4.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.4.- Sistemas Generales. 1:2.500.
- Documento 3. Planos de Estado modificado.
- O.1.- Estructura general del territorio y clasificación del suelo. 1/10.000.
  - O.2.1.- Clasificación del suelo urbano. 1/2.000.
  - O.2.2.- Zonificación del suelo urbano. 1/2.000.
  - O.3.1.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.2.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.3.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.3.4.- Alineaciones y rasantes. 1:1.000.
  - O.4.- Sistemas Generales. 1:2.500.
- Documento 4. Fichas NOTEPA.

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85. 2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que 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 cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

**QUINTO.-** El objeto del expediente es efectuar diversas modificaciones que afectan tanto a la clasificación del suelo como a su categorización, así como a la zonificación en suelo urbano, a numerosas alineaciones y a varios artículos de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas.

De forma resumida se indican los principales grupos de modificaciones planteadas:

- Se desclasifica el Sector A del suelo urbanizable delimitado de uso residencial, cuyos terrenos pasan a formar parte del suelo no urbanizable genérico.
- Desclasificación de terrenos incluidos en las unidades de ejecución UE-2, UE-3 y UE-6 del suelo urbano no consolidado, que se integran en el suelo no urbanizable genérico. Así mismo, se desclasifican terrenos incluidos como zona verde en suelo urbano, situados junto a la Carretera de Aguaviva.

- Clasificación como suelo urbano consolidado de pequeñas superficies situadas en una manzana de uso industrial y en la zona de equipamiento deportivo del campo de fútbol. También se ha ampliado el suelo urbano en la zona adyacente a la Fundación, así como en la entrada al núcleo desde Castellote y en el área de La Coronilla.
- Se cambia la categoría de suelo urbano no consolidado a consolidado en terrenos de la UE-2, en los que se ubica un merendero y un área de descanso, así como las edificaciones existentes en los extremos de la actual UE-3.
- Se proponen doce modificaciones en la zonificación del suelo urbano, en diversos ámbitos.
- También se plantean ocho modificaciones de alineaciones en diversos viales.
- Se refleja en los planos de alineaciones el entorno de protección de la iglesia de San Juan Bautista, declarada Bien de Interés Cultural.
- Con respecto a las Normas Urbanísticas, se introduce el sistema de actuación por cooperación en la gestión urbanística de las unidades e ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado. Así mismo, se adecua el capítulo 3º del Título I para adaptarlo a la legislación urbanística vigente, en lo relativo a los títulos habilitantes de naturaleza urbanística. También se modifican los artículos relativos a las edificaciones que se encuentran fuera de ordenación, se concretan los materiales de cubierta permitidos en el suelo urbano, se elimina la tipología de manzana D, se añade expresamente el uso de vivienda unifamiliar en la Zona 4 Valdeplino, se amplían los usos admisibles en los espacios libres y se regulan las condiciones de volumen de los equipamientos.

**SEXTO** .- Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 18 de diciembre de 2014, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado Texto Refundido, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el mismo día que la Ley 8/2014, de 23 de octubre, que modifica la ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, que fue la fecha del 20 de noviembre de 2014. En consecuencia, no le resulta de aplicación, como se manifiesta en la documentación técnica, la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 de la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En el apartado 2 de este artículo se dispone *“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asignan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. Así mismo, y debido a que se trata de una modificación que afecta al suelo no urbanizable, se ha solicitado

por el Ayuntamiento de Mas de las Matas al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el informe previo acerca de si se producen o no efectos significativos sobre el medio ambiente con la modificación.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 deberá contener los siguientes elementos:

*“ a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

*b) La 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”.*

**SÉPTIMO.-** A continuación se detalla la valoración de la tramitación y documentación:

#### **Sobre la Tramitación.**

En cuanto a la tramitación del expediente como modificación aislada de plan general, hay que hacer constar que, pese a que se propone la desclasificación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, y la eliminación de las unidades de ejecución 2 y 3 del suelo urbano no consolidado, así como diversas modificaciones de alineaciones y de artículos de las Normas urbanísticas, no se considera que se produzca una alteración relevante de la ordenación estructural, ya que no se incrementa la superficie de suelos urbanos o urbanizables, ni los aprovechamientos establecidos; tampoco se afecta a los Sistemas Generales ni se generan nuevos núcleos de población. En consecuencia, se considera correcta la tramitación del expediente como una modificación aislada.

No obstante, analizado el expediente de la modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas, no se aporta el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, que fue solicitado por el Ayuntamiento y del que el organismo de cuenca abrió expediente el 20 de enero de 2015. En este sentido debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, establece que *“Las Confederaciones Hidrográficas emitirán informe previo, en el plazo y supuestos que reglamentariamente se determinen, sobre los actos y planes que las Comunidades Autónomas hayan de aprobar en el ejercicio de sus competencias, entre otras, en materia de medio ambiente, ordenación del territorio y urbanismo, espacios naturales, pesca, montes, regadíos y obras públicas de interés regional, siempre que tales actos y planes afecten al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía, teniendo en cuenta a estos efectos lo dispuesto en la planificación hidráulica y en las planificaciones sectoriales aprobadas por el Gobierno. Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas”.*

Se manifiesta en el Acuerdo del Pleno de 26 de marzo de 2015 que no se ha recibido informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, solicitado el 23 de diciembre de 2014, pero se estima que resulta innecesario para esta modificación, ya que, a juicio de los técnicos redactores, las afecciones de la modificación a la cuenca hidrográfica son mínimas, por lo que el sentido del informe será positivo, o en orden a declarar la no competencia del mismo. Dada la existencia de un expediente abierto por la Confederación Hidrográfica del Ebro para la emisión de informe acerca de las modificaciones propuestas, deberá obtenerse dicho informe favorable previamente a la aprobación definitiva de aquellas ampliaciones de suelo urbano que puedan afectar a terrenos incluidos en zona de policía de cauce.

Por tratarse de una modificación que supone un cambio en los usos del suelo, de conformidad con lo previsto en el artículo 86.7 de la Ley 3/2009, en su redacción dada por la Ley 4/2013, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro. No se aporta dicha identidad en el expediente administrativo remitido por el Ayuntamiento de Mas de las Matas.

En cuanto a las desclasificaciones de suelo urbano no consolidado propuestas, debe tenerse en cuenta que los propietarios de los terrenos incluidos en dichas desclasificaciones podrían tener derecho a una reclamación administrativa por responsabilidad patrimonial de forma conjunta contra el Gobierno de Aragón (como órgano competente para la aprobación definitiva de la Modificación planteada) y el Ayuntamiento de Mas de las Matas, por los daños que se le originen por la modificación. En consecuencia, se deberá acreditar en el expediente de la modificación aislada la realización de un trámite de audiencia a todos los titulares de derechos afectados y la acreditación suscrita documentalmente de la voluntad de todos los propietarios de llevar a cabo la desclasificación de los terrenos.

### **Sobre la documentación.**

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento, aprobada por Decreto 54/2011, deberán aportarse las fichas urbanísticas en formato de hoja de cálculo tipo excel, con el fin de facilitar su incorporación al Sistema de Información Urbanística de Aragón. Se han aportado las fichas en formato no editable.

A lo largo de todo el documento técnico se manifiesta que la modificación se tramita con sujeción a la Ley 3/2009, de 17 de junio, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013. Sin embargo, por haberse producido la aprobación inicial de la modificación en fecha 17 de diciembre de 2014, y de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1, el régimen jurídico aplicable a la presente modificación es el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial, es decir, el texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA). En consecuencia, deberán cambiarse todas las referencias que se hacen en el texto a la Ley 3/2009 (una vez modificada por la Ley 4/2013), por sus homólogas del texto refundido de la Ley de Urbanismo.

Así mismo, en el apartado 6 de la Memoria se afirma que la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, cuando ya la Ley 4/2013 estableció que la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

En cuanto a la **documentación gráfica**, se ha observado que en el plano O.2.1 de Clasificación del suelo urbano, tanto de estado actual como modificado, se emplea la misma trama para la zona 6 Industrial-Polígono que para la zona de equipamiento deportivo del campo de fútbol El Vellido, lo que debería corregirse para evitar confusiones.

-En los planos O.2.2 y O.3.1 a O.3.4 se observa que se zonifican con distinto color los espacios libres y las zonas verdes, mientras que en el plano O.4 de sistemas generales se emplea la misma trama para ambos. En los planos de estado actual aparecen grafiados como espacios libres las plazas de la Iglesia y de España, y en los de estado modificado se añade como espacio libre la intersección de la calle La Portera con la Avenida Constitución. A este respecto hay que hacer constar que El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, en su artículo 40.1.b.1 define como sistemas generales *“los espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades...”* diferenciándolos de los sistemas generales de infraestructuras y equipamiento, que incluirían el sistema general de comunicaciones.

En el mismo sentido, en el artículo 41 del TRLUA, relativo a la ordenación pormenorizada en suelo urbano, se establecen como determinaciones independientes las siguientes, entre otras:

- b) Delimitación o emplazamiento de espacios verdes, libres, deportivos y de recreo...
- c) Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.

Finalmente, también en el artículo 54 del TRLUA, relativo a módulos de reserva, se distingue el *sistema local de espacios libres, comprensivo de parques y jardines, plazas y espacios peatonales y áreas de juego del sistema viario y aparcamientos*.

En consecuencia, resulta incompatible la consideración de un espacio como "libre" y destinado a la expansión y recreo cuando forma parte de la red viaria y se permite en él el tráfico rodado de circulación no restringida a peatones y medios de tracción humana, como es el caso de los ámbitos mencionados en este plan. Por lo tanto, deberán eliminarse del sistema de espacios libres todos aquellos ámbitos en los que se permita el tráfico rodado y aquellos que se destinen exclusivamente a estacionamiento de vehículos.

- En la Memoria se manifiesta que en el Plano O.3.4 se incluye la representación del entorno de protección del B.I.C de la Iglesia de San Juan Bautista pero no se ha encontrado reflejado ni en la documentación gráfica ni en la leyenda.

**OCTAVO.-** A continuación se detalla el contenido y valoración de la propuesta de modificación:

La documentación técnica plantea numerosas modificaciones, que se analizan y valoran en detalle a continuación, partiendo de aquellas propuestas que afectan a la clasificación de suelo, hasta la modificación final del estudio económico – financiero del Plan General.

#### **Modificaciones de la clasificación del suelo.**

##### Desclasificación del Sector A del suelo urbanizable delimitado de uso residencial.

Se propone desclasificar este sector, previsto en el Plan General, ante la situación actual y la ausencia de desarrollo en esa zona. Se indica que este sector ya estaba previsto en las Normas Subsidiarias aprobadas en 1982, y que durante los años de vigencia del posterior Plan General adaptado, y a pesar de la reducción de su superficie, no ha tenido ninguna iniciativa para su desarrollo. Por todo ello, se clasifican como suelo no urbanizable genérico los 31.936 m<sup>2</sup> de superficie del Sector A.

Valoración.- La desclasificación que se propone afecta a un sector de suelo urbanizable delimitado de uso residencial, que, por tanto, constituye un ámbito de urbanización prioritaria, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 15 del TRLUA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 40.3 del Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Aragón, *"el incumplimiento de los plazos establecidos por el plan general para el desarrollo de los sectores y unidades de ejecución, salvo que fuese por causas imputables a la Administración, habilitará al Ayuntamiento para promover la desclasificación del suelo urbanizable, que se llevará a cabo por acuerdo plenario, previo informe técnico en el que se analicen las causas y resultado de la desclasificación respecto del modelo inicialmente previsto en el plan, incluyendo la eventual incidencia en los sistemas generales previstos"*.

Consultado el Plan General vigente, el Sector A del Suelo Urbanizable Delimitado de uso residencial tenía un plazo de ejecución de 8 años, según lo dispuesto en el artículo 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General. En consecuencia, este plazo ha sido incumplido, por lo que, podría llevarse a cabo la desclasificación

prevista en el artículo 40.3 del TRLUA. No obstante, en la Memoria Justificativa únicamente se manifiesta que ante la situación actual y la ausencia de desarrollo en los plazos establecidos, se propone la desclasificación del sector. Sin embargo la justificación de la desclasificación propuesta no está apoyada en datos del censo de viviendas existentes y de solares desocupados en suelo urbano, ni se analizan los efectos de la desclasificación sobre el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio del municipio, así como sobre los Sistemas Generales previstos en el Plan. Deberá tenerse en cuenta que los motivos fiscales no pueden ser un argumento urbanístico válido como único motivo para la desclasificación, y motivar adecuadamente la no afección al modelo territorial, demostrando la coherencia del modelo resultante de la desclasificación mediante el análisis de los sistemas generales, la posible incidencia del desarrollo del sector en la movilidad y el transporte, la necesidad o no de las cesiones de aprovechamiento y dotacionales previstas (estudio económico), la coherencia del sistema de redes urbanas una vez producida la desclasificación, etc.

#### Desclasificaciones de suelo urbano consolidado.

Se propone desclasificar una parte de la superficie que en el vigente Plan General está incluida en una zona verde, ubicada en el margen sur de la carretera de Aguaviva, en el límite este del núcleo urbano. Tiene una extensión actual de 2.363 m<sup>2</sup> y se reduce en 1.019 m<sup>2</sup>, que corresponden a propiedades particulares. Se justifica esta disminución de zona verde en que la reducción de suelo urbano con aprovechamiento residencial que se plantea en otros ámbitos, hace innecesaria la previsión de esta superficie destinada a zonas verdes.

Valoración.- La desclasificación que se propone únicamente se sustenta en la propiedad particular de los terrenos y en la innecesidad del mantenimiento de su extensión actual, debido a las desclasificaciones de suelo urbano con aprovechamiento residencial que se proponen en otras áreas, y que hacen que las previsiones de zonas verdes y espacios libres del Plan modificado sean suficientes. Deberá justificarse, en primer lugar, el carácter no urbano de los terrenos, es decir, el incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo. Y en segundo lugar, deberá justificarse desde el punto de vista del interés público la eliminación de la extensión de zona verde propuesta.

Por otra parte, en el apartado 10 de la memoria se realiza un cálculo de las superficies de equipamientos, espacios libres y aparcamientos que dejan de ser necesarias (calculando sus módulos de reserva) con las desclasificaciones de suelos industriales y residenciales previstas. Sin embargo, la zona verde aparece incluida en el Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres del municipio, por lo que deberá justificarse su eliminación con criterios de mantenimiento del estándar de espacios libres por habitante establecido en el Plan General vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40.1.b.1 del TRLUA. Así mismo, habrán de eliminarse del cómputo aquellos espacios libres destinados realmente a red viaria y aparcamientos y acreditarse si los terrenos de la Zona Verde que ahora se propone reducir fueron clasificados y calificados con el fin de cumplir las reservas dotacionales derivadas de anteriores reclasificaciones de suelo urbano, en cuyo caso no procedería la disminución de su superficie. En consecuencia, no cabe un pronunciamiento fundado del Consejo acerca de esta propuesta.

#### - Desclasificaciones de suelo urbano no consolidado.

1.- Desclasificación de parte de la Unidad de Ejecución nº 2. Se propone desclasificar una parte de la superficie que en el vigente Plan General está incluida en la Unidad de Ejecución nº 2, que se incluiría en el suelo no urbanizable genérico. Se justifica la propuesta en la ausencia de demanda de vivienda en este tipo de suelo, así como la falta de iniciativa de la propiedad para urbanizar esta zona. La desclasificación afecta a 8.185 m<sup>2</sup>,

que se corresponden con 7.321 m<sup>2</sup> de suelo edificable con la ordenanza Zona 2 y 864 m<sup>2</sup> de viario. La parte restante de la unidad e ejecución pasa a tener la categoría de suelo urbano consolidado.

Valoración.- A la justificación de esta modificación resultan aplicables los criterios de la Dirección General de Urbanismo relativos a las desclasificaciones de suelo urbano que establecen como que sólo puede justificarse la desclasificación de esta clase de suelo por una situación sobrevenida (existencia de riesgos) o por la existencia de un error en la clasificación inicial. Pero además, hay que hacer constar que el suelo urbano es reglado, y por tanto, es difícil justificar su desclasificación. Las dos situaciones que podrían plantearse son, que se justifique la existencia de riesgos que impidan la transformación urbanística de los terrenos, o la ocurrencia de un error en la clasificación vigente de los suelos. Tanto en un caso como en otro deben justificarse adecuadamente y contar con la conformidad por escrito de todos los propietarios de los terrenos, que deberá acreditarse en el expediente administrativo, pues de lo contrario podrían proceder a una reclamación administrativa por responsabilidad patrimonial de forma conjunta contra el Ayuntamiento y el Gobierno de Aragón.

2.- Desclasificación de parte de la Unidad de Ejecución nº 3. Esta unidad de ejecución se sitúa al este del núcleo urbano, muy cerca de la U.E. nº 2. Debido a la falta de iniciativas particulares para desarrollar este ámbito a lo largo de estos años, se propone la desclasificación de una superficie de 6.590 m<sup>2</sup> como suelo urbano, que pasarían a considerarse suelo no urbanizable genérico. La parte restante de la Unidad de Ejecución pasará a considerarse suelo urbano consolidado, por tratarse de edificaciones (situadas al norte y sur del ámbito) que cuentan con todos los servicios urbanísticos, a través de las calles adyacentes.

Valoración.- A la justificación de esta modificación le son aplicables idénticos criterios que al caso de la Unidad de Ejecución nº 2, por lo que en tanto no se justifiquen detalladamente las posibles causas de desclasificación y se acredite la conformidad de los propietarios de los terrenos.

Por otro lado, deberá justificarse adecuadamente la propuesta de desclasificación de los terrenos actualmente calificados como suelo urbano no consolidado en este ámbito, pues se ha observado que el recorrido de la acequia observada en cartografía en este ámbito se ha convertido en un camino que da acceso a alguna edificación existente, al menos con alumbrado público ya dispuesto, por lo que deberá justificarse detalladamente la ausencia de servicios urbanísticos que se expone en la Memoria como motivo para la desclasificación de los terrenos de la U.E. nº 3.

3.-Desclasificación de parte de la Unidad de Ejecución nº 6. Esta unidad de ejecución se sitúa al sur del núcleo urbano. La zona situada más al sur de la unidad carece de servicios urbanísticos, según el documento técnico, y se propone clasificar como suelo no urbanizable genérico. La desclasificación afectaría a 2.739 m<sup>2</sup>. Como consecuencia de ello, la delimitación y el aprovechamiento medio de los terrenos de la Unidad de Ejecución variarían.

Valoración.- Del mismo modo que en los casos anteriores, deberá justificarse detalladamente la ausencia de servicios urbanísticos o la existencia de riesgos que impidan la clasificación de los terrenos como urbanos, así como acreditar la conformidad de los propietarios de los terrenos afectados, previamente al pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo.

#### Ampliaciones de suelo urbano consolidado.

1.-Ampliación de suelo urbano en la manzana situada al norte del polígono industrial. Se trata de ajustar el límite del suelo urbano a los linderos de la parcela existente al otro lado de la carretera en la zona del polígono

industrial. Se amplía el suelo urbano en una superficie de 331 m<sup>2</sup>, a los que se asigna la Zona 7 Industrial, como al resto de la parcela.

Valoración.- La nueva delimitación se ajusta a los límites de las parcelas que conforman la manzana de uso industrial, en un espacio vacío de edificación. No se encuentra inconveniente en su aprobación, aunque hay que hacer constar que la presencia cercana de explotaciones ganaderas condicionará las actividades a implantar, tanto en este ámbito como en el sector B situado justo al otro lado de la Carretera de Alcorisa, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 94/2009 por el que se revisan las Directrices Parciales Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

2.-Ampliación de suelo urbano en la zona del campo de fútbol del Valello. Se incrementa el suelo urbano en el ámbito de este recinto deportivo, en una superficie de 58 m<sup>2</sup>, para llevar el límite este del campo de fútbol al borde del vial previsto.

Valoración.- La escasa entidad de la ampliación, que se limita a ajustar el suelo urbano al borde de la parcela del campo de fútbol, (ganando algo de anchura cerca del corner superior derecho) no presenta inconvenientes para su aprobación definitiva.

3.-Ampliación de suelo urbano al final de la Calle Las Escuelas. Se incrementa el suelo urbano en este ámbito, en una superficie de 1.371 m<sup>2</sup>, de los cuales 469 m<sup>2</sup> se califican como zona verde, 216 m<sup>2</sup> se incluyen en la Zona 1 y 686 se destinan a viario. Se justifica en el cumplimiento de todos los requisitos del artículo 13.3 (sic) de la Ley de Urbanismo para considerarse suelo urbano.

Valoración.- Se comprueba la existencia de pavimentación y servicios urbanísticos hasta la zona ajardinada de la parcela de La Fundación, por lo que no existe inconveniente para su clasificación como tal en la categoría de consolidado. No obstante, se observa que la zona verde está vallada, e impedido su libre acceso, lo que estaría en contradicción con el uso público que se le supone al jardín en cuestión.

Sin embargo, la superficie que se propone ampliar se encuentra situada en la zona de flujo preferente del barranco de la Tejería, por lo que no procede el pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo hasta que sea emitido el informe favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro.

4.-Ampliación de suelo urbano al final de la Carretera de Castellote. Se incrementa el suelo urbano en este ámbito, en una superficie de 971 m<sup>2</sup>, que se destinan en su totalidad a zonas verdes, con el fin de mejorar la imagen de la entrada a la localidad desde la A-226 por el sur del núcleo urbano.

Valoración.- Se trata de una parcela cubierta de maleza, situada junto a la intersección entre la A-226 y la antigua travesía de la carretera, en la salida hacia Castellote. La parcela tiene los servicios urbanísticos necesarios para su consideración como suelo urbano, y el informe de la Dirección General de Carreteras es favorable, por lo que no se encuentra inconveniente en su reclasificación como suelo urbano consolidado destinado a zona verde.

5.-Ampliación de suelo urbano al sur de la Coronilla. Se realiza un ajuste del límite del suelo urbano consolidado en este ámbito, de modo que la superficie edificable de la parcela se incrementa en 32 m<sup>2</sup>, dentro de la zona 3.

Valoración.- Se trata de una modificación de muy reducida entidad, que ajusta el suelo urbano al límite de la parcela edificada existente. No presenta inconvenientes su aprobación definitiva.

Modificaciones de la categorización del suelo urbano.

Unidad de Ejecución nº 2.

Este cambio de categorización afecta a la parte de la U.E. nº 2 situada al norte, y más próxima a la Calle Portera, por contar con todos los servicios urbanísticos básicos y existir un vial pavimentado. Se trata de una zona verde destinada a merendero, y al otro lado del vial una pequeña área de descanso y un almacén municipal de reducida superficie. La superficie total que se incluye en suelo urbano consolidado es de 2.816 m<sup>2</sup>, de los que 1.436 m<sup>2</sup> se destinan a zona verde, 456 m<sup>2</sup> a zona 2 (aunque más adelante se modifica también esta calificación) y 924 m<sup>2</sup> a viario.

Valoración.- Se ha comprobado sobre el terreno que se trata de terrenos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 del TRLUA, por lo que no se encuentra inconveniente en su inclusión en el suelo urbano consolidado.

Unidad de Ejecución nº 3.

Se proponen incluir en suelo urbano consolidado dos parcelas situadas en los extremos norte y sur de la U.E. nº 3, situada al este del núcleo, por tratarse de edificaciones existentes que están colindantes con los finales de las calles Mateba al norte y Aguera al sur, y que cuentan con los servicios urbanísticos básicos. En total se incluyen 537 m<sup>2</sup> de suelo edificable y 136 m<sup>2</sup> de viario en el suelo urbano consolidado.

Valoración.- Se ha comprobado sobre el terreno que se trata en ambos casos de parcelas edificadas que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 del TRLUA, por lo que no se encuentra inconveniente en su inclusión en el suelo urbano consolidado.

Modificaciones en la zonificación del suelo urbano.Unidad de Ejecución nº 2. Zona tras el centro de Salud.

Este cambio de zonificación pretende reflejar la realidad edificatoria existente, ya que a este ámbito el Plan le asigna la Zona 2 y en realidad existe un pequeño almacén municipal y un área de descanso. Se propone calificar el almacén como equipamiento municipal y el área de descanso como espacio libre. Se propone reducir la superficie de uso residencial en 456 m<sup>2</sup>, e incrementar la superficie de equipamientos en 76 m<sup>2</sup> y los espacios libres en 380 m<sup>2</sup>.

Valoración.- Se ha comprobado sobre el terreno que se trata de terrenos destinados a almacén y área de descanso, por lo que no se encuentra inconveniente en el cambio de calificación propuesto.

Parcelas de UE-3 que pasan a suelo urbano consolidado.

Estas dos parcelas, situadas en los extremos norte y sur del ámbito de la U.E.-3, tienen actualmente la calificación de zona 3 Manzana D. Tras la propuesta de desclasificar esta manzana, se modifica su zonificación a zona 2, de modo que sería la misma asignada a las edificaciones más próximas. La edificabilidad se incrementa con este cambio, de 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Valoración.- Se considera coherente el cambio de zonificación, una vez que se ha decidido eliminar la zona 3 Manzana D. Se trata de edificaciones situadas en los extremos de la Unidad de Ejecución nº 3, por lo que su incremento de edificabilidad no supondrá una reducción drástica de las vistas desde el camino que recorre el ámbito. Se considera que no existe inconveniente en la aprobación definitiva de este cambio de zonificación.

Espacio libre en Avenida Constitución.

El Plan vigente prevé una parcela de 22 metros de fondo destinada a espacio libre en la Avenida Constitución. Dado que el Ayuntamiento no prevé la expropiación de este ámbito ni su acondicionamiento, se reduce la superficie hasta una franja de cinco metros de anchura, que se destinará a aparcamiento.

Valoración.- De conformidad con lo previsto en el artículo 86.4 del TRLUA, “*cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio público, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la de los espacios ya previstos en el plan*”.

En este caso se realiza una justificación global de la edificabilidad reducida con las modificaciones propuestas en conjunto, y se obtiene que las zonas verdes y espacios libres que se eliminan son menores que las que permitiría la aplicación de los módulos de reserva a la edificabilidad suprimida. Pero ya se ha indicado en apartados anteriores que estamos hablando de espacios libres de sistema general, por lo que deberá justificarse el mantenimiento de los estándares definidos en el Plan General vigente previamente a su reducción en este ámbito; y en cumplimiento del artículo 86.4 del TRLUA, prever su traslado a otros ámbitos de igual calidad.

Por otra parte, y como ya se ha indicado anteriormente en este informe, no cabe la posibilidad de considerar los espacios destinados a aparcamiento como espacios libres, pues su función no es la de expansión y recreo, sino la de estacionamiento de vehículos. Finalmente, hay que hacer constar que la suspensión de la aprobación definitiva de algunas desclasificaciones de suelo urbano propuestas hace imposible el pronunciamiento en este caso, al desconocerse si definitivamente será clasificada una superficie de suelo urbano u otra. Por todo lo anteriormente expuesto, se propone suspender la aprobación definitiva de esta modificación.

#### Espacio viario en el cruce de Calle Portera con Avenida Constitución.

Se propone calificar como espacio libre, de características similares a la Plaza de España, el cruce de estas dos vías públicas. Se manifiesta que en esta zona se pueden crear áreas de descanso con arbolado, dadas sus dimensiones.

Valoración.- No cabe calificar como área de expansión y recreo un espacio que claramente posee las funciones de sistema viario, ya que ambos usos son incompatibles en un mismo terreno. En consecuencia, se propone la denegación de la propuesta realizada, por incumplimiento de la legislación vigente en materia de urbanismo. En cuanto al espacio libre establecido en la Plaza de España en el Plan General vigente, deberá recogerse como tal aquella superficie que efectivamente esté restringida al ocio y expansión de los habitantes de la localidad, excluyendo las superficies destinadas al tráfico rodado, en cumplimiento de las determinaciones del TRLUA.

#### Almacén sito en la Calle Costera nº 4.

Existe en este ámbito un almacén municipal de 21 m<sup>2</sup> de superficie que está incluido en el viario en el Plan General actual. Se propone destinarlo a equipamiento municipal y reducir esa misma superficie del viario.

Valoración.- Se comprueba sobre el terreno la existencia del citado almacén, por lo que no se encuentra inconveniente en su calificación como equipamiento.

#### Espacio junto al lavadero en la Calle Escuelas.

Las escaleras que dan acceso al lavadero están calificadas como equipamiento en el Plan vigente, por lo que se propone su calificación como viario, a fin de reflejar la realidad existente.

Valoración.- Se comprueba sobre el terreno la existencia de las escaleras y es aceptable su inclusión en el viario. Sin embargo, existe una edificación de una planta encima de este lavadero que se califica como Zona 2, con aprovechamiento residencial, y en realidad alberga la oficina de turismo, aparentando destinarse a equipamiento todo el edificio. Deberá justificarse por qué no se incluye como equipamiento la totalidad de la edificación.

Manzana C de la Zona 3 en C/Almendros.

Se trata de una zona, en la Calle los Almendros, en la que el Plan General definió una Manzana tipo C específica dentro de la Zona 3, de modo que debía redactarse un estudio de Detalle en dicha manzana previamente a la obtención de licencia. Sin embargo, en la delimitación de la manzana C se excluyeron por error algunos terrenos que ahora se pretenden incluir. La superficie de este ámbito pasa de 3.479 a 4.616 m<sup>2</sup>.

Valoración.- La ampliación de la superficie a la que se asigna la Manzana tipo C no varía la edificabilidad asignada a la Zona, sino únicamente la extensión del ámbito que deberá someterse a Estudio de Detalle. No se encuentra inconveniente en su aprobación definitiva. ·

Zona Verde en Calle Los Banquicos.

Se trata del patio de una propiedad particular situada en la Calle Los Banquicos, que el Plan General vigente califica como Zona Verde. La Corporación Municipal no tiene intención de expropiar este jardín privado, porque existe una zona verde cercana. Como consecuencia, se cambia una superficie de 119 m<sup>2</sup> de zona verde a suelo edificable.

Valoración.- Se comprueba sobre el terreno que la zona verde que se propone recalificar es en realidad el jardín de un edificio residencial. Por ello se podría admitir como un error material del Plan General vigente haber grafiado esta parcela como zona verde pública. Sin embargo, en la documentación técnica se hace referencia al desinterés municipal por expropiar esta parcela para destinarla a zona verde, y se manifiesta que, para dar cumplimiento a lo previsto en el artículo 86.4 del TRLUA, se recalifica como zona verde la parcela situada al sur del núcleo junto a la A-226. En consecuencia, se propone la aprobación definitiva de esta submodificación.

Cambio de zona en manzanas de la Zona 5.

Se propone el cambio de calificación de varias manzanas a las que el Plan General asignó la Zona nº 5, que únicamente admite la vivienda unifamiliar. Pero en estas manzanas existen edificaciones que se encuentran fuera de ordenación, por su carácter plurifamiliar. Dado que parte de las manzanas edificables que dan frente a la carretera de Aguaviva tienen asignada la Zona 2 y parte la Zona 5, se propone mantener la Zona 5 para las manzanas situadas al otro lado de la Variante de la A-226, y asignar la Zona 2 a las situadas de la Variante hacia el núcleo, regularizando así las viviendas que actualmente se encuentran fuera de ordenación. Como consecuencia de la propuesta realizada, se cambian de zonificación 3.254 m<sup>2</sup>, que pasan a incrementar la Zona 2 en detrimento de la Zona 5.

Valoración.- Se comprueba sobre el terreno que las edificaciones existentes en las dos manzanas que se recalifican tienen carácter bifamiliar, por lo que se encuentran fuera de ordenación en la actualidad. Su tipología es similar a la de las edificaciones de la zona 2 adyacente, por lo que no desentonan con su entorno edificatorio. En consecuencia no se ve inconveniente en el cambio de zonificación para estos terrenos.

Cambio de zona en parcela privada, dentro de la manzana de Equipamiento Docente.

Existe una parcela de propiedad privada dentro de la manzana calificada como equipamiento que la Corporación Municipal no cree necesario expropiar. Se propone cambiar la calificación de la parcela, asignándole aprovechamiento residencial con arreglo a la Zona 2, similar a las manzanas colindantes. Con la modificación se

eliminan 506 m2 de equipamiento docente y se incrementa la superficie de uso residencial en la misma magnitud. La disminución de equipamientos se compensa con el incremento de superficie previsto en la zona del campo de fútbol.

#### Valoración.-

En este caso, la modificación propuesta plantea la recalificación de la citada parcela para aprovechamiento residencial sin aportar informe del Departamento competente en materia de Educación sobre la innecesidad de los mismos y sin la previsión de otros terrenos destinados a tal fin que fueran considerados más adecuados y avalados por dicho Departamento.

Por otra parte, en visita efectuada al emplazamiento se observó que no se encuentra urbanizado el vial que debe dar acceso a la citada parcela, por lo que en este momento no se cumplirían los requisitos para la consideración de estos terrenos como suelo urbano consolidado conforme a lo dispuesto en el art. 12 del TRLUA

Además la modificación propuesta no constituye un supuesto del artículo 87 del TRLUA, relativo a las modificaciones dotacionales, ya que en el citado artículo se establece que *“la fijación y la modificación del destino de los terrenos reservados en los planes para equipamiento podrá realizarse, motivadamente, aun tratándose de reservas establecidas en el plan general y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno...”*.

#### Cambio de zona en terrenos situados junto al campo de fútbol.

En la zona del campo de fútbol el Plan vigente prevé dos parcelas destinadas a equipamiento, separadas por un vial con una anchura comprendida entre 16 y 28 metros. Se cree que es una anchura excesiva, por lo que se propone reducirla a 10 metros, lo que supone un incremento de 570 m2 en la superficie destinada a equipamiento.

Valoración.- Se considera que procede la aprobación definitiva de la propuesta ya que los terrenos del viario actual pasan a incrementar la superficie destinada a equipamientos sin disminuir la accesibilidad y movilidad del vial previsto.

#### Cambio de zona en parcela situada en la Coronilla.

En la parcela cuya superficie se propone incrementar en el apartado 7.1.4.5, situada al sur de La Coronilla, la nueva superficie se incorpora a la Zona 3, que es la asignada al resto de la parcela.

Valoración.- Esta modificación está directamente relacionada con la ampliación de la parcela urbana valorada en el apartado 7.1.4.5, y resulta coherente con la ordenanza aplicable a la parcela actual, por lo que no se encuentra inconveniente para su aprobación.

#### Modificaciones de alineaciones.

##### 1.- Disminución de anchura de viales :

##### Calle colindante con U.E.- 9.

Se trata de una calle prevista por el Plan General a la altura de la calle Plana Sancho nº 103. Se prevé actualmente una anchura variable entre 5 y 7 metros en su trazado. Se propone dotarla de una anchura constante de 6 metros en todo su recorrido, siguiendo la alineación marcada por las fachadas existentes. Con los cambios realizados se cambian de calificación 8 m2 de viario, que pasan a suelo edificable con la Zona 1 Casco Antiguo.

##### Ajuste en vial junto a calle Plana Sancho.

Se trata de un vial existente, al que el Plan le asigna una anchura uniforme de seis metros, pero que en un segundo tramo se reduce a 3,30 metros. Se propone ajustar las alineaciones a las edificaciones existentes, consiguiendo una anchura mínima de 5,5 metros en este tramo. También se proyecta reducir el ancho del tramo que conecta con C/ Santa Flora hasta 4,5 metros. Los cambios suponen un incremento del suelo edificable de 59 m<sup>2</sup> con la Zona 2.

Ajuste en la alineación de la Calle Joaquín Costa.

En este vial se ajustan las alineaciones en el tramo consolidado por edificaciones a las fachadas actuales. En el tramo pendiente de urbanizar se acota una anchura constante de seis metros. Como consecuencia de los cambios introducidos se reduce la superficie de viario en 274 m<sup>2</sup>, que pasan a pertenecer a la Zona 2.

Ajuste en la alineación de la Calle Trilladora.

Este vial discurre paralelo al anterior. El Plan define para él una anchura de 8 metros en casi la totalidad de su trazado. En la realidad la anchura del vial ya urbanizado no es constante, disminuyendo hasta 6,5 metros a la altura de su encuentro con Avenida Constitución. Se ajustan las alineaciones del Plan a las definidas por los edificios existentes. Como consecuencia de ello, se produce un incremento de 12 m<sup>2</sup> de la superficie edificable en Zona 2 a costa de la superficie de viario.

Modificación de alineaciones en calle San Antonio y junto a la Cooperativa.

Se propone reducir la anchura de la Calle San Antonio de 8 a 6 metros. La calle situada junto a la Cooperativa se modifica para uniformar su anchura a seis metros en su tramo final. Con los cambios propuestos se reduce la superficie de viario en 133 m<sup>2</sup>, que pasan a incluirse en suelo edificable Zona 2.

Modificación de alineaciones en calle Eras de Enmedio.

En este vial el Plan define una anchura de calle de 12 metros. Se propone su reducción a 8 metros, ya que ésta es la anchura que tendrá el vial que le dará continuación en el ámbito de la U.E. nº 1. Como consecuencia de la modificación, se produce un incremento de la superficie edificable de la Zona 6 en 269 m<sup>2</sup>, así como se incrementa el suelo edificable en Zona 2 otros 238 m<sup>2</sup>, y disminuye la superficie destinada a viario 2n 507 m<sup>2</sup>.

Modificación de alineaciones en calle Goya.

En la modificación nº 5 del Plan General se ajustó la esquina de la Calle Goya a la altura de los números 14, 16 y 18, incluyendo en el viario una esquina pavimentada. Posteriormente se constató que dicha esquina era de propiedad particular, por lo que se propone su recalificación como espacio edificable. El cambio supone el incremento de la superficie de suelo edificable en 45 m<sup>2</sup>, que se asignan a la Zona 3, y la disminución en igual magnitud del viario público.

Valoración.- Se constata un elevado número de modificaciones con el objeto de reducir la anchura de los viales sin que se presente un estudio pormenorizado de los efectos de dichas modificaciones sobre la movilidad así como la merma de calidad urbanística que suponen en su entorno. Por lo tanto deberá justificarse tanto de forma global como individualizada este extremo.

2.- Ampliación de anchura de viales :

Modificación de alineaciones en calle Aguera.

El edificio sito en la Calle Aguera nº 18 cuenta con un porche en la entrada de dos metros de ancho por dos de largo, que ya se retranqueó respecto de la alineación que fijaba el Plan General. Se regulariza la alineación haciéndola coincidir con la realidad edificatoria. Se disminuye en 48 m<sup>2</sup> la superficie edificable y se incrementa el viario en la misma magnitud.

Valoración.- En este caso, la modificación incrementa la anchura del espacio viario en una zona de cruce de calles, lo que mejorará la movilidad.

Modificaciones de normas urbanísticas.

Cambio del sistema de actuación propuesto para las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.

El Plan General adaptado de Mas de las Matas, aprobado en 2004, preveía doce unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. Sin embargo, a lo largo de los años únicamente se han desarrollado las unidades de ejecución nº 8 y 12. El resto no se ha desarrollado, fundamentalmente por falta de iniciativa de los propietarios. Para agilizar la gestión de las unidades de ejecución, se propone instaurar el sistema de cooperación, que permite al Ayuntamiento llevar la iniciativa y el control de la gestión urbanística, y los propietarios se hacen cargo de sus obligaciones económicas y de cesión de terrenos. Por ello, se modifican las fichas de todas las unidades de ejecución en el anexo nº 4 de la Memoria.

Valoración.- Se considera adecuada la propuesta realizada, que permite al Ayuntamiento la ejecución del planeamiento sin esperar a la iniciativa privada. No obstante, en las fichas se incluye la posibilidad de pasar al sistema de compensación en el caso de que los propietarios de la mayoría del suelo de cada unidad así lo acuerden. Sorprende que esta medida no se haya propuesto para el desarrollo de las vigentes unidades de ejecución nº 2, 3 y 6 para las que directamente se ha previsto su desclasificación.

Modificación del Capítulo 3º del Título I.

Este capítulo regula el régimen de licencias, y en la documentación técnica se introduce el nuevo régimen de títulos habilitantes de naturaleza urbanística, que fue introducido por la ley 4/2013, de 23 de mayo, en la Ley de Urbanismo.

Valoración.- Se considera adecuada la propuesta realizada, que actualiza el régimen de los títulos habilitantes de naturaleza urbanística. No obstante, se deberán cambiar en todos los artículos las referencias a la Ley 3/2009 por las correspondientes a los artículos del Texto refundido de la Ley de Urbanismo. Así mismo, en el artículo 20 de las normas urbanísticas deberá eliminarse la referencia a la obtención de la licencia por silencio administrativo.

Por otra parte, se ha observado que se modifica también el capítulo 4º del Título I sin que se diga nada al respecto en la memoria Justificativa, (nuevos artículos 23.1, 23.2 y 23.3).

Modificación de los artículos 28 y 29, que regulan el régimen de los edificios fuera de ordenación.

Se indica en la memoria que se adecua el régimen de fuera de ordenación a la legislación vigente.

Valoración.- En realidad se ha modificado todo el capítulo 5 del Título I, relativo a la disciplina urbanística, para adecuarlo a la Ley 3/2009, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013. Por ello, deberán corregirse las referencias a artículos de esta ley por las equivalencias correctas a los artículos del TRLUA.

El artículo 28 reproduce el artículo 82.1 del TRLUA. El artículo 29 recoge los apartados 2 y 3 del artículo 82 del TRLUA, pero añade después que los edificios fuera de ordenación podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, así como el cambio a usos permitidos, siempre que las obras no impliquen un aumento de volumen. Estas particularidades podrían entrar en contradicción con las determinaciones del artículo 82 del TRLUA, aspecto que queda sin justificar en la documentación técnica.

Se modifica el artículo 75 para concretar los materiales de cubierta en diferentes zonas.

El Ayuntamiento quiere concretar los materiales de cubierta permitidos en las zonas 1 y 2 del suelo urbano. Se especifica en este artículo que en la zona 1 únicamente se permitirá la teja árabe, mientras que en la zona 2 se permitirá cualquier tipo de teja en color rojo o terroso.

Valoración.- Se considera correcta la concreción efectuada, ya que prescribe expresamente la teja árabe en la zona 1, cuestión que no se exige actualmente. Se propone la aprobación del artículo.

Se suprime del artículo 103 todo lo referente a la Manzana tipo D.

Se elimina el régimen de este tipo de Manzana como consecuencia de la propuesta de desclasificación de los terrenos a los que se les asignaba.

Valoración.- Al proponerse la suspensión de la desclasificación de los terrenos de la U.E. nº 3 que quedaban regulados por esta zona, no procede pronunciarse acerca de la eliminación de esta zona de ordenación

Se modifican los artículos 104 y 111, que regulan las condiciones de uso y volumen de la zona 4 Valdepino.

En ambos artículos se había omitido la posibilidad de vivienda unifamiliar por error, ya que se permitían las viviendas plurifamiliares hasta un máximo de dos viviendas y no se mencionaba a las unifamiliares. Se corrige este error, pues en esta zona existen numerosas viviendas unifamiliares.

Valoración.- Se considera correcta la corrección del error efectuada, por coherencia con la limitación de la vivienda plurifamiliar a un máximo de dos viviendas por edificio, así como por la realidad edificatoria de la zona 4.

Se modifica el artículo 114.4 relativo al Equipamiento Público.

El Plan General vigente no regula las condiciones de volumen de los equipamientos municipales, por lo que se introduce el artículo 114.4, que establece que dichas condiciones de volumen se sujetarán a las de la Zona Casco urbano, con las excepciones que se deriven de las necesidades funcionales del uso concreto al que se vaya a destinar el equipamiento.

Valoración.- Se considera correcta la regulación efectuada, pero deberá especificarse que las condiciones de volumen de los equipamientos serán, con carácter general, las de la zona en la que se ubiquen, ya que se pone expresamente que se regirán por las condiciones de la Zona Casco Urbano, que en este Plan General no existe.

Se suprimen las referencias al sector A del Suelo urbanizable delimitado.

A raíz de la propuesta de desclasificación de este sector, se eliminan las referencias de las normas urbanísticas a dicho ámbito.

Valoración.- No procede pronunciarse a este respecto, dado que se propone suspender la aprobación definitiva de la desclasificación propuesta.

Se modifica el artículo 175, que regula los Espacios Libres.

Dado que en el Plan General se incluyen como espacios libres zonas de aparcamiento y áreas de descanso, se introducen estos usos en los permitidos en el artículo 175.

Valoración.- No procede incluir en los espacios libres aquellos terrenos que estén destinados a aparcamiento de vehículos, ni tampoco los que estén destinados al tráfico rodado, ya que la Ley de urbanismo define claramente en su artículo 40 los espacios libres como aquellos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo. La nueva definición propuesta vulneraría lo dispuesto en dicho precepto.

. En cuanto a las áreas de descanso en espacios urbanos, deberán destinarse estrictamente aquellos espacios que estén efectivamente destinados a tal fin, y no calzadas que alberguen el tránsito de vehículos y personas.

Delimitación gráfica del Entorno de protección de la iglesia de San Juan bautista.

El citado templo fue declarado Bien de Interés Cultural en la categoría de monumento en 2002. Con el fin de tener en un único plano todos los condicionantes que podría tener una parcela para la obtención de título habilitante de naturaleza urbanística, se ha dibujado en el plano O.3.4. de alineaciones el entorno de protección de la iglesia.

Valoración.- Se considera adecuada la representación del entorno de protección del B.I.C. de la iglesia de San Juan Bautista en los planos de ordenación, pero no se ha encontrado dicha delimitación en los documentos gráficos presentados, ni tampoco en la leyenda, por lo que deberá reflejarse de forma que sea perceptible claramente su extensión y límites.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** de acuerdo con lo dispuesto en el art. 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, y el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio del Gobierno de Aragón cumplir con todos los requisitos procedimentales, competencias, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico con los reparos a corregir planteados en el presente informe, de las siguientes modificaciones:

En cuanto a los **cambios de clasificación del suelo:**

- La totalidad de las ampliaciones de suelo urbano consolidado propuestas, excepto la situada junto a la calle Escuelas y la Fundación, por estar situada en zona de flujo preferente del Barranco de la Tejería, que precisan informe previo favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Aguas.

En cuanto a las **modificaciones de la categorización del suelo urbano:**

- El cambio de categoría de suelo urbano no consolidado a consolidado de parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución nº 2 de la Unidad de Ejecución nº 3, por cumplirse los requisitos establecidos en los artículos 12 y 13 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para su inclusión en el suelo urbano consolidado.

En cuanto a las **modificaciones de la zonificación en suelo urbano:**

- Las modificaciones de la zonificación del suelo urbano propuestas en los terrenos de las Unidades de Ejecución nº 2 y 3 que pasan a formar parte del suelo urbano consolidado.
- La calificación como equipamiento del pequeño almacén municipal situado en la calle Costera.
- La calificación como viario de las escaleras de acceso al lavadero situado en la Calle Escuelas.
- La ampliación del ámbito regulado por la zona 3 Manzana C.
- La recalificación como suelo residencial Zona 2 de una superficie de zona verde de propiedad privada situada junto a la existente en la Calle Los Banquicos.
- El cambio de Zona 5 a Zona 2 de dos manzanas situadas en las proximidades de la Variante de la A-226 en su cruce con la Carretera de Aguaviva.

- La recalificación como suelo destinado a equipamiento de unos terrenos situados junto al campo de fútbol, que figuran actualmente como viario.
- La calificación de la superficie de suelo urbano ampliada en el sur de La Coronilla como Zona 3.

En cuanto a las **modificaciones de alineaciones**: La ampliación de la anchura del vial situado en la Calle Aguera nº 18 puesto que mejorará la movilidad en una zona de cruce.

En cuanto a **las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas**:

- El cambio de sistema de actuación de Compensación a Cooperación para la totalidad de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado.
- La modificación del Capítulo 3º del Título I de las Normas Urbanísticas, relativo a los Títulos Habilitantes de naturaleza urbanística.
- La modificación del art. 28 relativo al régimen de Edificaciones Fuera de Ordenación.
- La modificación del artículo 75, relativo a los materiales de cubierta permitidos en zonas 1 y 2 del suelo urbano.
- La modificación de los artículos 104 y 111, relativos a la zona 4 Valdeplino.
- La modificación del artículo 114.4, relativo al Equipamiento Público.

En cuanto a la modificación de la **documentación gráfica**:

- La representación del entorno de protección de la iglesia de San Juan Bautista, condicionada a reflejar en los planos de ordenación adecuadamente dicho entorno.

**SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACION DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por carecer de los elementos de juicio necesario para su pronunciamiento de las siguientes modificaciones:

En cuanto a los **cambios de clasificación del suelo**:

- La desclasificación del sector A del Suelo Urbanizable Delimitado y su clasificación como Suelo No Urbanizable Genérico, por falta de justificación detallada de la ausencia de demanda de vivienda y/o existencia de suficiente suelo urbano para satisfacerla, así como por no justificar los efectos de la desclasificación sobre el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio establecido en el Plan General conforme a lo dispuesto en el art. 40.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
- La desclasificación de parte de la zona verde en suelo urbano consolidado existente junto al cruce de la A-226 con la Carretera de Aguaviva, y su clasificación como suelo no urbanizable genérico, por no justificarse la ausencia de servicios urbanísticos conforme a lo dispuesto en el art. 12 del Texto Refundido así como el mantenimiento de los estándares urbanísticos previstos en el vigente Plan General.
- La desclasificación de terrenos incluidos en las unidades de ejecución nº 2, 3 y 6 del suelo urbano no consolidado y su clasificación como suelo no urbanizable genérico, por no justificarse adecuadamente la ausencia de servicios urbanísticos, o la concurrencia de riesgos que impidan su transformación urbanística, así como por no acreditarse el cumplimiento de los criterios de la Dirección General de Urbanismo.

- La ampliación de suelo urbano situada junto a la calle Escuelas y la Fundación, por estar situada en zona de flujo preferente del Barranco de la Tejería, que precisa informe previo favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del texto refundido de la Ley de Aguas.

En cuanto a las **modificaciones de la zonificación** en suelo urbano:

- La modificación del espacio libre situado en la Avenida de la Constitución, por no estar justificada adecuadamente su reducción como consecuencia de la suspensión de las desclasificaciones de suelo urbano propuestas, y haciendo constar que no permite la legislación vigente el uso de aparcamiento en los espacios libres.

En cuanto a las **modificaciones de alineaciones**:

- La totalidad de las modificaciones propuestas para reducir la anchura de los viales hasta que se presente un estudio pormenorizado de los efectos de dichas modificaciones sobre la movilidad así como la merma de calidad urbanística que suponen en su entorno.

En cuanto a las **modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas**:

- La modificación del capítulo 4º del Título I de las Normas Urbanísticas, ya que no se menciona ni justifica en la memoria justificativa que se plantee tal modificación.
- La modificación del art. 29 puesto que no se justifica la inclusión de nuevos supuestos no contemplados por la ley para los edificios fuera de ordenación.
- La eliminación en el artículo 103 de la regulación de la Manzana tipo D de la Zona 3, al no proceder la aprobación definitiva de la desclasificación de terrenos en la Unidad de Ejecución nº 3.
- La eliminación de la regulación del régimen urbanístico del sector A del suelo urbanizable delimitado, que se deriva de la suspensión de la aprobación definitiva de la desclasificación de estos terrenos.

### **TERCERO.- DENEGAR LA APROBACION DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA MODIFICACIÓN**

**Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por incumplimiento de lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón de las siguientes modificaciones:

En cuanto a **las modificaciones de la zonificación en suelo urbano**:

- La modificación de la zonificación del espacio de viario situado en el cruce entre la calle de La Portera y la Avenida Constitución, para calificarlo como espacio libre público, por ser contraria a la definición de los espacios libres que se establece en el artículo 40 del citado TRLUA.
- La modificación de la zonificación de una parcela ubicada en la manzana del colegio y calificada como equipamiento para calificarla como suelo con aprovechamiento lucrativo residencial Zona 2, por no reunir todos los requisitos del art. 14 para su inclusión como solar y por carecer de la justificación por el órgano competente en la materia de la innecesariedad de dichos terrenos como equipamiento docente así como la posibilidad de destinar otros terrenos para dicho fin.

En cuanto a las **modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas**:

- La modificación del artículo 175 en lo relativo a la consideración de las zonas de aparcamiento como usos permitidos en los espacios libres por ser contraria a la definición de los espacios libres que se establece en el artículo 40.

**CUARTO.-** Proceder a la suspensión de la publicación del Texto de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas y por lo tanto la entrada en vigor del Plan General hasta que se presente un documento refundido con todas las rectificaciones advertidas todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el art. 18.2 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 **MAS DE LAS MATAS** y a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

2.- RUBIELOS DE MORA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /80).

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 20 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 22 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 78 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón tras su modificación por la Ley 4/2013, de 23 de Mayo en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Rubielos de Mora es un Plan General de Ordenación Urbana obtenido mediante el procedimiento de Homologación de sus Normas Subsidiarias conforme a lo dispuesto en la derogada Ley 5/99 de 25 marzo Urbanística de Aragón con las especialidades que para Municipios Asimilados, recogía el Título VIII de dicho texto legal y que fue debidamente acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su sesión de 25 de Febrero de 2000.

Las Normas Subsidiarias Municipales sufrieron 2 modificaciones puntuales, y tras la homologación a Plan General de Ordenación Urbana, se han tramitado 4 modificaciones puntuales del mismo. Junto con la modificación nº 4 se presentó un Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Rubielos de Mora, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 78.2 de 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. De acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo y con lo establecido en el art. 8.1 a) del Decreto 129/2014, de 29 de de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo a los que compete la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

**TERCERO.-** La documentación presentada por el Ayuntamiento de Rubielos de Mora consta del expediente municipal, que contiene entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento, el certificado de Aprobación

ción Inicial de la modificación adoptado en la sesión plenaria municipal celebrada el 28 de octubre de 2014. Se aporta también documentación relativa la trámite de información pública (con copia del anuncio inserto en Bole-tín Oficial de la Provincia de Teruel nº 227 de 27 de Noviembre de 2014 ) no habiéndose presentado alegaciones de acuerdo con el Certificado del secretario de la corporación fechado el 15 de mayo de 2015.

Junto con el expediente de tramitación municipal se aporta un ejemplar del documento técnico en forma-to papel y digital suscrito por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos M<sup>o</sup> Dolores Jiménez Carbó, fechado en Octubre de 2014 pero sin el pertinente visado de aprobación inicial. A pesar de que la modificación no afecta a las superficies de las distintas categorías de suelo se presenta ficha de datos generales del anexo V en formato \*.xls de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 78. 2 de la Ley 3/2009 con la nueva redacción dada por la Ley 4/2013 en el que 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 cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo previo los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

**QUINTO.-** El expediente de modificación remitido por el Ayuntamiento de Rubielos de Mora tiene por ob-eto introducir una modificación puntual que afecta a la Ordenanza "INDUSTRIA Y ALMACENES". En concreto se pretende permitir las obras necesarias para el desarrollo de una actividad en edificios existentes previos a la modificación, que se encuentren en situación de fuera de ordenación. También se actualiza la regulación norma-tiva de las condiciones de las actividades.

**SEXTO.-** La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que dis-pone *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 de dicho Texto legal regula la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 dispone que *"Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordena-ción Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considera-rán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de siste-mas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimien-to aplicable es el regulado en el art. 78 de la Ley 3/2009, que establece que las Modificaciones aisladas deberá contener los siguientes elementos:

- " a) La justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La 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".*

En cuanto al procedimiento aplicable, en el art. 78. 2 de la ley 3/2009 se establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el mismo procedimiento que el de aprobación de los correspondientes planes salvo en el caso de los Planes Generales cuyas modificaciones tendrán unas particularidades :

“a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la normativa ambiental.

*b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.”*

**SÉPTIMO.-** A continuación se detalla la valoración de la tramitación y documentación:

Propuesta:

El documento presentado plantea introducir una modificación puntual en la Ordenanza 5 “Industria y Almacenes”. Concretamente se modifica el artículo 122 del Plan General de Ordenación Urbana incluyendo un nuevo epígrafe 6, que permitirá la reutilización de los edificios existentes con anterioridad a la aprobación inicial de la presente modificación, y se modifica el epígrafe 4 referente a las condiciones que deben cumplir las actividades.

En el epígrafe 6 se pretende que en edificios que actualmente incumplen:

- El retranqueo mínimo, que el Plan General lo marca en 3 m a todos los linderos.
- La ocupación máxima, que queda fijada en el 50%
- La tipología de aislado, que obliga a que la edificación se separe de todos los linderos, se permitan las obras necesarias para un correcto funcionamiento de la actividad que se pretenda instalar, siempre que las mismas no impliquen un incremento de volumen de la edificación.

El epígrafe 4<sup>o</sup> se modifica para sustituir la referencia al Decreto 2.414/61 sobre el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas por la Ley 7/2006, de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón así como el Decreto 74/2011, de 22 de marzo del Gobierno de Aragón por el que se modificaron los Anexos de la Ley 7/2006.

**ARTÍCULO 122 ACTUALMENTE VIGENTE.**

Art. 122.- ORDENANZA 5. INDUSTRIA Y ALMACENES.

1.- Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en aquella zona marcada en el plano de zonificación. Se marcan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup> (no es de aplicación en las parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS)
- Ocupación de suelo máxima: 50 %
- Nº de plantas máximo: 2
- Altura máxima de cornisa: 7 metros
- Tipología de edificación: Aislada, retranqueos a todos los linderos de 3 metros.
- Aparcamiento: 1 aparcamiento / 400 m<sup>2</sup> construidos
- Carga y descarga en el interior de la parcela.

2.- Compatibilidad con otros usos:

- Vivienda Categoría 3ª
- Comercio, almacenes y oficinas: Aquellos que se derivan del propio uso de la industria de que se trate.

3.- Uso semipúblico o de equipo. Categoría 1, 2, 4 y 8, adscritos al funcionamiento propio de la industria de que se trate.

4.- Condiciones de las actividades. Deberán cumplir el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2.414/61) y toda la legislación aplicable a la actividad industrial.

5.- Condiciones higiénicas y estéticas. Se prestará especial atención a las condiciones de depuración de residuales y al impacto estético sobre el medio natural de las instalaciones que se trate.

**ARTÍCULO****122****MODIFICADO**

Art. 122.- ORDENANZA 5. INDUSTRIA Y ALMACENES.

1.- Ámbito de aplicación.

Será de aplicación en aquella zona marcada en el plano de zonificación. Se marcan las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup> (no es de aplicación en las parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las NNSS)
- Ocupación de suelo máxima: 50 %
- Nº de plantas máximo: 2
- Altura máxima de cornisa: 7 metros
- Tipología de edificación: Aislada, retranqueos a todos los linderos de 3 metros.
- Aparcamiento: 1 aparcamiento / 400 m<sup>2</sup> construidos
- Carga y descarga en el interior de la parcela.

2.- Compatibilidad con otros usos:

- Vivienda Categoría 3ª
- Comercio, almacenes y oficinas: Aquellos que se derivan del propio uso de la industria de que se trate.

3.- Uso semipúblico o de equipo. Categoría 1, 2, 4 y 8, adscritos al funcionamiento propio de la industria de que se trate.

4.- Condiciones de las actividades. Deberán cumplir la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, así como el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos a la Ley 7/2006, y toda la legislación aplicable a la actividad industrial.

5.- Condiciones higiénicas y estéticas. Se prestará especial atención a las condiciones de depuración de residuales y al impacto estético sobre el medio natural de las instalaciones que se trate.

6.- En aquellos edificios existentes antes de la aprobación inicial de la presente modificación, y que no cumplen con la tipología de aislado, retranqueos mínimo u ocupación máxima, se podrán permitir las obras necesarias para el correcto funcionamiento de la actividad que sobre ellos se quiere implantar, siempre que las mismas no impliquen un incremento del volumen de la edificación, es decir incremento de edificabilidad, altura, número de plantas u ocupación, y reducción de retranqueos.

Valoración:

El Plan General de Ordenación Urbana de Rubielos de Mora cuenta con ocho ordenanzas distintas, todas de uso residencial con la excepción de la ordenanza 6ª, que regula los equipamientos, y la Ordenanza 5ª, que es la que nos atañe en esta modificación puntual y que regula los usos de industria y almacenes.

La ordenanza 5ª "Industria y Almacenes" es de aplicación en una pequeña zona en la margen izquierda de la carretera A-1515, de Rubielos de Mora a la Estación, tras la estación de servicios del municipio ubicada en la misma carretera.

Esta zona se encuentra colmatada en más del 50% y la mayoría de las naves existentes, se encuentran en uso. También se incluyen dos viviendas en la categoría 3ª que son compatibles con la Ordenanza 5ª. Las únicas naves que no cuentan con actividad, a simple vista, son tres. Todas ellas incumplirían la ordenanza de "Industria y Almacén"; en dos de los casos por ser dos naves pareadas y que no cuentan con retranqueo a vial; y en el tercer caso parece no cumplir con el porcentaje de ocupación máxima.

Por tanto, con el epígrafe 6º introducido en el artículo 122, parece que se resuelve el problema de imposibilidad de otorgamiento de licencia de actividad en estas naves ya existentes, eso sí, tal y como introduce la modificación, no permitiendo incremento de volumen.

Sin embargo, tras la visita in situ, se observa que muchas de las naves y almacenes en uso incumplen uno u otro parámetro de la ordenanza 5ª, por lo que hubiera parecido más correcto que la modificación hubiese consistido en modificar los parámetros urbanísticos regulados en la ordenanza 5ª, para que el mayor número posible de los edificios existentes **quedarán** incluidos en la regulación del Plan General. Dado que se tiene constancia de la redacción de un nuevo Plan General podemos emplazar esta consideración a la redacción del nuevo documento. No obstante, se recomienda que se tramite una modificación corrigiendo estos aspectos si no se prevé la aprobación del Plan General en un tiempo prudencial.

En cuanto al epígrafe 4º, esta modificación sustituye la referencia al Decreto 2.414/61 sobre el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas, y Peligrosas por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón y el Decreto 74/2011, de 22 de marzo, del gobierno de Aragón, por el que se modifican los anexos a la Ley 7/2006.

Se considera correcto que se pretenda actualizar las referencias normativas relativas a la regulación de las actividades industriales pero resultaría más acertado sustituir la redacción propuesta por; "la legislación ambiental actualmente vigente en materia de actividades clasificadas", más si tenemos en cuenta que la legislación vigente en la materia en la actualidad es la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón en vigor desde el 11 de Diciembre de 2014, que derogó expresamente tanto la Ley 7/2006, de 22 de Junio de Protección Ambiental de Aragón como el Decreto 74/2011 de modificación de los Anexos de la misma.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 5 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**, en aplicación de lo dispuesto en el art. 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, ya que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el planeamiento vigente con los reparos que se incluyen en este acuerdo.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de este acuerdo así como del contenido normativo de la modificación conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, una vez que se presente la documentación técnica debidamente diligenciada de aprobación inicial.

**QUINTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **RUBIELOS DE MORA**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

3.- **SARRIÓN.-** APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /81).

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 14 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 25 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Sarrión es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante la Homologación de las Normas Subsidiarias Municipales que fueron aprobadas definitivamente el 12 de marzo de 1996. Dicha homologación fue acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 8 de julio de 1999. Posteriormente se han aprobado definitivamente cinco modificaciones aisladas del Plan General.

La modificación nº 1 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Sarrión el 24 de abril de 2002, consistió en la ampliación del suelo urbano de uso residencial e industrial en diversos ámbitos, el cambio de calificación del suelo urbano situado junto al Cuartel de la Benemérita, y la modificación de varios artículos de las normas urbanísticas, relativos a condiciones de la zona industrial, chaflanes y condiciones estéticas de las edificaciones.

La modificación nº 2 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 28 de agosto de 2003, consistió en la creación de un sector de suelo urbanizable no delimitado de uso residencial y la reclasificación como suelo urbano consolidado de unos 1.500 m<sup>2</sup> que se incluían en el suelo urbanizable delimitado.

La modificación nº 3 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 24 de junio de 2004, consistió en la clasificación de unos terrenos del suelo no urbanizable genérico como suelo urbano consolidado de uso industrial, situados junto a la carretera A-228, por albergar las instalaciones de una empresa de fertilizantes ya implantada. Es el precedente de la modificación nº 7 que ahora se tramita ante el Consejo provincial de Urbanismo.

La modificación nº 4 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 23 de diciembre de 2008, consistió en la reordenación de los espacios edificables entre las calles Horno, Estudio y Las Parras.

La modificación nº 5 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de marzo de 2010, consistió en la ampliación del sector de suelo urbanizable de uso industrial situado junto a la N-234 y la Autovía Mudéjar A-23.

La modificación nº 6 del Plan General fue aprobada definitivamente por el Pleno municipal el 26 de abril de 2013. Proponía la reclasificación de 33.108 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable a suelo urbanizable delimitado de uso industrial, así como la ordenación pormenorizada del ámbito y la reclasificación como suelo urbano del sector S.UBL. I1 de suelo urbanizable como suelo urbano industrial, al haberse producido la urbanización de los terrenos.

Por otra parte, también se han aprobado definitivamente en este periodo de tiempo los planes parciales del sector residencial Javalambre y del sector industria I1.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Sarrión, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), solicita al mencionado Órgano autonómico la aprobación definitiva del expediente de Modificación puntual.

El expediente fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local (por delegación del Ayuntamiento Pleno) en la sesión celebrada el 18 de marzo de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 1 de abril de 2015. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 7 de mayo de 2015, en el que se acredita que no se han formulado alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública.

Al tratarse de una modificación que afecta al Suelo No Urbanizable, resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental para que se pronuncie sobre la procedencia de someter la Modificación a Evaluación Ambiental, conforme a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 85 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Solicitado el informe previo al instituto Aragonés de Gestión Ambiental, este organismo emitió con fecha 6 de marzo de 2015 el siguiente informe:

- FAVORABLE sin condicionado. La ampliación del suelo industrial responde a una demanda concreta de suelo, para la ampliación de la actividad que actualmente se encuentra en funcionamiento. Los terrenos que pretenden ser ocupados con la reclasificación no presentan valores naturales reseñables en lo que a especies de flora y fauna catalogada se refiere.
- No se prevén afecciones sobre el plan de recuperación del cangrejo de río común derivadas de la reclasificación de los suelos.

En cuanto a los informes sectoriales emitidos sobre el objeto de la modificación, constan en el expediente administrativo los siguientes:

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento en Aragón, de fecha 27 de marzo de 2015, en el que se manifiesta que la modificación nº 7 del Plan General de Sarrión no afecta a las zonas de protección de las diferentes carreteras estatales que existen en el municipio.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, emitido en sentido favorable el 24 de abril de 2015, sin perjuicio de las determinaciones que, como consecuencia de estudios más detallados o nueva documentación, se puedan establecer en las autorizaciones que preceptivamente, en su caso, se deben obtener de este Organismo. La actuación objeto de informe no supone incremento de de-

manda de recursos hídricos. Y el ámbito de la actuación se ubica fuera de la zona de flujo preferente del río Albentosa y fuera de la zona inundable para la avenida de 500 años de periodo de retorno, por lo que no existe incidencia en el régimen de corrientes.

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón emitido el 20 de abril de 2015 en sentido favorable, condicionado al cumplimiento de las siguientes prescripciones:
  - o En cuanto a las carreteras de titularidad autonómica que se ven afectadas por la modificación, resulta de aplicación lo establecido en la ley 8/1998 en materia de limitaciones a la edificación, debiendo concretarse las limitaciones a la construcción que impone la Ley y que se desarrollan en el Decreto 206/2003 por el que se aprueba el reglamento general de la ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.
  - o La modificación nº 7 del PGOU se hace con objeto de favorecer el desarrollo de una empresa instalada en el ámbito, lo cual supone modificación de alineaciones, nueva ubicación de alineaciones, nueva ubicación de equipamientos, cambios puntuales de clasificación del suelo, alteraciones de usos o intensidades previstas, y modificaciones de zonificación, en el suelo urbano industrial situado en La Escaleruela.
  - o Ninguna de estas modificaciones suponen una afección a las zonas de protección y defensa de la carretera A-228 que sirve al ámbito, aunque no se indica en los planos la situación de estas zonas, ni tampoco la ubicación de la línea de edificación a la distancia de 18 metros prevista para carreteras de la red básica.
  - o También se propone un nuevo acceso, que se informa favorablemente desde el punto de vista urbanístico en el presente informe, pero que deberá ser sometido a procedimiento autorizatorio, previo al inicio de las obras, en la Subdirección de Carreteras de Teruel con la presentación de un proyecto completo del acceso.

- Según comunicación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental remitido con fecha 22 de Junio de 2015 al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se manifiesta que se ha detectado que la ampliación afectaría al trazado de una vía pecuaria, por lo que cualquier inclusión de parte de la vía pecuaria en la ampliación del suelo urbano industrial requerirá la modificación de trazado correspondiente que garantice el uso propio y complementarios de las vías pecuarias. Del mismo modo, se adjunta informe en este sentido que le fue comunicado con fecha 15 de Noviembre de 2011 a la empresa que lleva a cabo las actuaciones en el polígono industrial.

**TERCERO.**- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Sarrión consta de un ejemplar de la modificación firmado por la Ingeniero de Caminos M. Dolores Jiménez Carbó (Turiving S.A.) en enero de 2015, sin visar por su colegio profesional y diligenciado únicamente en su primera página como documento aprobado inicialmente por el Secretario del Ayuntamiento.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos y anejos:

- Memoria, que incluye los siguientes apartados:
  1. Antecedentes y situación actual.
  2. Objeto de la modificación.
  3. Justificación legal de la modificación.

4. Promotor.
5. Equipo redactor.
6. Tramitación.
7. Entrada en vigor y obligatoriedad.
8. Descripción y justificación de la modificación propuesta.
9. Cumplimiento de los módulos de reserva según el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.
10. Afección de la modificación al modelo de volución urbana y ocupación del territorio.
11. Estudio de los efectos de la modificación sobre el territorio.
12. Justificación del cumplimiento del artículo 86.5 del TRLUA.
13. Documentos que integran esta modificación.
14. Conclusión.

Anexos:

- Nº 1: Comparativos. Estado actual y modificado.
  - Nº 2: Acceso al Polígono Industrial La Escaleruela.
- 
- Normas actualmente vigentes a modificar.
  - Normas con las modificaciones introducidas.
  - Planos de estado actual.
  - Planos de estado modificado.
  - Fichas NOTEPA.

La documentación técnica se presenta también en formato digital no editable.

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85. 2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que 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 cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del Citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo previo los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

**QUINTO.-** El objeto del presente expediente plantea la ampliación del suelo urbano industrial situado en las proximidades de La Escaleruela, y ocupado por una empresa de fertilizantes, al pie de la carretera A-228. Se reclasifican dos ámbitos discontinuos de suelo no urbanizable genérico, de 34.113 m<sup>2</sup> y 12.839 m<sup>2</sup> respectivamente, y se desclasifican 1.473 m<sup>2</sup> del actual suelo urbano, que pasan a suelo no urbanizable genérico. No se varía ni la edificabilidad total disponible ni la superficie de máxima ocupación, lo que hace disminuir los coeficientes de edificabilidad bruta y porcentaje máximo de ocupación, al incrementarse la superficie del ámbito.

Por otra parte, se suprime la ubicación prevista para las edificaciones, de modo que en todo el ámbito destinado a uso industrial se permita la edificación, siempre que no suponga un incremento del aprovechamiento lucrativo, sino que permita la optimización de los procesos productivos al elegir el emplazamiento más adecuado para cada edificio en función de su vinculación con las instalaciones ya existentes.

Así pues, la modificación afecta al suelo urbano industrial y al suelo no urbanizable genérico, variando tanto el perímetro del suelo urbano como la zonificación, así como la redacción de algunos artículos de las normas urbanísticas que regulan esta zona.

**SEXTO.-** Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 18 de marzo de 2015, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado Texto Refundido, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el mismo día que la Ley 8/2014, de 23 de octubre, que modifica la ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, que fue la fecha del 20 de noviembre de 2014.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 de la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En el apartado 2 de este artículo se dispone *“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asignan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. Así mismo, y debido a que se trata de una modificación que afecta al suelo no urbanizable, se ha solicitado por el Ayuntamiento de Sarrión al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental el informe previo acerca de si se producen o no efectos significativos sobre el medio ambiente con la modificación.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 deberá contener los siguientes elementos:

*“ a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

*b) La 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”.*

**SÉPTIMO.-** A continuación se detalla el contenido de la propuesta de modificación:

El ámbito actual del suelo urbano consolidado de uso industrial de La Escaleruela comprende una superficie total de 81.168 m<sup>2</sup> y se sitúa en el km 1,8 de la A-228 hacia Mora de Rubielos. La distribución de superficies según el planeamiento en vigor sería la siguiente:

• Suelo Industrial:	64.745 m <sup>2</sup> .
• Zonas Verdes:	10.800 m <sup>2</sup>
• Equipamiento polivalente:	3.250 m <sup>2</sup> .
• Aparcamiento:	1.330 m <sup>2</sup> .
• Viario:	1.043 m <sup>2</sup>
<u>Total:</u>	<u>81.168 m<sup>2</sup>.</u>

Los aprovechamientos lucrativos se distribuyen en función de los siguientes parámetros:

• Coeficiente de ocupación:	30%
• Coeficiente de edificabilidad bruta:	0,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> .

- Aprovechamiento objetivo:  $81.160 * 0,33=$  26.785 m2.
- Máxima ocupación:  $81.160 * 0,30=$  24.350 m2
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,10 m2/m2

Ante el desarrollo experimentado en los últimos años, la empresa Fertinagro Nutrientes, S.L. prevé la ampliación de la planta de fabricación de abonos y compuestos nitrogenados fertilizantes, para lo cual propone la ampliación del suelo urbano industrial en este ámbito. La nueva zona industrial alcanza una superficie total de 126.647 m2, distribuidos en dos ámbitos. La zonificación sería la siguiente:

- Suelo Industrial: 109.258 m2.
  - Zonas Verdes: 14.659 m2
  - Equipamiento polivalente: 0 m2.
  - Aparcamiento: 1.899 m2.
  - Viario: 1.831 m2
- Total: 126.647 m2.

Se propone mantener el aprovechamiento objetivo del ámbito, por lo que se disminuye el coeficiente de edificabilidad bruta, que pasa a ser de 0,2115 m2/m2. Así mismo, se mantiene la máxima superficie de ocupación, por lo que el coeficiente pasa a ser de del 19,23%. No varía el coeficiente de edificabilidad neta.

La superficie final se obtiene de realizar dos ampliaciones e suelo urbano, de 34.113 m2 y 12.839 m2 respectivamente, y una desclasificación de 1.473 m2, que se propone para marcar como límite del ámbito al norte el camino privado que surge de las circulaciones internas vinculadas a la actividad industrial. Así, se propone excluir del suelo urbano la parte situada en la margen exterior del citado camino.

La ampliación de mayor superficie se realiza para permitir la ampliación de las instalaciones de la planta industrial hacia el norte y noreste del ámbito. Se prevé la construcción de una nueva balsa de almacenamiento de aguas pluviales de 6.000 m3 de capacidad, para disponer de esas aguas mientras se sustituyen las láminas impermeabilizantes de las tres balsas existentes, cuya capacidad conjunta es de 5.647 m3, aunque se mantendrá en el futuro la nueva balsa como reserva para garantizar el autoabastecimiento de agua y el vertido cero reconocido por la Confederación Hidrográfica del Júcar.

La otra ampliación de suelo urbano, de 12.839 m2 de superficie, se realiza para albergar la mayor parte de la cesión de zonas verdes y situarlas fuera de las instalaciones, de forma que pueda tener un uso particular y actuar como pantalla visual de la industria desde el núcleo urbano de La Escaleruela. Este traslado de zonas verdes permitirá la implantación de nuevos edificios en la planta industrial y el uso público de espacios libres y equipamientos en el exterior de las instalaciones. La zona verde nº 1 actual se mantiene como zona verde junto a la carretera.

Finalmente, se propone modificar el acceso actual al ámbito desde la carretera A-228, trasladando la intersección hacia el sur y dotando a la misma de un carril de aceleración en sentido Mora de Rubielos. Junto al nuevo acceso se dispone una zona de aparcamiento superior a la actual, para prever un mayor número de vehículos, y dimensiones adecuadas para los pesados.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de edificaciones que existe en el Plan General, se propone suprimirla y convertir todo el ámbito en edificable, siempre que no se superen las superficies máximas establecidas en el Plan. Así se podrá optimizar el sistema productivo en función de las necesidades que surjan, sin coartar la ubicación de los edificios.

En el apartado nº 9 de la Memoria se detalla el cumplimiento de los módulos de reserva según el TRLUA. Se recalculan las cesiones totales a prever en el polígono industrial, teniendo en cuenta la nueva superficie global y la nueva redacción del artículo 54 de la Ley. Se obtiene así que, se debe ceder un mínimo del 8% para equipamientos o espacios libres de transición, protección o adecuada conexión a los usos de carácter residencial, que resulta una superficie de 10.131, 76 m<sup>2</sup>. Así mismo, se obtiene una necesidad de prever 268 plazas de aparcamiento, de las que 134 deberán localizarse en espacio de uso público. Como la presente modificación destina a zonas verdes 14.659 m<sup>2</sup> y a aparcamientos 1.899 m<sup>2</sup>, se manifiesta que se cumplen los módulos de reserva establecidos en el TRLUA.

En relación con los efectos sobre el territorio de la modificación, se estiman fundamentalmente positivos desde el punto de vista socioeconómico, y apenas perceptibles desde el punto de vista ambiental, dada la lejanía de las instalaciones a núcleos habitados, la ausencia de valores ecológicos o paisajísticos reseñables en el ámbito y el nulo incremento de edificación que se plantea sobre la situación actual. En cuanto a lo dispuesto en el artículo 86.5 del TRLUA, se expone que, a pesar de la existencia de otros ámbitos de suelo industrial en el municipio, se necesita este nuevo ámbito en colindancia con las instalaciones actuales de la empresa Fertinagro para facilitar su ampliación, no existiendo otra opción viable en el resto del suelo urbano industrial disponible.

Finalmente, se modifican los artículos correspondientes al capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas, que regulan las condiciones particulares del sector industrial La Escaleruela, con el fin de que no varíen ni la superficie de techo edificable máxima ni la ocupación máxima de suelo por las edificaciones, a pesar del incremento de superficie del sector.. Concretamente, en el artículo 6.5.3 el coeficiente de ocupación máximo pasa del 30% actual al 19,23% propuesto. Así mismo, en el artículo 6.5.5 se disminuye el coeficiente de edificabilidad bruta, que pasa de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,2115 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**OCTAVO.-** A continuación se detalla la valoración de la propuesta de modificación:

Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sariñón, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Por tratarse de una modificación que afecta al suelo no urbanizable, resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.2 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. El INAGA emitió informe previo favorable a la modificación, como se señala en el apartado 3 de este informe.

Únicamente se hace constar que en el informe del Secretario del Ayuntamiento se indica que la Aprobación Definitiva de la modificación corresponderá al Ayuntamiento Pleno, cuando el artículo 85.2.b) establece que dicha aprobación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo en las modificaciones aisladas de plan general

Sobre la documentación y los informes sectoriales.

Respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b, se puede considerar en líneas generales que el contenido de la modificación se ha definido con un grado de precisión similar al del Plan General vigente, ya que se presentan en su estado actual y modificado los planos de estructura de la propiedad del suelo, planta general, ordenación del término municipal, estructura urbana, clasificación del suelo urbano de La Escaleruela y el plano de áreas de reparto y reservas de suelo dotacional del sector industrial .

Con respecto al cumplimiento de lo previsto en 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), por tratarse de una modificación de un plan general no redactado conforme a dicha norma, se ha aportado la documentación en formato digital no editable y se han cumplimentado las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V, en lo referente al ámbito de suelo urbanizable que se propone, aunque, de acuerdo con lo previsto en el artículo 33 de la NOTEPA deberán aportarse dichas fichas en formato de hoja de cálculo tipo excel.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 86.7 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, por tratarse de una modificación que altera los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

En cuanto a los informes sectoriales, según comunicación del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, se ha detectado que la ampliación afectaría al trazado de una vía pecuaria, por lo que cualquier inclusión de parte de la vía pecuaria en la ampliación del suelo urbano industrial requerirá la modificación de trazado correspondiente que garantice el uso propio y complementarios de las vías pecuarias. En este sentido ya fue comunicado con fecha 15 de Noviembre de 2011 a la empresa que lleva a cabo las actuaciones en el polígono industrial.

#### Sobre el contenido.

La ampliación de la superficie del sector industrial la Escaleruela, motivada por la iniciativa de la empresa implantada en este sector para ampliar las instalaciones actuales, constituye un claro motivo de interés público, refrendado por el Ayuntamiento de Sarrión mediante la tramitación de la presente modificación, que cuenta además con los informes favorables de los organismos competentes en materia de carreteras y recursos hidrológicos.

Sin embargo, a la vista de la documentación técnica presentada hay diversas consideraciones que deben hacerse constar, después de analizar el cumplimiento de los requisitos legales de la propuesta de modificación planteada.

En primer lugar, el objeto fundamental de la presente modificación es la reclasificación de 45.479 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano. En la documentación técnica no se justifica el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 del TRLUA, y en la visita efectuada tampoco se pudo acreditar fehacientemente la condición de suelo urbano de los terrenos ampliados, ya que se trata de dos ámbitos de gran extensión que carecen en la actualidad de urbanización y red viaria, y tampoco se acredita la suficiencia del suministro de energía eléctrica por la empresa titular del servicio. Por lo tanto, deberá justificarse y acreditarse la existencia de los servicios urbanísticos básicos en cantidad y calidad suficiente, y el cumplimiento de los requisitos que permitan considerar correcta la clasificación de los suelos ampliados como urbanos, así como la innecesariedad de su sometimiento a una actuación integrada de urbanización.

En segundo lugar, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 86.1 del TRLUA, relativo a los requisitos especiales de las modificaciones de planes, *“cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, **se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en esta Ley y en el plan general.** Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudien-*

*do minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo*". Es decir, que los módulos de reserva deben calcularse sobre la superficie ampliada de suelo urbano, entendiendo que la superficie ya clasificada como tal queda exenta de prever nuevas reservas dotacionales.

La zona industrial actual fue clasificada como suelo urbano mediante la modificación aislada nº 3 del Plan General de Sarrión, y en ella se realizaron las reservas dotacionales, de espacios libres, equipamiento polivalente y aparcamientos legalmente exigibles en aquel momento, y determinantes para la aprobación definitiva de la citada modificación. Pero de la documentación técnica se desprende que dichas reservas de terreno no solo no fueron materializadas para su uso dotacional, sino que probablemente tampoco fueron cedidas al Ayuntamiento, lo que entraría en contradicción con lo dispuesto en los artículos 29 y 47 de la Ley 5/1999 (vigente en el momento de la probación definitiva de la modificación aislada nº 3 del Plan General). En consecuencia, deberá mantenerse la superficie de cesiones dotacionales establecida en la ordenación vigente del sector, y sobre los terrenos que se reclasifiquen establecer las reservas legalmente exigibles según lo dispuesto en el artículo 54 del TRLUA.

A partir de la premisa anterior, sería de aplicación el artículo 86.4 del TRLUA en caso de proponer la modificación de la zonificación o uso de los espacios libres existentes actualmente, y se requeriría como mínimo para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios fuera de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan. En este sentido debe tenerse en cuenta que la modificación de los instrumentos de planeamiento en ningún caso pueden comportar una disminución de las superficies totales destinadas a zonas verdes salvo la existencia de un interés público prevalente. Así mismo, se considera que las zonas verdes previstas no cumplen los objetivos establecidos en la Ley de transición, protección o adecuada conexión a otros usos, como podrían ser las franjas perimetrales de vegetación.

En tercer lugar, en cuanto al equipamiento polivalente actualmente previsto, la modificación de su destino podría realizarse, motivadamente, y siempre para establecer otros equipamientos, por el Ayuntamiento Pleno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 del TRLUA, relativo a las modificaciones dotacionales, no siendo competencia del Consejo Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva de esta modificación.

En cuarto lugar, para la valoración de la propuesta de desclasificación de 1.473 m<sup>2</sup> de suelo urbano consolidado, y de acuerdo con los criterios establecidos por la Dirección General de Urbanismo, deberá justificarse detalladamente, bien la ausencia de servicios urbanísticos en estos terrenos, bien la existencia de riesgos que impidan la transformación urbanística de los terrenos, que motiven dicha desclasificación. Por otra parte, será necesario acreditar el otorgamiento del trámite de audiencia a los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas por la desclasificación propuesta, y su conformidad con la misma.

Por último, en lo que respecta a la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado, deberá darse cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 41 del TRLUA, que establece delimitación de espacios libres, equipamientos, red viaria y de servicios, usos pormenorizados y ordenanzas de edificación, etc. En consecuencia, no resulta justificado suprimir la ordenación pormenorizada vigente del sector industrial y dejar libertad para la ocupación de los terrenos del ámbito por construcciones en función de las necesidades de la instalación industrial allí implantada, como se propone en la documentación técnica y más teniendo en cuenta que para ello se tramita una modificación del planeamiento general en la que necesariamente tiene que primar el interés público municipal. En este sentido sí que podría plantearse la creación de una Ordenanza específica para esta zona .

Por otra lado tampoco se justifica la separación física establecida entre el suelo urbano industrial y la parcela destinada a zonas verdes, dada su proximidad, pues esta circunstancia iría en contra del principio de conectividad de los suelos urbanos con la red viaria básica municipal, establecido en el artículo 12 del TRLUA.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SARRIÓN** de conformidad con lo dispuesto en el art. 15.3 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por no estar justificado el cumplimiento de los requisitos para la clasificación de los terrenos como urbanos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Urbanismo, así como el cumplimiento de las determinaciones establecidas en los artículos 86 relativo a los requisitos especiales aplicables a las modificaciones. Así mismo, deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 41 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo relativos a la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado en el Plan General.

También deberá tenerse en cuenta que la ampliación prevista afecta a una vía pecuaria en consecuencia cualquier inclusión de la vía pecuaria en la ampliación del suelo industrial requiere la modificación del trazado de la misma de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 10/2005 de Vías Pecuarias de Aragón.

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

**4.- GEA DE ALBARRACÍN.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.- (CPU-2015 /85).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 25 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 28 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

.Visto lo dispuesto en el art. 85 del 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el 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 instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Gea de Albarracín es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido por el procedimiento de Adaptación mediante modificación de acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda 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 planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. Este Plan general Adaptado fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 6 de mayo de 2004.

Posteriormente se han tramitado cuatro modificaciones aisladas del Plan General, numeradas del 2 al 5 respectivamente, que fueron aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de Gea de Albarracín en los plenos celebrados en fechas 8 de febrero de 2006, 1 de octubre de 2007, 21 de junio de 2011 y 25 de julio de 2013.

La modificación nº 2 consistió en la reclasificación de una superficie de 675 m<sup>2</sup> como suelo urbano consolidado en el Barrio Verde, y la creación de la Unidad de Ejecución nº 2 en suelo urbano no consolidado en el Barrio de San Antonio, para lo que se reclasificaba una superficie de 3.310 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable genérico.

La modificación nº 3 del Plan General introdujo un cambio de alineaciones en el Barrio Verde, la supresión de un vial en el Barrio de San Antonio y el cambio de zonificación de una manzana destinada en principio a Vivienda Protegida y que pasó a destinarse como Equipamiento Público y Red Viaria.

La modificación aislada nº 4 introdujo una nueva tipología de manzana, denominada tipo D, y asignó dicha tipología a parte del suelo urbano consolidado del núcleo histórico de Gea de Albarracín, que anteriormente tenía asignada la tipología de manzana tipo B.

La modificación aislada nº 5 ampliaba el suelo urbano en dos zonas, al este y al sur del núcleo, y se variaba la zonificación de la parcela en la que se sitúa el Centro de Interpretación del Acueducto romano.

**SEGUNDO.-** Este expediente, que tuvo entrada en el Gobierno de Aragón 25 de mayo de 2015, se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Gea de Albarracín, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado Órgano autonómico la aprobación definitiva del expediente de Modificación aislada.

El expediente fue aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía de 17 de marzo de 2015, dando cuenta al Pleno el 21 de mayo de 2015. El edicto fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 24 de marzo de 2015. El Secretario del Ayuntamiento emite certificado el 27 de abril de 2015, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial.

No constan en el expediente informes sectoriales.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Gea de Albarracín consta de un ejemplar de la modificación firmado por la Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos María Dolores Jiménez Carbó (TURIVING; S.A.) en marzo de 2015, en formato papel y digital no editable, sin visar por su colegio profesional y sin diligenciar como documento aprobado inicialmente por el Secretario del Ayuntamiento.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos:

- Memoria justificativa, en la que se describe el objeto de las modificaciones propuestas y se realiza la justificación legal y urbanística de las mismas.
- Normas actualmente vigentes a modificar.
- Normas con las modificaciones introducidas.
- Fichas NOTEPA.

**CUARTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85. 2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en cuanto a 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 cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 de la Ley 3/2009,

urbanística de Aragón con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo previo los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

**QUINTO.-** El expediente de modificación puntual remitido por el Ayuntamiento de Gea de Albarracín tiene por objeto cambiar la redacción de los artículos 37, 49, 52, 57 y 58 de las Normas Urbanísticas, con los siguientes objetivos:

- Introducir en el artículo 49 el uso de vivienda específicamente entre los usos permitidos en el suelo urbano.
- Crear en el artículo 37 dos nuevas categorías de vivienda, para cubrir el espectro de tipologías edificatorias que se presentan en el núcleo urbano.
- Modificar el artículo 52, para dejar constancia que en las Manzanas tipo C también se permite la vivienda en edificios independientes para una sola familia en una parcela mancomunada.
- Modificar el artículo 57 para limitar la edificabilidad máxima a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el uso de vivienda de categoría 4<sup>a</sup>.
- Modificar el artículo 58, para limitar la altura de edificación en viviendas vinculadas a la categoría 4<sup>a</sup> a 7,5 metros, correspondientes a dos plantas.

**SEXTO.-** Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 17 de marzo de 2015, de conformidad con lo previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación a este expediente el citado Texto Refundido, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el mismo día que la Ley 8/2014, de 23 de octubre, que modifica la ley 4/2009, de Ordenación del Territorio de Aragón, que fue la fecha del 20 de noviembre de 2014.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, que dispone: *“La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.”*

En el artículo 84 de la citada Ley se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En el apartado 2 de este artículo se dispone *“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del texto refundido de la Ley de Urbanismo para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asignan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 de la Ley 3/2009 deberá contener los siguientes elementos:

*“ a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

*b) La 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”.*

**SEPTIMO.-** Contenido de la propuesta de Modificación:

En el apartado 8 de la Memoria se describe y justifica la propuesta de modificación, que afecta a la redacción de diversos artículos de las normas urbanísticas, pertenecientes a los capítulos segundos del Título II, relativo a las Normas de Régimen Urbanístico y del Título III, relativo al régimen urbanístico del suelo urbano.

Modificación del artículo 49 de las normas urbanísticas.

El artículo 49 relaciona los usos permitidos en el suelo urbano y sus limitaciones. En este artículo se contemplaba el uso residencial sin limitaciones, en el que como norma de buena práctica se consideraba incluido el uso de vivienda. Sin embargo, en el capítulo 2º del Título II de las Normas Urbanísticas, en el que se definen los usos a efectos del Plan General, se define el uso de vivienda de forma independiente al uso residencial. Por este motivo se introduce expresamente como uso permitido el uso de vivienda en el artículo 49 de las Normas Urbanísticas. La redacción modificada es la siguiente:

*Art. 49.- USOS PERMITIDOS.*

*Se permiten en el suelo delimitado como urbano los usos que se relacionan con las condiciones que a continuación se establecen:*

- *Vivienda.- Sin limitaciones*
- *Residencial.- Sin limitaciones*
- *Cultural, Religioso, Sanitario, Hostelero, Oficinas, Representativo.- Sin limitaciones.*
- *Espectáculos y Recreativo.- Sin limitaciones. Atendiendo a su legislación específica.*
- *Comercial.- Sólo en planta baja.*
- *Agrícola.- Almacenamiento, sin limitaciones.*
- *Ganadero.- Para la instalación de actividades relacionadas con las explotaciones avícolas, de porcino, de vacuno, de ovino, cunícolas, ..., se atenderá al Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (D. 2414/61 de 30 de Noviembre y a su Nomenclator)*

*Será de obligado cumplimiento el Decreto 200/1997 del Gobierno de Aragón con carácter general y el R.D. 324/2000 para las explotaciones porcinas.*

*Para las explotaciones avícolas se estará a lo dispuesto en la Orden de 20 de Marzo de 1969 del Ministerio de Agricultura, teniendo en cuenta su artículo 1º.2.*

*Para las explotaciones de porcino se atenderá al Real Decreto 791/1970 de 20 de Febrero y a la Orden de 21 de Octubre de 1980 del Ministerio de Agricultura que lo desarrolla, teniendo en cuenta su artículo 25.1.*

- *Industrial.- Se admitirán pequeñas industrias artesanales que deberán cumplir las siguientes condiciones:*
  - *Instalarse en planta baja.*
  - *Nivel sonoro de 36 db (A) durante el día y 30 durante la noche a una distancia máxima de 10m de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o próxima.*
  - *Intensidad sonora 75 db (A) a 1,5 m de la máquina en funcionamiento.*
  - *Potencia mecánica máxima 5 kw*
  - *Densidad de potencia 0,05 kw/m²*
  - *No podrán transmitir vibraciones, ni interferir en radios y televisiones.*

- *Transporte y almacenaje; prohibidos todos aquellos que están calificados como Molestos, Insalubres, Nocivos y Peligrosos o que pudieran calificarse como tales atendiendo al Decreto 2414/61. Para todos aquellos usos incluidos entre las actividades reguladas por el Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se atenderá a lo prescrito en el mismo.*

Modificación del artículo 37 de las normas urbanísticas.

La redacción actual del artículo 37 solo contempla dos categorías de uso de vivienda, la unifamiliar como categoría 1ª y la multifamiliar o colectiva como categoría 2ª. Sin embargo, en el municipio existen viviendas que surgieron ante la necesidad de crear en la vivienda familiar otra vivienda para otro miembro de la familia, convirtiéndose en viviendas bifamiliares, que no entrarían dentro de la categoría de vivienda multifamiliar, por carecer de accesos comunes. Para regular este tipo de viviendas se introduce una categoría 3ª, denominada vivienda bifamiliar, que es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada y que sirve de residencia para dos familias. La redacción normativa añade que *puede ser el caso de dos viviendas unifamiliares pareadas o aisladas o una construcción en la que en las diferentes plantas fueran distribuyéndose las dos viviendas con acceso común o independiente. El número máximo de viviendas será de dos*".

Por otro lado, teniendo en cuenta la actual estructura de propiedad, de parcelación y la ordenación por menorizada en la zona de Manzana tipo C, que define grandes manzanas, se crea la categoría nº 4 de vivienda unifamiliar en parcela mancomunada, para su aplicación en la zona de Manzana tipo C. Se trata de una vivienda para una sola familia, en edificio independiente y en una parcela mancomunada. Para este caso será necesario un estudio de detalle que resuelva el diseño de los espacios mancomunados y justifique los accesos a viviendas, aparcamientos, rasantes y volumetrías. Se limita a dos plantas la altura máxima de estos edificios.

Se justifica en la Memoria que esta tipología de vivienda se demanda actualmente en la localidad, ya que permite una más económica ejecución y mantenimiento de las zonas mancomunadas. Se regula esta categoría con los siguientes parámetros:

- El número máximo de viviendas será el resultante de dividir la parcela neta entre 140.
- La edificabilidad máxima será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La altura máxima será de 7,50 metros y dos plantas.

Al tener limitadas la altura máxima y la edificabilidad, no se produce un incremento de edificabilidad y número de viviendas con respecto a la situación actual. La redacción modificada es la siguiente:

**Art. 37.- USO DE VIVIENDA**

*La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:*

- **categoría 1ª: vivienda unifamiliar.-** *es la situada, en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.*
- **categoría 2ª: Vivienda multifamiliar o colectiva.-** *Edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes en un edificio independiente.*
- **categoría 3ª: Vivienda bifamiliar.-** *Es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada que sirve de residencia para dos familias. Puede ser el caso de dos viviendas unifamiliares pareadas o aisladas o una construcción en la que en las diferentes plantas fueran distribuyéndose las dos viviendas con acceso común o independiente. El número máximo de viviendas será de dos.*

- **categoría 4ª: Vivienda en edificios independientes para una sola familia en una parcela mancomunada.** Es la situada en una parcela independiente en la que se desarrollan varias edificaciones aisladas que cada una de ellas es una vivienda unifamiliar. Será necesaria la redacción de un estudio de detalle que resuelva el diseño de los espacios mancomunados y justifique los accesos a viviendas, aparcamientos y rasantes y volumetrías. El número máximo de viviendas será el resultado de dividir la superficie de la parcela neta entre 140.

Modificación del artículo 52 de las normas urbanísticas.

En este artículo, se deja constancia de que, en las manzanas tipo C también se permite la vivienda en edificios independientes para una sola familia en parcela mancomunada. La redacción definitiva queda de la forma siguiente:

Art. 52.- TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Se consideran los siguientes tipos de edificación según la manzana en que ésta se ubique:

- a) Para las manzanas A, características de la "trama histórica", la fachada a vía pública se situará en la alineación señalada. Edificación entre medianería.
- b) Para las manzanas tipo B, correspondientes a la extensión de la trama histórica y al Barrio Verde se prevé una edificación que optativamente puede ser aislada o adosada a los linderos. Cada edificio tendrá carácter uni o bifamiliar.
- c) Para las manzanas tipo C, que constituyen las áreas de nueva consolidación se prevé una edificación aislada o adosada a linderos que tendrá carácter unifamiliar, pudiendo ser bifamiliares aquellos edificios que se asienten sobre parcelas cuya superficie se fija en la presente normativa. También se permite la vivienda en edificios independientes para una sola familiar en una parcela mancomunada.
- d) Para las manzanas tipo D, correspondientes a la extensión de la trama histórica y a parte del Barrio Verde se prevé una edificación que optativamente puede ser aislada o adosada a los linderos. Cada edificio tendrá carácter uni o bifamiliar.
- e) Parcelas destinadas a equipamientos.- Se registrarán por las condiciones específicas de la manzana en que se ubiquen. En el caso que se emplacen en una manzana cuyo único uso sea el de equipamiento registrará como única limitación que la altura máxima de la edificación sea de 3 plantas.

Modificación del artículo 57 de las normas urbanísticas.

En este artículo se limita la edificabilidad máxima a 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el uso de vivienda de categoría 4ª. La nueva redacción queda como sigue.

Art. 57.- EDIFICABILIDAD.

- a) No se fija una edificabilidad para las parcelas de las manzanas tipo A.
- b) Para las manzanas tipo B será 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.
- c) Para las manzanas tipo C será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta. Para la Vivienda en edificios independientes para una sola familia en una parcela mancomunada será de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.
- d) Para las manzanas tipo D será de 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta.

Modificación del artículo 58 de las normas urbanísticas.

En este artículo se limita la altura de las edificaciones a 7,50 metros y dos plantas para las viviendas de la categoría 4ª. La redacción definitiva del artículo es la siguiente:

**Art. 58.- ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.**

*Se fijan las siguientes alturas de la edificación, según las manzanas en las que ésta se ubique.*

- a) *Manzana tipo A.- 10,50 m correspondientes a 3 plantas.*
- b) *Manzana tipo B.- 10,50 m correspondientes a 3 plantas.*
- c) *Manzana tipo C.- 10,50 m correspondientes a 3 plantas. Para la Vivienda en edificios independientes para una sola familia en una parcela mancomunada será 7,50 m correspondientes a 2 plantas.*
- d) *Manzana tipo D.- 10,50 m correspondientes a 3 plantas.*

**OCTAVO.-** A continuación se detalla la valoración de la propuesta de modificación:

Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Gea de Albaracín, se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Por tratarse de una modificación que no afecta al suelo no urbanizable, no resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental establecida en el artículo 85.2.a) de dicho Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.

Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del Texto refundido de la Ley de Urbanismo (TRLUA), relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa y redacción actual y modificada de los artículos que se modifican de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No obstante, y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, deberán presentarse las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V de dicha Norma Técnica en formato de hoja de cálculo tipo Excel.

Por otra parte, y en cuanto a lo dispuesto en el artículo 86.7 del TRLUA, según se manifiesta en la Memoria, con las modificaciones introducidas no se variará ni la edificabilidad ni la densidad, por lo que no deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

Sobre el contenido.

La presente modificación tiene como antecedente el informe realizado en noviembre de 2014 por el Consejo Provincial de Urbanismo acerca de la aprobación definitiva, por el Ayuntamiento de Gea de Albaracín, de los Estudios de Detalle correspondientes a manzanas situadas en el Camino de Bezas, Camino de Saldón y Calle Verónica, situadas en el Barrio de San Antonio, al sur del núcleo urbano de Gea de Albaracín, cuya ordenación de volúmenes en las manzanas se basaba en un criterio interpretativo establecido por el Ayuntamiento en 2011, que introducía la definición de vivienda bifamiliar sin estar ésta contemplada en las definiciones establecidas en el artículo 37 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Concretamente, el criterio municipal definía la vivienda bifamiliar como la *“situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada que sirve de residencia para dos familias. Sería el caso de dos viviendas unifamiliares pareadas o aisladas o una construcción en la que en diferentes plantas fueran distribuyéndose dos viviendas”*.

En el citado informe del Consejo Provincial, se indicó que *“se considera que no procede mostrar conformidad con los estudios de detalle aprobados definitivamente, ya que el criterio interpretativo municipal aplicado, salvo mejor justificación y explicación por el Ayuntamiento de Gea de Albarracín, podría entrar en contradicción con las normas urbanísticas del Plan General vigente. En este caso, lo que procedería sería la tramitación de una modificación aislada de las normas urbanísticas del Plan General que, de forma justificada, estableciera una superficie de parcela mínima y un frente de parcela mínimo inferiores a los actualmente vigentes en la manzana tipo C, que son de 200 m<sup>2</sup> y 10 m respectivamente”*.

La modificación presentada no altera los parámetros de parcela mínima y frente de parcela mínimo, que se mantienen en la redacción del artículo 54 de las Normas Urbanísticas, sino que opta por introducir dos categorías nuevas de vivienda, denominadas 3<sup>a</sup>-bifamiliar y 4<sup>a</sup>-vivienda en edificios independientes para una sola familia en una parcela mancomunada, que permitirán un mejor aprovechamiento de los terrenos situados en las manzanas definidas con la tipología Manzana C, pero sin incrementar la edificabilidad ni el número máximo de viviendas permitidas, según se indica en la Memoria. Con las modificaciones introducidas en los artículos 37, 49, 52, 57 y 58 se eliminan las contradicciones entre las normas urbanísticas y el criterio interpretativo municipal que propiciaron la no conformidad con la aprobación de los citados estudios de detalle.

En cuanto a los efectos sobre el territorio de la modificación, se estiman estrictamente locales, y sin incrementos de edificabilidad o densidad relevantes con respecto a las normas urbanísticas vigentes. En consecuencia, no resultan de aplicación en este caso los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones aisladas de los planes.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de GEA DE ALBARRACÍN**, en aplicación de lo dispuesto en el art. 85.2 del 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 ya que se consideran cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales y materiales exigidos en el planeamiento vigente. No obstante, deberán presentarse las fichas de datos urbanísticos en formato Excel.

**SEGUNDO.-** Proceder a la publicación de este acuerdo así como del contenido normativo de la modificación conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta apartado 2 del 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.

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

**5.- POZUEL DEL CAMPO.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 7 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (C.P.U. 2015 /79)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 14 de mayo de 2015 ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón y se admite a trámite en fecha 22 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Pozuel del Campo, en aplicación de lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del 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, en el que se establece que *“los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Pozuel del Campo en la sesión celebrada el 25 de enero de 2015. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 33 de 18 de febrero de 2015. La Secretaria emite informe de fecha 23 de marzo de 2015 que acredita la inexistencia de alegaciones en el trámite de información pública.

Por otra parte, durante la tramitación del expediente se recabó informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emitido el 19 de diciembre de 2014 en sentido favorable, considerando que la referida modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, aunque se establece el reparo de que deberá garantizarse la integridad de la vía pecuaria “Vereda Galiana”.

Posteriormente en sesión plenaria de 26 de abril de 2015 se aprueba provisionalmente la Modificación, en el certificado del acuerdo plenario aportado se recoge expresamente que no se ha sometido la modificación al trámite de audiencia de las entidades inscritas en el Registro municipal de Asociaciones Vecinales debido a la inexistencia de las mismas.

**TERCERO.-** La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Pozuel del Campo consta de un ejemplar de la modificación redactado por el arquitecto Javier Badesa en octubre de 2014 y diligenciado por la Secretaria del Ayuntamiento como documento aprobado inicial y provisionalmente.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos y anejos:

- Memoria, que incluye el encargo municipal y el técnico, los datos generales y antecedentes del planeamiento urbanístico, régimen jurídico aplicable, el objeto de la modificación, la justificación legal de la propuesta y su motivación y descripción pormenorizada de las submodificaciones.
- Documentación gráfica: presenta el Plano nº 7 “alineaciones y Tratamiento de áreas de Interés modificado.

Se presenta documentación técnica en formato digital no editable.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 74 y 76 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regulan el procedimiento para la aprobación de las delimitaciones de suelo urbano y sus modificaciones aisladas, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 instrumento de ordenación vigente en la localidad de Pozuel del Campo es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado por los arquitectos J.F. Lanaja Bel, J.M. Lanaja Bel y L.J. Moreno Tortajada, 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 aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 13 de febrero de 1984.

Se han aprobado definitivamente cuatro modificaciones puntuales, la última en fecha 20-03-2010, con informe autonómico previo a la entrada en vigor de la Ley 3/2009. Asimismo consta una documentación gráfica de subsanación de un error material, al amparo de lo dispuesto en la legislación de procedimiento administrativo, fechada en diciembre de 2010. Se tramitaron dos documentos más, la modificación nº 5, que fue tramitada por el Ayuntamiento y sobre la que recayó una suspensión por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel celebrado en fecha 7 de febrero de 2013, y la modificación nº 6 que resultó informada desfavorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 25 de Febrero de 2010.

**SEGUNDO .-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Pozuel del Campo que en aplicación de los artículos 74 y 76 del Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la modificación puntual.

**TERCERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para Aprobar Definitivamente las Modificaciones de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 6, del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que establece que los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor 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, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley. El Consejo Provincial de Urbanismo dispone de tres meses para la Aprobación Definitiva; el transcurso de este plazo sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

La modificación propuesta sólo podrá ser denegada por motivos de legalidad y por las siguientes causas:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la Delimitación de Suelo Urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un Plan General de Ordenación Urbana.

**CUARTO.-** La modificación nº 7 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Pozuel del Campo propone la ampliación de 4.213 m<sup>2</sup> de superficie que clasifica como nuevo suelo urbano englobado en 5 submodificaciones, que incluyen como suelo urbano 9 parcelas de propiedad privada clasificadas como suelo no urbanizable genérico, situadas junto al límite del suelo urbano actual.

**QUINTO.-** La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, dejó de contemplar como instrumento urbanístico al proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a pesar de que en su Disposición Transitoria Segunda sí se contemplaba la continuidad en la vigencia de estos instrumentos (en los contenidos no contrarios a ella) e incluso la posibilidad de la homologación, pero no establecía expresamente la posibilidad de modificarlos, como sí ocurre con las Normas Subsidiarias Municipales. Esta posibilidad fue introducida expresamente por el artículo 43 de la

Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modificó la Ley 3/2009, introduciendo en la Disposición Adicional Decimocuarta la figura de las Delimitaciones de Suelo Urbano, y reconoció expresamente la posibilidad de modificar los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano que permanezcan vigentes.

Posteriormente, la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modificó la Ley 3/2009, introdujo el artículo 69bis, que recogía la citada Disposición Adicional Decimocuarta, y estableció el régimen de las modificaciones de los instrumentos urbanísticos en la Disposición Transitoria Segunda. Este artículo 69 bis ha sido renumerado en el Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón en los artículos 70, 71, 72, 73, 74, 75 y 76. En consecuencia, la justificación legal de la Modificación se basa en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido la Ley de Urbanismo de Aragón, en su redacción vigente, que dispone: *“Los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor 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, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.”*

Por producirse la aprobación inicial de la Modificación aislada nº 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano de Pozuel del Campo en enero de 2015, el régimen de las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano se establece en el artículo 76 del texto refundido, que establece que el procedimiento de las modificaciones será el mismo que para la tramitación de las delimitaciones de suelo urbano. En el supuesto de iniciativa municipal en la tramitación, el procedimiento establecido es el regulado en el art.74 de dicho texto legal que establece:

*“1. 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.*

*2. 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.*

*3. 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.”*

**SEXTO.-** A continuación se detalla el contenido de la modificación propuesta en la que se proponen incluir en suelo urbano un total de 4.213 m<sup>2</sup>. que se distribuyen en 5 submodificaciones:

Submodificación nº 1:

Situada al oeste del municipio en prolongación con la calle Norte se propone incluir dentro de la delimitación del suelo urbano actual dos parcelas catastrales con un total de 108 m<sup>2</sup>, todos ellos edificables. Estas parcelas dan frente a la calle Norte que cuenta actualmente con servicios. Las alineaciones y rasantes que se plantean son las existentes, ya que la calle se encuentra urbanizada.

Podría aceptarse la inclusión de estas parcelas dentro de suelo urbano por cumplir con los requisitos del art. 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Lo que no parece justificado es que los terrenos

más al norte de estas, y que a priori y salvo mejor justificación, cuentan con las mismas condiciones que las incluidas en suelo urbano no se incluyan también en la delimitación de suelo urbano. Además se constata que en las inmediaciones se encuentran parcelas que no se han incluido en la delimitación de suelo urbano y que además de contar con las condiciones para serlo se encuentran edificadas. En concreto se trataría de las edificaciones ubicadas en la calle Portal y un solar adyacente, junto con la calle perpendicular que comienza su trazado con escaleras y que acaba comunicándose con la calle norte.

Por tanto, esta submodificación quedará en suspenso hasta que no se plantea una nueva delimitación de suelo, que incluya todas las parcelas que cuenten con la condición de suelo urbano por contar con los servicios mínimos requeridos en el artículo 71 b), en su relación con el artículo 12 a) y 12 b) del texto refundido de la ley de urbanismo de Aragón.

#### Submodificación nº 2:

Esta ampliación se sitúa al sur del municipio junto a la calle Santo Domingo. Incluye dentro del suelo urbano dos parcelas que dan frente a un vial ya urbanizado que cuenta con los servicios mínimos requeridos por la ley urbanística para ser considerados como tales.

Se incluyen un total de 520 m<sup>2</sup>, de los cuales 92 m<sup>2</sup> pertenecen a la parcela catastral nº 97 y el resto, 428 m<sup>2</sup>, a la parcela nº 24, ambas del polígono 10.

Se valora correctamente su inclusión en suelo urbano por cumplir los requisitos establecidos en el art. 12 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. No obstante se recomienda eliminar el estrechamiento que se ha producido en la calle por la existencia de una edificación en ruinas.

#### Submodificación nº 3:

La mayor de las ampliaciones planteadas se sitúa al sur de la calle San Miguel. La ampliación de 1.430 m<sup>2</sup> incluye en suelo urbano 546 m<sup>2</sup> de la parcela nº 583 del polígono 11, 471 m<sup>2</sup> de la parcela nº 281 del mismo polígono y el resto, 413 m<sup>2</sup>, se destinan a viario.

La parcela nº 583 recae a la calle San Miguel, lo que le dotaría de los servicios mínimos requeridos para contar con la condición de suelo urbano que establece el artículo 71 b) en relación con el artículo 12 a), mientras que la parcela nº 281, no da frente a calle urbanizada pero se podría incluirse en la delimitación del suelo urbano atendiendo al artículo 71 b) en su relación con el artículo 12 b), es decir por poder contar con los servicios mínimos sin otras obras que las de conexión de los servicios ya en funcionamiento.

Sin embargo, en las mismas circunstancias se encuentran las parcelas nº 278 y 274, colindante a la nº 218. Y si además tenemos en cuenta que las siguientes parcelas, la nº 277 y 279, dan frente a la calle Santo Domingo, vial ya urbanizado, no podemos dar por correcta esta submodificación por no atender a criterios homogéneos. Por tanto, se deberá dejar esta submodificación en suspenso hasta que se opte por una de las siguientes posibilidades: incluir en suelo urbano únicamente la parcela nº 583, consolidada por la edificación, o bien, incluir todas las señaladas en el párrafo anterior cerrando así la delimitación de una manzana completa.

Del mismo modo se ha verificado en el SITAR que esta zona está incluida en zona de riesgos por inundaciones; en consecuencia deberá obtenerse el pronunciamiento favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre este aspecto, así como de la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial e Interior.

#### Submodificación nº 4:

Esta submodificación situada al noreste del municipio de Pozuel del Campo, incluye en suelo urbano dos parcelas, con un total de 815 m<sup>2</sup>. La primera de ellas, se sitúa en la calle Sanjurjo nº 28, incluida en parte en suelo urbano. La segunda, colindante a la anterior se encuentra ocupada por una nave almacén. La parte de la primera parcela que se incluye en suelo urbano, 130 m<sup>2</sup>, contiene una vivienda en uso. De la segunda parcela se incluyen en suelo urbano como edificables 350 m<sup>2</sup> y el resto como vial, además de los caminos que se incluyen en la modificación.

Las parcelas que se incluyen en suelo urbano completan una manzana ya colmatada, permitiendo la unión de la calle el Pilar con la calle Sanjurjo. Además, la calle que se incluye ya cuenta con saneamiento, y el resto de servicios, se podrán conectar a los ya existentes cumpliendo con lo establecido en el artículo 71b) en su relación con el artículo 12b).

#### Submodificación nº 5:

Esta submodificación situada al oeste del municipio de Pozuel del Campo, junto al pabellón municipal, incluye en suelo urbano parte de la parcela 372 del polígono 11, además de los caminos públicos colindantes. En total se incluyen en esta submodificación 1.340 m<sup>2</sup>.

La parcela que se incluye en suelo urbano podría conectarse a los servicios de la travesía San Miguel, que se encuentran a pie de parcela frente a las instalaciones municipales. Sin embargo, en este ámbito, como ha ocurrido ya en otros, no se ha tenido en cuenta el entorno colindante, y en éste, encontramos una vivienda nueva, en uso y con todos los servicios, que no se ha incluido en la delimitación de suelo urbano. Nos referimos a la ubicada en la parcela 285 del polígono 11. Por tanto, deberá reestudiarse el ámbito que se incluye en suelo urbano.

Del mismo modo se ha verificado en el SITAR que esta zona incluida en zona de riesgos por inundaciones, en consecuencia deberá emitirse el pronunciamiento favorable por la Confederación Hidrográfica del Ebro sobre este aspecto, así como por la Dirección General de interior del Departamento de Política Territorial e Interior.

Por otra parte, y de acuerdo con la comunicación remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, deberá tenerse en cuenta que la submodificación podría afectar al trazado de la vía pecuaria Vereda Galiana, en consecuencia deberá tramitarse por el Ayuntamiento una modificación del trazado de la misma.

**SÉPTIMO.**-Se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del 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, en el que se establece que *“los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 del citado Texto Refundido, se ha producido la aprobación inicial y provisional de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento de Pozuel del Campo y el informe preceptivo favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, órgano competente en materia de medio ambiente. Se ha sometido el expediente al trámite de información pública, sin presentarse alegaciones.

Resulta correcta la tramitación del expediente, que se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad y, además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.2, por los siguientes motivos:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la Delimitación del Suelo Urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un Plan General de Ordenación urbana.

La única salvedad advertida a la tramitación es la numeración, ya que el Ayuntamiento tramita esta modificación como la número 6, y dado que ya se tramitó otra modificación con este mismo número, aunque resultase desfavorable, la presentada ahora para informe deberá numerarse con el número 7. Por tanto, la documentación que se presente para diligenciar de aprobación definitiva deberá cambiar la numeración.

**OCTAVO.-** En lo relativo a la documentación y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido, toda Delimitación de Suelo Urbano estará integrada por los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa de la propuesta, con referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.
- b) Se definirán las alineaciones y rasantes del sistema viario y se justificarán los objetivos y contenidos de las ordenanzas adoptadas.
- c) Plano de información topográfica a escala mínima 1:5.000, con curvas de nivel cada cinco metros, reflejando edificios, dotaciones y servicios públicos existentes.
- d) Plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.
- e) Plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.
- f) Cuantos estudios, informes o dictámenes hayan motivado la elaboración de las ordenanzas, bien sean internos o se hayan encargado a profesionales externos.

Se han presentado plano de alineaciones y rasantes a escala 1/ 1.000 de la delimitación del suelo urbano y la memoria justificativa parece suficiente. No obstante, la descripción de las submodificaciones no aporta los metros que se incluyen en la delimitación como viales y cuales como edificables, datos que resultaría necesario que estuviesen incluidos en la documentación que se presente para diligenciar definitivamente.

La documentación técnica deberá diligenciarse de aprobación inicial y provisional por la Secretaria del Ayuntamiento. Del mismo modo deberá eliminarse del documento técnico todas las referencias a la legislación urbanística derogada puesto que este expediente se ha tramitado con arreglo al 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 y no conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA MODIFICACIÓN nº 7 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de POZUEL DEL CAMPO**, por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente respecto de:

- La submodificación 2
- La submodificación 4.

**SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE FORMA PARCIAL DE LA MODIFICACIÓN nº 7 del PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO de POZUEL DEL CAMPO,** de las siguientes submodificaciones:

-Submodificación nº 1 ya que deberá reestudiarse el entorno próximo y reclasificar todos aquellos terrenos situados junto a la Calle Portal y el vial que comunica con la Calle Norte puesto que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 12 del texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón para su inclusión como suelo urbano.

-Las submodificaciones nº 3 y nº 5, ya que deberá reestudiarse el entorno próximo y reclasificar todos aquellos terrenos situadas en su entorno próximo que cumplen los requisitos establecidos en los artículos 12 y 71 del texto refundido de la ley de Urbanismo de Aragón para su inclusión como suelo urbano.

Además deberán obtenerse previamente los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro y la Dirección General de interior, por encontrarse los terrenos en zona de riesgo de inundaciones. Del mismo modo, la submodificación nº5 podría afectar al trazado de la Vereda Galiana, por lo que en tal caso debería tramitarse una modificación de dicho trazado.

**TERCERO.-** Se suspende la Publicación del contenido de la Aprobación Definitiva conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del 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.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **POZUEL DEL CAMPO** y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

#### **6.- BLANCAS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PROYECTO DE DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANO (C.P.U. 2015 / 82)**

Visto el expediente relativo a la Modificación número 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de BLANCAS, se observan los siguientes

##### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente Modificación de Proyecto de Delimitación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 21 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 22 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 74 y 76 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regulan el procedimiento para la aprobación de las delimitaciones de suelo urbano y sus modificaciones aisladas, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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 instrumento de ordenación vigente en la localidad de BLANCAS es un Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, redactado por los arquitectos J.F. Lanaja Bel, J.M. Lanaja Bel y L.J. Moreno Tortajada,

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 aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 14 de marzo de 1984.

**SEGUNDO** .- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Blancas, en aplicación de lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del 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, en el que se establece que *“los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*.

**TERCERO** .- El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de Blancas en la sesión celebrada el 30 de diciembre de 2014. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 34 de 19 de febrero de 2015. La Secretaria emite informe de fecha 23 de marzo de 2015 que acredita la inexistencia de alegaciones en el trámite de información pública.

Por otra parte, durante la tramitación del expediente se recabó informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, emitido el 19 de diciembre de 2014 en sentido favorable, considerando que la referida modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente.

Posteriormente en sesión plenaria de 28 de abril de 2015 se aprueba provisionalmente la Modificación, en el certificado del acuerdo plenario aportado se recoge expresamente que no se ha sometido la modificación al trámite de audiencia de las entidades inscritas en el Registro municipal de Asociaciones Vecinales debido a la inexistencia de las mismas.

**CUARTO**.-La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Blancas consta de un ejemplar de la Modificación redactado por el arquitecto Javier Badesa en octubre de 2014 y diligenciado por la Secretaria del Ayuntamiento como documento aprobado inicial y provisionalmente.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos y anejos:

- Memoria, que incluye el encargo municipal y el técnico, los datos generales y antecedentes del planeamiento urbanístico, régimen jurídico aplicable, el objeto de la modificación, la justificación legal de la propuesta y su motivación y descripción pormenorizada de la modificación.
- Documentación gráfica: presenta el Plano nº 7 “alineaciones y Tratamiento de áreas de Interés modificado.

Se presenta documentación técnica en formato digital no editable.

**QUINTO**.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para Aprobar Definitivamente las Modificaciones de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 6, que establece que los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de la ley de medidas se someterán al régimen de modificaciones establecido por esta Disposición Adicional. El Consejo Provincial de Urbanismo dispone de tres meses para la Aprobación Definitiva; el transcurso de este plazo sin resolución expresa hará que se entienda producida la aprobación definitiva.

La modificación propuesta sólo podrá ser denegada por motivos de legalidad y por las siguientes causas:

- d) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la Delimitación de Suelo Urbano.

- e) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- f) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un Plan General de Ordenación Urbana.

**SEXTO.-** La Modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Blancas propone la ampliación de 8.754 m<sup>2</sup> de superficie que clasifica como nuevo suelo urbano, creando una nueva zona de Equipamientos ocupada por instalaciones deportivas, así como una manzana de uso residencial.

**SÉPTIMO .-** La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, dejó de contemplar como instrumento urbanístico al proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, a pesar de que en su Disposición Transitoria Segunda sí se contemplaba la continuidad en la vigencia de estos instrumentos (en los contenidos no contrarios a ella) e incluso la posibilidad de la homologación, pero no establecía expresamente la posibilidad de modificarlos, como sí ocurre con las Normas Subsidiarias Municipales. Esta posibilidad fue introducida expresamente por el artículo 43 de la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, que modificó la Ley 3/2009, introduciendo en la Disposición Adicional Decimocuarta la figura de las Delimitaciones de Suelo Urbano, y reconoció expresamente la posibilidad de modificar los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano que permanezcan vigentes.

Posteriormente, la Ley 4/2013, de 23 de mayo, que modificó la Ley 3/2009, introdujo el artículo 69bis, que recogía la citada Disposición Adicional Decimocuarta, y estableció el régimen de las modificaciones de los instrumentos urbanísticos en la Disposición Transitoria Segunda. El Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, recoge este artículo, renumerando sus apartados como artículos 70 a 76. En consecuencia, la justificación legal de la Modificación se basa en el apartado 6 de la Disposición Transitoria Segunda del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en su redacción vigente, que dispone: *“Los proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor 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, se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley.”*

Por producirse la aprobación inicial de la Modificación aislada nº 7 del Proyecto de Delimitación de Suelo urbano de Blancas en diciembre de 2014, el régimen de las modificaciones de las delimitaciones de suelo urbano se regula en el artículo 76 del texto refundido, que establece que el procedimiento de las modificaciones será el mismo que para la tramitación de las delimitaciones de suelo urbano. En el supuesto de iniciativa municipal en la tramitación, el procedimiento establecido es el regulado en el art.74 de dicho texto legal que establece:

*“ 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.*”

**OCTAVO.-** A continuación se detalla el contenido de la modificación propuesta:

La modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano de Blancas propone la ampliación de 8.754 m<sup>2</sup> de superficie que afecta a 6 parcelas:

- La parcela 34 del polígono 21 de 242 m<sup>2</sup> de superficie que actualmente está ocupada por una pista polideportiva al aire libre.
- La parcela 33 del polígono 21 de 443 m<sup>2</sup>, ocupada también por la pista polideportiva referida anteriormente.
- La parcela 32 del mismo polígono, de 780 m<sup>2</sup>, ocupada por una construcción en planta baja situada en la parte norte y con el uso almacén.
- La parcela 31 del polígono 21 de 3.075 m<sup>2</sup>, ocupada también por el almacén referido anteriormente.
- La parcela 120 del polígono 21 de la que se incorpora a suelo urbano también 3.075 m<sup>2</sup>, con uso actual de labor, libre de edificación.
- La parcela 124 del polígono 21 de la que se incorpora a suelo urbano también 3.733 m<sup>2</sup>, que está actualmente ocupada por las instalaciones municipales de pabellón y la piscina.

Además se incluye una nueva ordenanza sobre equipamiento para regular el pabellón municipal y las piscinas.

**NOVENO.-** Atendiendo a la propuesta presentada procede realizar la siguiente valoración:

#### **Tramitación.**

Se considera correcta la tramitación realizada, de conformidad con lo dispuesto en el apartado sexto de la Disposición Transitoria Segunda del 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, en el que se establece que *“los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano vigentes a la entrada en vigor de esta ley se someterán al régimen de modificaciones establecido en esta Ley”*.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 del citado Texto Refundido, se ha producido la aprobación inicial y provisional de la modificación por el Pleno del Ayuntamiento de Blancas y el informe preceptivo favorable del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, órgano competente en materia de medio ambiente. Se ha sometido el expediente al trámite de información pública, sin presentarse alegaciones.

Resulta correcta la tramitación del expediente, que se someterá a la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo, que solo podrá denegarla por motivos de legalidad y, además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 76.2, por los siguientes motivos:

- a) Considerar que responde a un desarrollo que excede del contenido de la Delimitación del Suelo Urbano.
- b) Apreciar que responde a una evolución de los servicios urbanísticos no adecuada al modelo urbanístico del municipio y del entorno.
- c) Valorar la necesidad de recoger los desarrollos planteados en un Plan General de Ordenación urbana.

#### **Documentación.**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 73 del Texto Refundido, toda Delimitación de Suelo Urbano estará integrada por los siguientes documentos:

- g) Memoria Justificativa de la propuesta, con referencia a las delimitaciones anteriores, a la situación y estructura urbanística actual y a la edificación existente.
- h) Se definirán las alineaciones y rasantes del sistema viario y se justificarán los objetivos y contenidos de las ordenanzas adoptadas.
- i) Plano de información topográfica a escala mínima 1:5.000, con curvas de nivel cada cinco metros, reflejando edificios, dotaciones y servicios públicos existentes.
- j) Plano a escala mínima 1:2.000 del perímetro del suelo urbano apoyado en puntos perfectamente definidos y relacionados.
- k) Plano a escala mínima 1:2.000 de las alineaciones y rasantes del sistema viario.
- l) Cuantos estudios, informes o dictámenes hayan motivado la elaboración de las ordenanzas, bien sean internos o se hayan encargado a profesionales externos.

Se han presentado plano de alineaciones y rasantes a escala 1/ 1.000 de la delimitación del suelo urbano y la memoria justificativa parece suficiente. No obstante, la descripción de la modificación debería contar con al menos una tabla donde se indiquen los metros de suelo que se incluyen como equipamiento, los que se incluyen como residencial y los que se incluyen como vial. Además, dado que se ha incluido una nueva ordenanza de "Equipamientos" deberá señalarse en el plano nº 7 el resto de equipamientos con los que cuenta el municipio.

Del mismo modo deberán eliminarse del documento técnico todas las referencias a la legislación urbanística derogada puesto que este expediente se ha tramitado con arreglo al 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 y no conforme a lo dispuesto en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

#### **Contenido.**

El artículo 71 del 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, establece con carácter preceptivo que la Delimitación de Suelo Urbano debe incluir en dicha clase de suelo los terrenos ya transformados por contar los servicios urbanísticos descritos en el artículo 12, es decir, contar con red viaria que permita la conectividad con la trama básica municipal, servicio de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y gestión de residuos, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, contemplando la posibilidad de extender tal consideración a aquellas parcelas que contando con alguno de los servicios vayan a contar con el resto servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones en funcionamiento.

En este caso los terrenos en cuestión recaen a calle que cuenta con los servicios urbanísticos exigibles pues actualmente dotan de suministro al pabellón y a las piscinas municipales.

Cuestión distinta es la profundidad a la que debe extenderse la clasificación de suelo urbano. En este sentido el texto refundido ha eliminado la referencia del artículo 14 de la Ley 3/2009 referente a la condición de solar que permitía extender tal cualidad a la superficie contenida en las línea paralelas a los viales pavimentados con una profundidad máxima de veinte metros, y sobre la que se podría realizar una aplicación analógica a la condición de suelo urbano. Sin embargo, dada su desaparición en la actual redacción del artículo 14, y como mejor criterio, resulta aplicable lo establecido en el artículo 2.2.1.1 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de ámbito provincial, que señalan como criterio orientador la posibilidad de consi-

derar como suelo urbano los terrenos colindantes a una vía urbanizada con un fondo máximo de veinticinco metros, y que serían de aplicación en este municipio de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Como se puede observar la modificación plantea un fondo edificable recayente a la calle de 25 m.

Por último, hay que señalar que en el expediente se adjunta un informe emitido por la Dirección General de Urbanismo a solicitud del Ayuntamiento de BLANCAS, emitido en fecha 19 de septiembre de 2012, en el que se consideraba que las modificaciones de los Proyectos de Delimitación de Suelo Urbano no deben someterse al régimen de requisitos especiales de las modificaciones de planeamiento que establecía el artículo 79 de la Ley 3/2009 dado que no tienen carácter de instrumento de planeamiento, interpretación que podemos extender a las Delimitaciones de Suelo Urbano y a la aplicación del artículo 86 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

Siguiendo esta misma línea argumental, tampoco sería de aplicación al expediente lo establecido en el Decreto 54/2011 de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), dado que los Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano no tienen carácter de instrumento de planeamiento.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN nº 1 del PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO de BLANCAS** por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, con el reparo de que se incluya en la documentación técnica un cuadro de superficies expresando las diferentes calificaciones, y con la recomendación de que se grafien también en el plano nº 7 los equipamientos con los que cuenta el municipio.

**SEGUNDO.-** Se procede a la Publicación del contenido de la Aprobación Definitiva conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se apruébale Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

**7.- VINACEITE.- APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA PARTE NO INCLUIDA EN LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PROYECTO DE DELIMITACION DEL SUELO URBANO (C.P.U. 2015 / 17)**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- ANTECEDENTES.** Con fecha 23 de marzo de 2015, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel adoptó el siguiente Acuerdo:

*“PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN Nº 1 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO DE VINACEITE por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente respecto de:*

- *Las ampliaciones de suelo urbano propuestas que afectan a la zona deportiva de la calle escuelas y a los viales perimetrales que parten de dicha zona deportiva desde la calle de los Azafranes a la calle Las escuelas, la prolongación de la calle Barrio Alto hacia el tanatorio municipal y en la proximidad del puente*

sobre el barranco del camino que conduce al cementerio, al considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento vigente.

- La ampliación de suelo urbano en la Avenida de la Constitución, aunque deberá reestudiarse el ámbito, excluyendo aquellas explotaciones ganaderas no declaradas en precario, en consonancia con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 94/2009, de 29 de mayo, por el que se aprobó la Revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Las modificaciones de alineaciones propuestas correspondientes a la eliminación de un vial propuesto en fondo de saco, perpendicular a la Avenida de la Constitución entre los números 31 y 33 hacia el sur del vial principal, la supresión de un vial perpendicular a la Avenida de la Constitución cuya apertura se preveía a la altura del número 34 de esta vía hacia el norte, la eliminación de un espacio público situado en la calle escuelas 8 y la eliminación de un espacio viario previsto en la calle Barrio bajo, al considerar cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento vigente.

La aprobación de estas modificaciones se encuentra condicionada al cumplimiento de las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Ebro en su informe de 10/09/ 2004.

**SEGUNDO.-** Comunicar al Ayuntamiento que han sido constatados cambios en la documentación gráfica incluyendo varias modificaciones de alineaciones, o puede tratarse de rectificación de errores puntuales advertidos por el Ayuntamiento, que no aparecen citados y justificados en la documentación escrita y de los que no puede haber un pronunciamiento por el Consejo. En consecuencia, o se amplía la documentación presentada para un pronunciamiento sobre estos cambios o se eliminan de la misma.

**TERCERO.-** Suspender la publicación de este acuerdo y del contenido normativo conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del 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, hasta que se presente un documento refundido del planeamiento aprobado definitivamente, debidamente diligenciado y cumplimentando todos los reparos que se contemplan en este acuerdo, otorgándole un plazo de TRES MESES para ello.”

**SEGUNDO.- NUEVA DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.**

Con fecha 25 de mayo ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón una nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Vinaceite, denominada “Modificación nº 1 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano – Texto Refundido para su Aprobación Definitiva”. Se presentan dos ejemplares de la documentación escrita, firmados por el Arquitecto Miguel Ángel Laurenzana Martins y el Abogado Javier Yagüe Pascual, y diligenciados de aprobación inicial, provisional y conformidad con el texto refundido por el Secretario del Ayuntamiento. La documentación también se presenta en formato digital no editable.

Así pues, la nueva documentación presentada consta de los siguientes apartados:

- I.- Introducción.
  - o Antecedentes.
  - o Ámbito de la modificación.
  - o Promotor.
- II.- Aspectos legales.
  - o Legislación aplicable.
  - o Justificación legal de la modificación.

- Tramitación.
- Entrada en vigor y obligatoriedad.
- Documentación.
- III.- Objetivo de la modificación y texto refundido.
  - Conveniencia de la modificación.
  - Acuerdo de la CPU de 23-03-2015 en relación a incidencias contenidas en la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.
  - Cumplimiento de incidencias.
- IV.- Planos generales:
  - 00.- Término Municipal.
  - 01.- Plano Estado Actual Delimitación de Suelo Urbano.
  - 02.- Plano Estado Actual Alineaciones y Rasantes.
  - 03.- Plano Modificado Delimitación de Suelo Urbano.
  - 04.- Plano Estado Modificado Alineaciones y Rasantes.
  - 05.- Módulos de Reserva.

**TERCERO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en los artículos 74 y 76 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, que regulan el procedimiento para la aprobación de las delimitaciones de suelo urbano y sus modificaciones aisladas, la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y; 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.- ANÁLISIS DE LA NUEVA DOCUMENTACIÓN Y VALORACIÓN.**

Se indica en el apartado 1.2 de la documentación presentada, que el texto refundido que se presenta solventa las incidencias establecidas en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 23 de marzo de 2015.

##### **Sobre la documentación.**

1.- *“La profusión de capas hace que no se distingan con precisión las alineaciones oficiales, lo que deberá ser corregido”.* Se manifiesta que se ha trabajado sobre la cartografía aportada por el Ayuntamiento, a la que se han añadido las capas de delimitación actual y delimitación modificada, así como alineaciones actuales y modificadas y estándares. En el presente documento se eliminan las capas de árboles, palmeras, pintura, reg, Textoc, arbustos, Dfpuntos. En consecuencia, se rectifica el documento gráfico según la prescripción del Consejo.

Valoración.- En los nuevos planos presentados se perciben más claramente las alineaciones definidas. Se ha mantenido la numeración de los planos, no coincidente con la del proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Se considera que resulta aceptable la nueva documentación gráfica presentada. Sin embargo, hay que hacer constar que ha sido imposible consultar los archivos .pdf remitidos en soporte físico, por lo que deberán entregarse de modo que permita su lectura.

**Sobre el contenido.**

1.- *Ampliaciones de suelo urbano.* “En la ampliación de suelo urbano en la prolongación de la Avenida de la Constitución deberá reestudiarse el ámbito, excluyendo aquellas explotaciones ganaderas no declaradas en precario, en consonancia con lo establecido en el artículo 19 del Decreto 94/2009, de 29 de mayo, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades y explotaciones ganaderas”.

El Ayuntamiento de Vinaceite ha ratificado la existencia de una explotación ganadera que no tiene declaración a precario, y por tanto debe excluirse de la clasificación de suelo urbano y modificar el límite de la Modificación nº 1 del PDSU de Vinaceite propuesto. Se trata de la parcela 6016 del polígono 510 del catastro de Fincas Rústicas. En la nueva propuesta de delimitación se produce una disminución de 762,11 m<sup>2</sup> de superficie, por lo que la superficie de esta ampliación pasa a ser de 12.994 m<sup>2</sup> en lugar de los iniciales 13.756,69 m<sup>2</sup>.

Valoración.- la nueva delimitación propuesta excluye la instalación ganadera que, contando con licencia de actividad, no se encuentra en situación de precario, según los datos aportados por el Ayuntamiento de Vinaceite, por lo que se da cumplimiento al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 19 del Decreto 94/2009.

2.- *Modificación de alineaciones.* “Comunicar al Ayuntamiento que han sido constatados cambios en la documentación gráfica incluyendo varias modificaciones de alineaciones, o puede tratarse de rectificación de errores puntuales advertidos por el Ayuntamiento, que no aparecen citados y justificados en la documentación escrita y de los que no puede haber un pronunciamiento por el Consejo. En consecuencia, o se amplía la documentación presentada para un pronunciamiento sobre estos cambios o se eliminan de la misma”.

En el acuerdo del Consejo se detallaban varias modificaciones de alineaciones, que en la nueva documentación se han justificado o eliminado de la siguiente manera:

1. Supresión de un vial proyectado a la altura del número 50 de la Avenida Constitución hacia el Norte. Es un vial no construido en fondo de saco, planteado sobre terrenos particulares, que conectaría con una ladera muy abrupta y que no tendría relevancia alguna en el sistema viario. Sería acorde con lo establecido en el artículo 69.bis.1.c) de la ley 3/2009.

Se suprime el vial, con una superficie de 214,75 m<sup>2</sup>, por no tener relevancia en el sistema viario y ocupar terrenos particulares.

Supresión de un vial en fondo de saco en el número 21 de la Avenida Constitución, en el que se comprueba la existencia de un patio entre edificaciones vallado. En la documentación de la oficina Virtual del Catastro aparece como espacio privado, por lo que también sería acorde con lo establecido en el artículo 69.bis.1.c) de la Ley 3/2009.

Se suprime este vial, con una superficie de 33 m<sup>2</sup>, manteniendo la concordancia con el catastro de fincas urbanas.

Supresión de un vial en fondo de saco, entre los números 19 y 17 de la Avenida Constitución, que figura como espacio público en la información de la Oficina Virtual del Catastro. Las imágenes del apartado 2 también sirven para localizar este vial, situado a la derecha del anterior.

Se suprime este vial al disponer las propiedades de otro acceso por vial consolidado, según el redactor de la modificación.

2. Supresión de una plazoleta definida por los inmuebles números 1, 3 y 5 de la calle Escuelas. Se trata de un espacio sin pavimentar, que figura como espacio público en la Oficina Virtual del Catastro.

Se mantiene como vial este espacio público, en concordancia con lo indicado en catastro.

3. Supresión de un vial en fondo de saco entre los números 77 y 71 de la calle Mayor, al que recaen los números 73 y 75. Igualmente, figura como espacio público en la información de la Oficina Virtual del Catastro.

Se mantiene la supresión de este vial, de 97,42 m<sup>2</sup> de superficie, puesto que todas las propiedades disponen de acceso por vial consolidado, tanto por la calle Mayor como por la Trasera de la calle Mayor, y el espacio, actualmente, es de acceso particular para las propiedades colindantes.

4. Supresión de varios viales en la calle Barrio Bajo, junto al puente del camino del cementerio, que también figuran como espacio público en la documentación de la Oficina Virtual del catastro. Se trata de una zona con escasa urbanización.

En la nueva documentación se grafían y no se suprimen varios viales en la calle Barrio Bajo, junto al puente del Cementerio, que subsanan de este modo un error cometido en la cartografía aportada, según el equipo redactor.

Por otra parte, la delimitación de suelo urbano aprobada en 1987, presentaba alineaciones que invadían el puente hacia el cementerio. Por tal motivo se modifica la alineación con un retiro de 3 metros desde la línea exterior del puente aludido.

Valoración.- Se consideran corregidas las alineaciones que se modificaron sin justificación en la anterior documentación y ahora se han vuelto a reflejar como en el proyecto de delimitación de suelo urbano vigente. Así mismo, aquellas alineaciones que se modifican con respecto a las vigentes actualmente, se consideran aceptables, por tener efectos exclusivamente locales y no influir en la accesibilidad a los solares y tampoco a la movilidad del tráfico rodado principal de la localidad.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE DE FORMA PARCIAL LA PARTE NO INCLUIDA EN LA MODIFICACIÓN nº 1 del PROYECTO DE DELIMITACION DE SUELO URBANO de VINACEITE**, por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente respecto de:

- La exclusión del suelo urbano de la parcela en la que se encuentra una instalación ganadera no declarada en precario y con licencia de actividad, situada en la ampliación de suelo urbano planteada al oeste de la Avenida Constitución y que se mantiene en Suelo No Urbanizable.
- Las alineaciones propuestas en la nueva documentación presentada, que se justifican suficientemente y subsanan los reparos establecidos en el anterior Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.

**SEGUNDO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 del PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO de VINACEITE**, aunque deberá presen-

tarse una copia en formato digital no editable que pueda visualizarse correctamente, ya que los archivos digitales aportados no pueden abrirse.

**TERCERO.-** Proceder a la Publicación del contenido de la Aprobación Definitiva conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se apruébale Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **VINACEITE**, a los interesados y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**8.- EJULVE: INFORME AL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. INAGA.- (CPU 2015/ 94).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 28 de mayo de 2013 se remite por correo electrónico procedente del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental copia de la solicitud de consulta que había sido solicitada en fecha 25 de febrero de 2015 relativa al al Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ejulve en el procedimiento de Evaluación Ambiental. Del mismo modo en el oficio de remisión se refiere a que dicho instituto no realizará el trámite de Consultas previas previsto en el art. 14 de la Ley 11/2014, de 4 de Diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**SEGUNDO.-** El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Ejulve fue expuesto al público mediante publicación, en el Boletín Oficial de Aragón número 212, de fecha 30 de Octubre de 2009 y en el Diario de Teruel de fecha 28 de Octubre de 2009.

El 29 de Junio de 2011 fue emitida la Resolución Conjunta de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo. Con fecha 5 de Julio de 2011 fue emitido, por el INAGA, el documento de referencia.

El marco normativo actualmente aplicable (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 – en adelante TRLUA-), recogiendo las novedades introducidas por la Ley 4/2013 de modificación de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, introduce una nueva regulación respecto al procedimiento de aprobación del Plan General, entre ellas la supresión del informe mediante resolución conjunta y la introducción de las consultas previas a la aprobación inicial que debe realizar el Ayuntamiento a determinados Departamentos del Gobierno de Aragón o la consulta al Consejo Provincial de Urbanismo, por parte del INAGA previa a la elaboración del documento de alcance del estudio ambiental estratégico (antes denominado documento de referencia).

Según la disposición transitoria cuarta del TRLUA, relativa a los instrumentos en tramitación, el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial, pero bajo los principios de eficacia, economía procedimental y presunción de validez de los actos administrativos, aquellos trámites que por resultar sustancialmente idénticos en la regulación establecida originariamente por la Ley 3/2.009 y la establecida tras su modificación por la Ley 4/2.013, deben ser conservados, evitando su reiteración. En virtud de esto, fue emitida una circular conjunta de la Dirección General de Urbanismo y del INAGA, de 30 de junio de 2.014, sobre criterios de aplicación de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2.013, y sobre la convalidación de los trámites realizados antes de su entrada en vigor.

Para este concreto supuesto que nos ocupa, de un Plan General con documento de referencia notificado antes del 6 de agosto de 2.013 y sin aprobación inicial, se fijan las reglas siguientes:

- **No será necesario reiterar el trámite de información pública del avance, ni el de solicitud de informes ya efectuados que deban requerirse, conforme a la legislación sectorial, antes de la aprobación inicial.**
- **El Ayuntamiento hará, por plazo de un mes, las consultas exigidas por el artículo 48.1 y elevará simultáneamente solicitud de convalidación del documento de referencia al INAGA.**
- **El INAGA solicitará informe al Consejo Provincial de Urbanismo que, si lo considera conveniente, podrá limitarse a ratificar lo informado por la Dirección General de Urbanismo en el informe mediante resolución conjunta de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio.**
- **No será necesario reiterar por parte del INAGA el trámite de consultas para la elaboración del documento de referencia.**
- **El INAGA podrá bien convalidar el documento de referencia, bien revisarlo.**

Con base a estas reglas, el INAGA solicita en este momento informe al Consejo Provincial de Urbanismo por si considera oportuno ratificar lo manifestado por la Dirección General de Urbanismo en su informe mediante Resolución Conjunta junto con la Dirección General de Ordenación del Territorio, de fecha 29 de junio de 2011.

**TERCERO.-** La documentación del Avance, elaborada en octubre de 2009 y remitida por el INAGA, es la siguiente:

- **Memoria a la que incorpora dos anexos, el primero relativo a las Ampliaciones de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable y el segundo incorpora un cuadro de superficies.**
- **Planos de información(4)**
- **Planos de ordenación en los que se incluyen 5 planos:**
  - **1.- Estructura General del Territorio.**
  - **2.- Estructura General del Territorio.**
  - **3.-Clasificación de Suelo Propuesta.**
  - **4.-Zonas de Protección.**
  - **5.-Zonas de Protección.**

**CUARTO.-** Visto la Propuesta de la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel relativa al expediente de Avance de Plan General de Ordenación Urbana, de conformidad con la normativa vigente.

Vistos los preceptos del 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 la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; 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 marco normativo aplicable al presente Plan General, es el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio.

**SEGUNDO.-** El art. 48 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece, en cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana, una regulación novedosa. A diferencia de la regulación anterior, en la que el Consejo Provincial de Urbanismo únicamente intervenía en el momento final de la tramitación del PGOU - con la aprobación definitiva -, en la nueva se prevé una intervención del órgano autonómico en las diferentes fases por las que atraviesa el PGOU.

Así, el Consejo Provincial de Urbanismo intervendrá en tres momentos diferenciados:

1. Tras el trámite de Avance: mediante la consulta formulada por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, prevista en el art. 48.2 de la Ley.
2. Tras la aprobación inicial, en los términos previstos en el art. 48.5 de la Ley.
3. Tras la aprobación provisional, a los efectos de proceder a la aprobación definitiva (art. 49 del citado cuerpo legal).

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 48.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón se incide en el carácter de alternativas que ha de tener el Avance. Del mismo modo, se precisa que el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo, atendiendo a la consulta formulada por el INAGA, tendrá carácter vinculante en cuanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

**CUARTO.-** El documento de Avance de los Planes Generales de Ordenación Urbana es un **documento preparatorio** que hunde sus raíces en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y en el posterior Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, cuya virtualidad como normas supletorias han confirmado infinidad de sentencias de nuestro más alto tribunal. Desde la citada normativa, aquel trámite se ha ido expandiendo a nivel autonómico a otras normas que se han ido elaborando en nuestra Comunidad, comenzando por el vigente Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, y continuando por la Ley 3/2009 de 17 de junio modificada de modo sustancial por la Ley 4/2013 de 23 de mayo y ahora finalmente recogido en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio. Este carácter preparatorio del Avance es recogido por nuestro Tribunal Supremo cuando en Sentencia de 19 de febrero de 1992 establece lo siguiente respecto de aquel documento: *"...su finalidad es puramente interna y preparatoria del planeamiento"*.

**QUINTO.-** De los preceptos contenidos en la normativa indicada, se deduce que dicho documento preparatorio tiene mero carácter orientativo e indicativo, pero nunca normativo. Así, el artículo 28 del Texto Refundido de la ley del Suelo de 1976 indica, en su apartado primero, que los avances se redactarán con la finalidad "de que sirvan de orientación", y en el apartado tercero de que su aprobación "sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los Planes y Proyectos definitivos", con lo que inferimos a *contrario sensu* que nunca tendrá efectos normativos *ad extra*. La propia sentencia del Tribunal Supremo mencionada *ut*

*supra* lo corrobora diciendo de los Avances que "...a diferencia de los Planes no tienen carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo".

Abundando y complementando lo dicho en el apartado anterior, el documento de avance tiene un mero carácter de acto de trámite en el procedimiento de planeamiento según confirma nuestro más alto tribunal a través de distintas sentencias. Así, por ejemplo, la STS de 27 de marzo de 1996 manifiesta que "*si la aprobación de un avance de planeamiento sólo tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción de los planes y proyectos definitivos, entonces no cabe duda que es un acto de puro trámite que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados*".

Complementando la naturaleza jurídica de este trámite del planeamiento general, decir que la participación de particulares e instituciones en dicho documento se realiza a título de meras **sugerencias o recomendaciones** y nunca como alegaciones, no teniendo dichos intervinientes en tal momento procedimental el carácter de interesados en el procedimiento sino simplemente el de meros ciudadanos. Para ello se abrirá un periodo de exposición pública de al menos un mes destinado a que se puedan exponer otros criterios u orientaciones distintas al planeamiento en estudio y establecer las oportunas comparaciones y parangones de cara a elegir el planeamiento más acorde a las concretas circunstancias espacio-temporales.

**SEXTO.-** El municipio de Ejulve dispone en la actualidad de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas aprobado Definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 10 de Enero de 1985, del que han sido tramitadas dos modificaciones puntuales. En puridad no se trata de un instrumento de planeamiento de primer orden siendo de aplicación para el Suelo no Urbanizable lo previsto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Teruel en lo que no se opongan al TRLUA aprobado por Decreto Legislativo 1/2.014.

**SÉPTIMO.-** La **alternativa seleccionada**, en base a la cual se ha elaborado el Avance de PGOU simplificado, propone:

-Establecer la ordenación detallada del suelo urbano conforme a la clasificación del Suelo de acuerdo con la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón determinado el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo.

-Regular el desarrollo de Ejulve, mediante una normativa ajustada a su capacidad, facilitando con ello, la posterior gestión del Plan, de acorde con las necesidades del Municipio, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, con el fin de que todo ello sea asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador.

-Implantar mediante Normas Urbanísticas una zonificación, asignado usos pormenorizados a cada zona, que sean compatibles entre sí en beneficio de una calidad de vida.

Las características generales son:

- En suelo urbano **se mantiene la clasificación vigente proponiendo una serie de ampliaciones en el perímetro de la localidad. Las ampliaciones propuestas se realizan en cuatro zonas, la de mayor entidad de 27.953 m2 se sitúa al oeste del casco urbano recogiendo varios pajares, así como un pabellón municipal. Se realiza otra ampliación al sur del municipio de 5.432 m2 que se corresponde con la inclusión de un camino de reciente ampliación así como de otras edificaciones que cuentan con todos los servicios urbanísticos. Otra de las ampliaciones de 6.360 m2**

se sitúa la norte de la localidad junto al depósito, en ella se recogen pajares existentes y tienen los servicios próximos. La última ampliación se sitúa al noreste del casco urbano se trata de 14258 m<sup>2</sup> en los que hay algunos pajares en los extremos de la ampliación.

- En suelo urbanizable en la documentación gráfica y en cuadro comparativo de la clasificación del suelo de todo el término municipal no se incluye ningún sector en esta clase de suelo, sin embargo en el apartado 9.3 de la Memoria se establece que cumpliendo los criterios y objetivos planteados para el desarrollo urbano de Ejulve se propone la inclusión de cuatro zonas colindantes al casco urbano, con una superficie de 54.003 m<sup>2</sup> (superficie que coincide exactamente con la suma de todas las ampliaciones de suelo urbano).
- En suelo no urbanizable: ocupa una extensión cercana a los 108,07 Km<sup>2</sup> dentro del cual se pueden diferenciar las categorías siguientes:

Suelo no urbanizable genérico: **Común, Limitado y Protección de huertos.**

Suelo no urbanizable especial: **En el que se incluyen:**

- L.I.C Muelas y Estrechos del río Guadalupe.
- L.I.C Cueva de la Solana.
- L.I.C Cueva del Cuenco.
- L.I.C Sima del Polo.
- Z.E.P.A Río Guadalupe Maestrazgo.
- Montes de Utilidad Pública.
- Vías Pecuarias.
- Yacimientos arqueológicos y paleontológicos.

**OCTAVO.-** A efectos de determinar si procede o no la ratificación de la Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo, hemos de centrarnos en el contenido de la misma:

1. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 indicó que: ***“Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben respetar las determinaciones de los instrumentos de planificación ambiental y territorial conforme se establece en los artículos 38.2 de la Ley 3/2009 y 26 de la Ley 4/2009. En este caso, se recogerán, dentro de la normativa urbanística y de los diferentes análisis necesarios para completar la clasificación de los suelos, las consideraciones que pudieran surgir de la aplicación 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”***

Esta indicación se ha de mantener, debiéndose tener en cuenta, en lo que proceda, el citado Decreto 94/2.009 de revisión de directrices sectoriales ganaderas.

2. La Resolución Conjunta, 29 de Junio de 2011 indicó que: ***“La Memoria es la motivación del Plan, la exteriorización de las razones que justifican el modelo territorial elegido. Conforme establece la jurisprudencia, en la memoria deben ponerse de manifiesto unos hechos determinantes y comprobables, y una relación coherente entre esos hechos y la solución planificadora elegida de forma que toda ordenación descansa en una justificación incorporada en la Memoria. Los intereses económicos y sociales pueden y deben ser hechos determinantes de una revisión en el planeamiento urbanístico. Así, el modelo de ocupación urbana y ocupación del territorio adoptado en el Plan***

**General de Ordenación Urbana, la clasificación y calificación del suelo como elementos de la ordenación estructural, las necesidades de vivienda y el sistema de núcleos de población, deberán fundamentarse en el estudio socio económico que se integre en la Memoria y que justifiquen las necesidades de desarrollo de los municipios afectados y las decisiones de planificación adoptadas. En este sentido, cabe señalar que la oferta de suelo residencial no se justifica adecuadamente en función del estudio poblacional y socioeconómico referido al plazo de vigencia del planeamiento, por lo siguiente:**

-Aunque en la documentación presentada no se realiza una previsión relativa a la proyección demográfica para el horizonte temporal estimado de vigencia del planeamiento(15 años), se señala en el A.P.I.A que Ejulve presenta rasgos típicos de grupos envejecidos y una pirámide de población desestructurada.

-Ejulve ha mantenido un decrecimiento continuo desde el año 1920 hasta el año 1980, prolongándose desde entonces el descenso poblacional, aunque a un ritmo mucho más lento. El año 2010 conservaba 191 habitantes en el núcleo y 7 diseminados, siendo un 4% de la población de origen extranjero lo que equivale a 8 personas.

-Se constata que en los últimos años el saldo vegetativo ha sido generalmente negativo y que el saldo migratorio ha sido equilibrado (negativo unos años y positivo otros).

-No se analiza la población con segunda residencia, los flujos de población por razones laborales y los flujos de población por razones turísticas o de ocio para comprobar el peso de los recursos demográficos exógenos. En este sentido, de las 262 viviendas existentes, solamente 88 son principales.

-En relación con los flujos de población por razones laborales, el 23,10% de los trabajadores (12 personas ) se desplaza a otros municipios.

**Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.** En el artículo 39.1 de la Ley 3/2009 se determina que el Plan General de Ordenación Urbana deberá concretar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio conforme a los criterios de primar la ciudad compacta y evitar consumos innecesarios de suelo; y reforzar el sistema de núcleos de población existentes. En relación a estos criterios y al cumplimiento de las estrategias de ordenación del territorio definidas en el artículo 3 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, deben hacerse los siguientes reparos:

-El nivel de definición del avance no permite pronunciarse con la adecuada motivación. En el suelo susceptible de ser edificado( sin tener en cuenta los vacíos urbanos) cuantificando en 5,4 ha (el suelo urbano actual ocupa 8,72 ha) no se plantean los parámetros necesarios para determinar si existe concordancia con el crecimiento poblacional, remitiéndose a fases posteriores la concreción necesaria.

-No obstante, se señala que la delimitación se ajustará a las edificaciones existentes( pajares fundamentalmente) y que la superficie delimitada finalmente permitirá el crecimiento del municipio disponiendo de una reserva de suelo para la construcción de nuevas viviendas( 54.000m<sup>2</sup>). A la vista de la superficie planteada (27953 m<sup>2</sup> al oeste del casco urbano, hasta el pabellón municipal, 5432 m<sup>2</sup> al sur a lo largo de un camino de reciente ampliación, 6360 m<sup>2</sup> al norte, junto al depósito y 14258m<sup>2</sup> al noreste del casco urbano, donde se ubican pajares con difícil acceso) a la vista también de la inexistencia de información relativa a las licencias concedidas los últimos años, de la evolución de la población y de la dinámica económica del municipio, no es difícil pronosticar que la demanda de suelo para edificar sea escasa, tanto para uso residenciales como para cualquier otro uso, por lo que se considera excesiva la propuesta reali-

zada. No se considera justificada, pues, la ampliación del núcleo de Ejulve en un 62% respecto al suelo urbano actual con unas expectativas que suponen multiplicar la población actual, puesto que dispone de un contingente demográfico en el que no se prevé esta proyección alcista, por ello, la clasificación efectuada es excesiva para una demanda de edificación de nueva planta que previsiblemente será muy escasa en el periodo de vigencia del Plan General, estimándose necesario su revisión al vista del contenido del art. 39 de la LUAr, según el cual no podrán preverse desarrollos en el horizonte temporal máximo de gestión que impliquen crecimientos cuya ejecución no resulte previsible dentro del mismo.

**Si bien el nivel de definición del Avance no es de lo más adecuada sí que resulta preciso corroborar estas indicaciones relativas a que la clasificación efectuada es excesiva para la demanda de edificación prevista en el municipio de Ejulve, no considerándose justificada la ampliación de suelo respecto al suelo urbano actual.**

3. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 indicó que *“En virtud del artículo 284.1 de la LUAr, el Municipio solicitante se puede acoger al régimen simplificado descrito en el Título Séptimo de la Ley, puesto que se trata de un municipio con una población inferior a 1.000 habitantes y ésta es la modalidad por la que se opta expresamente en el documento de avance. En este sentido, **en la medida en que no clasifica ningún suelo como urbanizable delimitado, la propuesta resulta idónea para su inclusión en un PGOU simplificado.** En todo caso, cabe recordar que conforme al artículo 287 de la LUAr “Como regla general, en los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado, el plan general de ordenación urbana ordenará todo el suelo urbano y urbanizable que clasifique, sin remitir a planeamiento de desarrollo.”*

De acuerdo con un diferente modelo de evolución urbana y ocupación del territorio que se demanda en este informe, el municipio podrá acogerse al régimen urbanístico simplificado regulado en el TRLUA, pudiendo ser su Plan General un Plan Simplificado. Hay que recordar que el régimen urbanístico simplificado se configura legalmente como una oferta para que los pequeños municipios de escaso dinamismo urbanístico se doten de instrumentos adecuados de ordenación y gestión que satisfagan sus necesidades de autoconsumo edificatorio y urbanístico.

De hecho, la Ley especifica que el régimen urbanístico simplificado no se puede aplicar a municipios que, aunque cuenten con menos de dos mil habitantes, tengan relevancia turística y especial dinamismo de actividad urbanística, entre otros supuestos, si bien la inaplicabilidad del régimen debe ser declarada mediante orden del Consejero competente.

4. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 , indicó que **“Con relación a la clasificación y calificación del suelo contenida en el documento de avance del Plan General de Ordenación Urbana cabe señalar lo siguiente:**
  - a) *En los planos de ordenación se reflejan las zonas de suelo urbano delimitado por el PDSU vigente, y la ampliación propuesta. El avance incluye en la zona de ampliación una bolsa de suelo que se clasificará de forma concreta en fases posteriores de la redacción del nuevo PGOU, comprendiendo dicha ampliación nuevas zonas de suelo urbano y urbanizable. El documento presentado tampoco concreta la categorización de dichos suelos.*

Se recuerda que de conformidad con el artículo 40 de la LUA el Plan General deberá establecer la clasificación de la totalidad del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada

clase y categoría de suelo. Asimismo, deberá estar a lo dispuesto en el art. 286, que establece que el plan general simplificado tendrá entre sus determinaciones mínimas la clasificación del suelo, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases del suelo, y no podrá clasificar suelo urbanizable no delimitado.

Se hace constar que el documento de Avance no define ni refleja gráficamente en planos las superficies de suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable propuestas, definiendo una única zona de ampliación en la que se engloban dichas categorías de suelo.

Para determinar la parte del suelo de ampliación que se incluya en la categoría de suelo urbano no consolidado, deberá tenerse en cuenta el criterio de consolidación parcial por la edificación, en los términos del artículo 286.3 a) L U A r, puesto que la superficie incluida en esta categoría supone más de la tercera parte del total del suelo urbano previsto. Por tratarse un PGOU simplificado, deberá establecerse **la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano, incluido el no consolidado**, sin posibilidad de remisión a planeamiento de desarrollo.

Con respecto al **suelo no urbanizable**, en dicha clase de suelo y para cada categoría, deberán especificarse las superficies y, como ordenación pormenorizada, los usos permitidos y los prohibidos así como las condiciones que deberán cumplir las edificaciones e instalaciones permitidas por el Plan. Se recuerda que tal y como está redactado el Avance del Plan, queda prohibida la autorización de vivienda unifamiliar en esta clase de suelo, según resulta del art. 30 de la L U A r.

Por otra parte, y pese a que en la memoria se indica que en el municipio existen diversos cauces, estos ámbitos no se incluyen en la citadas categorías de suelo no urbanizable especial.

En relación a lo anteriormente indicado ha de añadirse lo siguiente:

Respecto al **suelo urbano** se ratifica lo indicado anteriormente siendo fundamental la determinación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo con el correspondiente reflejo gráfico de las mismas así como la ordenación pormenorizada de todo el suelo urbano.

Respecto al **suelo no urbanizable**:

**Tras la modificación operada por la Ley 4/2.013 sobre la Ley 3/2.009, salvo que el Plan General no lo prohíba expresamente, se permitirá la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable genérico, sin posibilidad, en todo caso, de formación de núcleo de población. Así pues, de no considerarse conveniente dicha posibilidad, deberá prohibirse en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas que regule el régimen aplicable a esta clase de suelo.**

Por último, cabe destacar que resulta necesaria la inclusión, en la documentación gráfica, del mapa de riesgos, incluyendo entre los mismos el riesgo de inundación, de acuerdo con el estudio hidrológico efectuado, cuya corrección y suficiencia deberá ser confirmada por la Confederación Hidrográfica del Ebro y el Servicio de Seguridad y Protección Civil en sus informes preceptivos.

5. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 indicó que **“En relación con los plazos máximos a los que debe someterse el desarrollo y ejecución del Plan, cabe recordar lo siguiente:**

- Al no establecerse el horizonte temporal máximo de gestión, se entenderá que este será de 15 años [artículo 39.1b)].

- En relación con el suelo urbano no consolidado, deberán fijarse los plazos máximos de ordenación y aprobación de proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los ámbitos delimitados, siendo este plazo, en ausencia de previsión, de 5 años [artículo 40.1f)].

- En relación con el suelo urbanizable delimitado, deberán fijarse los plazos máximos de transformación del suelo, siendo este plazo, en ausencia de previsión de 10 años (artículo 15.) Este plazo debe ser en todo caso compatible con el mencionado horizonte temporal máximo de gestión y una vez transcurrido se producirá la desclasificación automática por ministerio de la ley, pasando los terrenos afectados a ser incluidos en la categoría de suelo no urbanizable genérico(art. 287.1)

Respecto a esto cabe destacar que, en la actualidad, según el artículo 39.1.b) TRLUA, en defecto de previsión expresa, el horizonte máximo de gestión será de 20 años.

Igualmente, los plazos máximos de ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, en defecto de previsión del Plan, han sido ampliados, pasando a ser de 20 años para el suelo urbanizable y 12 para el suelo urbano no consolidado.

6. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 indicó que "**Con respecto al desarrollo de los sistemas generales**, según lo establecido en la LUAr, el Plan deberá prever la existencia los sistemas generales que aseguren la coherencia y racionalidad del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los espacios de uso colectivo. Así mismo el PGOU deberá contener en todo caso, como ordenación pormenorizada, en relación con el suelo urbanizable delimitado, el desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente y el trazado de las redes fundamentales de comunicación y servicios (art. 43.1 LUAr) y deberá incluir cuales de las actuaciones previstas se encuentran adscritas al desarrollo de sectores de suelo urbano o urbanizable (actuaciones integradas) y cuales serán objeto de actuaciones aisladas, así como los sistemas previstos para las obtención de los terrenos (cesión obligatoria, ocupación directa o expropiación forzosa). Los datos relativos a las cargas económicas derivadas de las actuaciones descritas que recaigan sobre el Ayuntamiento serán incorporados en el estudio económico-financiero del PGOU.

Respecto a los sistemas generales, se debe añadir a lo indicado que, según la regulación actual del TRLUA, la ratio de sistemas generales de espacios libres públicos podrá ser fijada, justificadamente en la memoria del plan según la naturaleza y características del municipio, siendo, en defecto de previsión o de adecuada justificación, de 5 m<sup>2</sup>/habitante. No obstante, ajustando el modelo de desarrollo a una propuesta más moderada, de acuerdo con la regulación del Plan General Simplificado, se permitirá, justificadamente y en función de las necesidades del municipio, ajustar estas reservas.

Respecto a las actuaciones señaladas en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, se estará a lo que indique el correspondiente informe sectorial que preceptivamente debe emitir el Instituto Aragonés del Agua, adoptándose, en todo caso, las soluciones adecuadas y acordes a los desarrollos urbanísticos finales que se propongan.

7. La Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 indicó que "**El contenido de dicho Plan se establece en el artículo 47 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, deberá contar con los siguientes documentos:**

*Memoria*

*Planos de información y de ordenación urbanística, incluyendo los mapas de riesgos.*

*Catálogos.*

*Normas urbanísticas.*

*Estudio Económico*

*Documentación ambiental.*

*Adicionalmente, en los informes técnicos que se adjuntan a esta resolución, se incorporan una serie de recomendaciones, que deberán tenerse en consideración en la posterior elaboración del Plan General”.*

**Se reiteran estas indicaciones, debiéndose señalar adicionalmente que, según el mismo artículo 47 TRLUA, el Plan General podrá remitir a plan especial la protección de los yacimientos arqueológicos o el patrimonio edificado. Los bienes de interés cultural, catalogados e inventariados se registrarán por la legislación de Patrimonio Cultural Aragonés sin necesidad de constar en el catálogo urbanístico del Plan General.**

**NOVENO.-** Tras el análisis del contenido de la Resolución Conjunta, de 29 de Junio de 2011 y atendiendo al nuevo marco normativo aplicable, cabe añadir las siguientes consideraciones:

- **La documentación del Plan General se deberá ajustar a lo establecido por el Decreto 54/2.011 del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).**
- **Previamente a la aprobación inicial se solicitarán los informes que conforme a la legislación sectorial se deban recabar en este momento, en particular, y en este concreto municipio, los informes que deben emitir:**
  - **Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte:**
    - o **Dirección General de Patrimonio Cultural.**
  - **Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes.**
    - o **Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.**

**Se deberá consultar asimismo a los departamentos del Gobierno de Aragón competentes en materia de educación, sanidad y servicios sociales sobre la necesidad de reservas de suelo como sistemas generales para aquellos usos. Concretamente:**

- **Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte.**
- **Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia.**

**También se consultará al Instituto Aragonés del Agua en relación a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, y a la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación a la viabilidad de los desarrollos previstos.**

**Tras la aprobación inicial se recabarán los restantes informes sectoriales cuya emisión, resultando igualmente preceptiva, no es precisa, por legislación, con carácter previo a dicha aprobación inicial. Así pues, además de los informes sectoriales en materia de Patrimonio Cultural Aragonés y carreteras, en el caso del municipio de Alcalá de Moncayo, se deberán recabar, entre otros, los siguientes informes:**

- **Departamento de Política Territorial e Interior.**
  - o **Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón.**
  - o **Dirección General de Ordenación del Territorio**

- Instituto Aragonés del Agua
- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo.
  - o Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información.

Se deberá solicitar además informe a la Dirección General de Infraestructura del Ministerio de Defensa o bien, acreditar, mediante consulta a la misma, que no existen en el municipio bienes de su titularidad.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

**PRIMERO.-** Informar el Avance del PGOU de Ejulve en los términos expuestos en los anteriores fundamentos de derecho.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Ejulve y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

**TERCERO.-** Publicar el presente informe en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

**9.- CALANDA.- RECTIFICACIÓN DE ERRORES EN EL ART. 167.1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (CPU-2015 /90).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** En el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Calanda adoptado en sesión de 14 de mayo de 2015 se acordó:

*“PRIMERO.- Subsanan y corregir el error advertido en el art. 167, apartado 1 de las Normas Urbanísticas resultantes de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Calanda, aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en sesiones de fechas 21/03/2013, 30/07/2014 y 21/11/2014.*

*SEGUNDO.- Consecuentemente, se suprime el apartado 1 del art. 167 de las citadas Normas Urbanísticas, que dice textualmente: Máximo número de cabezas.- Se establece un límite para las granjas de porcino de 1000 cabezas de ganado.*

*TERCERO.- Remitir el presente acuerdo al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel a fin de que disponga su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y demás medios que considere oportunos, acordando en este acto el Ayuntamiento la publicación de la rectificación en el tablón de edictos municipal.”*

**SEGUNDO.-** En el referido acuerdo municipal y en relación al error detectado se establece :

*“Por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesiones de fechas 21/03/2013, 30/07/2014 y 21/11/2014 se aprobaba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Calanda, publicándose la parte dispositiva de los acuerdos adoptados, así como el texto íntegro de las Ordenanzas de Edificación y Uso del Suelo en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel de fecha 19/12/2014.*

*Con posterioridad a dicha publicación, se ha detectado un error en el texto del artículo 167, apartado 1, de las citadas Normas Urbanísticas, donde se dispone: “Máximo número de cabezas.- Se establece un límite para las granjas de porcino de 1000 cabezas de ganado.*

*La limitación impuesta por el citado precepto no fue impulsada ni querida por este Ayuntamiento, sino que obedeció a un error en la redacción de la Revisión del planeamiento General; error que pasó inadvertido a la propia Corporación municipal.*

*La capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón, viene establecida en el art. 4 del Decreto 158/1998, de 1 de septiembre (última modificación operada por el D 27/2013, de 6 de marzo), atendiendo a razones de bioseguridad, ambientales, de bienestar animal e incluso de viabilidad económica de las propias explotaciones, sin que se considere conveniente ni oportuno fijar por ese Ayuntamiento criterios o parámetros más restrictivos que los ya establecidos por la propia norma autonómica.*

*Por otra parte, no se aprecian razones de orden sanitario, ambiental u otras que pudieran justificar tan restrictiva medida, dado que la densidad de ganado porcino en este término municipal en modo alguno alcanza niveles que aconsejen la adopción de medidas especiales bajo las que amparar la limitación de referencia.*

*Por último, la reducción de la capacidad de las explotaciones de ganado porcino hasta las 1000 cabezas, dejaría fuera de ordenación a buena parte de la cabaña ganadera ya existente en el término municipal, integrada por explotaciones que superan con creces esa capacidad.*

*Por todo ello, se considera oportuno subsanar el error referenciado, suprimiendo el apartado 1 del art. 167 de las Normas Urbanísticas Municipales, de manera que la capacidad de las explotaciones porcinas en este término municipal sea reflejada en las propias disposiciones autonómicas reguladoras de esta materia.”*

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El Plan General de Calanda se aprobó por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en sesiones de 21/03/2013 y 30/07/2014. Mostrándose conformidad con el Texto Refundido el 21/11/2014. El Plan General se tramitó conforme a lo dispuesto en la derogada Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón y de acuerdo con lo establecido por el Decreto 101/201 de 7 de junio del Gobierno de Aragón por el que se aprobó el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, correspondiendo a dichos órganos la Aprobación Definitiva de dichos instrumentos de planeamiento de primer orden.

**SEGUNDO.-** El art. 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General es el destinado a la regulación de las granjas. En la primera parte del mismo se recoge que en su regulación se atenderá a la normativa vigente haciendo una mención expresa a toda la normativa vigente en la materia en el momento de la tramitación del Plan General e incluso plasmando todos los límites y distancias mínimas establecidas en la normativa sectorial (Decreto 94/2009), entre las granjas y núcleos de población, a elementos relevantes del territorio, entre explotaciones ganaderas y entre explotaciones ganaderas de porcino.

A continuación, se establecen los apartados 167.1 y 167.2, que literalmente determinan lo siguiente:

#### **“167.1 MÁXIMO NÚMERO DE CABEZAS**

*Se establece un límite para las granjas de porcino de 1.000 cabezas de ganado.*

#### **167.2 CONDICIONES EXIGIBLES A LOS ALOJAMIENTOS DE GANADO**

*En cuanto a las condiciones exigibles a los alojamientos de ganado se estará a lo previsto en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas en suelo urbano”.*

En el Real Decreto 324/2000 se establecen diversas clasificaciones de instalaciones ganaderas de porcino, y ninguna lo hace en función del número de cabezas, sino del de UGM, aportando una tabla de equivalencias en el Anexo I, ya que es mucho más importante la carga contaminante derivada de la especialidad productiva de la explotación que el número de cabezas que alberga. En consecuencia, dicha prescripción no se corresponde ni con la normativa vigente en el momento de la redacción del Plan General ni con la más reciente. Así en el art. 4 del Decreto 27/2013 , de 6 de marzo del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 158/98 de 1 de

septiembre del Gobierno de Aragón por el que se regula la capacidad de las explotaciones porcinas en la Comunidad Autónoma de Aragón no se establece tal limitación.

Por otra parte, se consideran válidos los argumentos aportados por el Ayuntamiento de Calanda, en el sentido de considerar un error la inclusión de la limitación del número de cabezas de ganado, que no responde a criterios sanitarios, ni de bienestar animal, ni ambientales, y que además dejaría fuera de ordenación a la totalidad de las explotaciones del término municipal, ya que se quedarían fuera de ordenación las 16 explotaciones de porcino legalmente establecidas en el Municipio de Calanda que superan toda esa capacidad según los datos facilitados por el Servicio Provincial de Agricultura.

**TERCERO.-** El art. 105.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establece lo siguiente:

*“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”*

Sin embargo, hay que hacer constar que los errores subsanables mediante la corrección establecida en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común **deben ser materiales, patentes, manifiestos y evidentes por sí mismos, y no deben necesitar acudir a interpretaciones de normas jurídicas, o justificarse en el transcurso del tiempo para regularizar situaciones sobrevenidas.** Y de la observación del artículo 167 de las Normas Urbanísticas no puede deducirse que se trate de un error material, puesto que la redacción es nueva con respecto a las Normas Urbanísticas del Plan General anterior, y se destina un subapartado concreto para establecer tal limitación, lo que demuestra que su definición fue un acto voluntario y no un error de transcripción o copia. En consecuencia, no cabe mostrar conformidad con la corrección material de este error, sino que deberá tramitarse una modificación aislada del citado artículo 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que elimine esta limitación, y para la que sí resultan válidos los argumentos aportados por el Ayuntamiento de Calanda.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Considerar que no se ha producido un error material en la redacción del art. 167.1 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Calanda al establecerse un límite en el máximo número de cabezas de ganado y que corresponde a este Consejo Provincial de Urbanismo mostrar conformidad con la subsanación propuesta, por tratarse del órgano competente para la Aprobación Definitiva de los Planes Generales conforme a 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. En consecuencia, no procede mostrar conformidad con dicha subsanación, comunicando al Ayuntamiento de Calanda que el procedimiento para la eliminación de la limitación impuesta en el artículo 167 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana es la modificación aislada del citado Plan mediante el procedimiento establecido en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **CALANDA**, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**10.- PEÑARROYA DE TASTAVINS.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA LA ADECUACIÓN DE ALMACÉN AGRÍCOLA EXISTENTE PARA DESTINARLO A LA ACTIVIDAD DE ELABORACIÓN ARTESANAL Y ENVASADO DE VINO EN EL POLÍGONO 10, PARCELA 119, DEL SUELO NO

URBANIZABLE GENÉRICO DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: CARLOS LOMBARTE CABALLERO. (C.P.U: 2015/92)**

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha, 29 de mayo de 2015, y se encuentra directamente relacionado con otro expediente que fue informado en el mismo emplazamiento que ahora se solicita por la la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su sesión de fecha 30 de octubre de 2006 en el siguiente sentido:

*“Informar **favorablemente** el aspecto Urbanístico previo a la autorización especial municipal para HOS-TAL CON RESTAURANTE, en Crtra. Hervés, Km. 3 Torre-Masía Aragonesa, polígono 10, parcela 119 del Suelo No Urbanizable DE PEÑARROYA DE TASTAVINS. PROMOTOR: Pilar ANDREU MESEGUER.”*

**SEGUNDO.-** Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
  - Proyecto de actividad, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Cataluña, el 2/10/2013. En la Memoria se incluyen:
    - Copia de la solicitud de autorización de un punto de vertido por infiltración a la Confederación Hidrográfica del Ebro,
    - PAC 2013 del promotor acreditativa de su condición de agricultor a título principal.
  - Anejo al Proyecto, en el que se aporta copia del certificado acreditativo de la conexión del edificio a la red municipal de abastecimiento de agua potable.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme al procedimiento para la autorización especial establecido en el art.32 de la LUA.
  - Certificado del acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación celebrado en sesión de 22 de mayo de 2015, por el que se declaró de utilidad pública e interés social la construcción.
  - Edicto, por el que se publica en el BOPTE.

**Fecha de visita:** el 9 de junio de 2015 se comprueba, por los técnicos de la Subdirección de Urbanismo de Teruel la existencia de las edificaciones que constituyen la Masía, la Torre y las instalaciones auxiliares en la Masía, así como la explotación extensiva de ganado vacuno que se encuentra a mas de 100 m de la actividad propuesta.

### **TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se proyecta adecuar las instalaciones de un almacén agrícola existente en la “Masía del Aragonés”, para destinarlo a la actividad de elaboración artesanal y envasado de vino de producción propia.

La adecuación consiste en compartimentar 81,01 m<sup>2</sup> del almacén existente, acorde a las necesidades de gestión de la actividad a desarrollar y de los principios de bioseguridad a aplicar.

No modifica el volumen actual edificado.

El conjunto de la Masía tiene una superficie construida de 799 m<sup>2</sup> según catastro, y de 1.550 m<sup>2</sup>, según medición.

El promotor es el propietario de una explotación agrícola y forestal compuesta por varias parcelas catastrales, entre las que se encuentra el “Mas del Aragonés, masía de la familia en que la actividad agrícola del pro-

motor se complementa con la actividad ganadera (explotación extensiva de ganado vacuno de reproductores para carne con código 179/TE/400), y el turismo rural.

**Ubicación:** Se ubica en parcela 119 del polígono 10, en suelo no urbanizable genérico conforme a las Normas Subsidiarias Municipales, con una superficie de 261.019 m<sup>2</sup>.

Sobre la parcela prevista como emplazamiento, en la actualidad existen varias edificaciones:

- Torre del siglo XVI destinada a la actividad de turismo rural y restaurante (informada favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo).
- Masía destinada a residencia de los padres y abuelos del promotor, donde se emplaza la actividad objeto del presente informe.
- Instalaciones auxiliares de la explotación agropecuaria del promotor: almacén agrícola.

**Accesos:** El acceso a la explotación se realizará a través de camino público que deriva del "Camino de Hervés", desde la carretera de Peñarroya a Hervés (CV-110).

**Servicios Urbanísticos:** El abastecimiento de agua procederá de la red general de abastecimiento municipal.

Para la evacuación de aguas residuales se instalará un sistema autónomo de depuración.

La masía donde se proyecta emplazar la bodega dispone de suministro eléctrico en baja tensión.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos del 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; 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 35 del 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 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 36 del Texto Refundido de la 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:** Las Normas Subsidiarias municipales de Peñarroya de Tastavins, Modificación 3ª, permiten el uso de interés público, siendo de aplicación entre otras las siguientes condiciones generales de la edificación:

1. **Uso:** Utilidad pública o interés social.
2. **Distancia mínima a linderos:** 4 m.
3. **Altura máxima:** 2 plantas y 8 m, pero podrá admitirse la edificación o las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
4. **Ocupación máxima:** el 20%. (No se fija parcela mínima).
5. **Condiciones estéticas:** Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
6. **Análisis de Impacto Ambiental,** según apart. 2.3.

**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:** Resulta de aplicación el artículo 35, 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.”*

**Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008):** El art. 18 permite las instalaciones de interés Público.

**Ley 11/2014, de 4 de junio, de Prevención y Protección ambiental de Aragón.**

La actividad propuesta podría estar incluida en la tramitación de licencia ambiental de actividades clasificadas, al no encontrarse entre las actividades excluidas del Anexo V de esta Ley.

**CUARTO.-** a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

**Uso:** La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.1.a) del 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, ya que se trata de incrementar el valor añadido de la producción de uva mediante su comercialización a través de los clientes del alojamiento de turismo rural, incrementándose los servicios vinculados a dicha actividad principal. El uso de utilidad pública o interés social fue declarado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 22 de mayo de 2015, y está permitido en el suelo no urbanizable genérico de Peñarroya de Tastavins, conforme al artículo 2.3 de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales.

**Condiciones Urbanísticas.** La Masía donde se ubican las instalaciones de bodega, cumple con las condiciones urbanísticas de parcela mínima, 20% de ocupación, altura máxima y 4 m de retranqueos a linderos, fijadas en la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, puesto que únicamente se adecua el interior de parte de las edificaciones existentes para un uso nuevo.

No obstante, y al incluirse la nueva actuación, deberá condicionarse a la autorización de Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos, y a la calificación de la actividad, conforme la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** la **BODEGA DE VINO** EN EL POLÍGONO 10, PARCELA 119, DEL SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: CARLOS LOMBARTE CABALLERO** condicionado a la obtención de la autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos y a la obtención de la licencia ambiental de actividades calificadas conforme a la Ley 1/2014, de 4 de diciembre de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de PEÑARROYA DE TASTAVINS y al interesado para su conocimiento y efectos oportunos.

**TERCERO.-** Dar traslado a la Comisión Técnica de calificación adscrita al INAGA para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**11.- VALDELTORMO.-** INFORME PREVIO PARA **CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A BODEGA** CONFORME AL RÉGIMEN ESPECIAL DE LA **EN ZONA DE BORDE** EN EL POLIGONO 3, PARCELA 28 "PARTIDA VAL DE RIU" DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . **PROMOTOR. FERNANDO ALCOBER E HIJOS, S.A. (C.P.U. 2015/ 83 )**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha, 27 de mayo de 201 pero ya contaba con antecedentes administrativos puesto que en relación con unas edificaciones en la misma parcela donde ahora se tramita la Bodega, con fecha 31 de enero de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel acordó:

*"Informar **desfavorablemente** LA ADECUACIÓN Y MEJORA DE LAS INSTACIONES INDUSTRIALES DESTINADAS A ALMAZARA Y ADEREZO DE ACEITUNAS EN EL POLÍGONO 3, PARCELA 28 DEL SUELO NO URBANIZABLE DE VALDELTORMO promovido por FERNANDO ALCOBER, E HIJOS, S.A porque no estaría incluida en su totalidad en el supuesto del art. 24.a) de la Ley 5/99 al estar emplazada en dos categorías distintas de suelo (suelo urbano y suelo no urbanizable) y por no cumplir las condiciones urbanísticas previstas en su Plan General de Ordenación urbana y más concretamente el cumplimiento de los 10 m de retranqueos a linderos.*

*Por otro lado, puesto que la mayor parte del proyecto se ubica en suelo urbano, se recomienda al Ayuntamiento la posibilidad de realizar una modificación puntual de su planeamiento que permita la ampliación del mismo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/99. "*

**SEGUNDO.-** Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica: Memoria, planos y Anejo I (copia de solicitud a la Gerencia Territorial del Catastro de modificación de lindes de las parcelas 28 y 695 del polígono 3, puesto que existe un error en dicha delimitación).
- Documentación administrativa:
  - Oficio de remisión del expediente de autorización de construcción en zona de borde, según lo dispuesto en el artículo 289.7 del Decreto Legislativo 1/2014 del Gobierno de Aragón.

- Solicitud de autorización del promotor al Ayuntamiento, de fecha 12-5-2015.
- Informe de Secretaría del Ayuntamiento sobre la legislación aplicable y el procedimiento a seguir en la autorización de edificación o construcción en zona de borde.
- Informe técnico de la Comarca del Matarraña, de fecha 19 de mayo de 2015, en el que se considera que es de aplicación el régimen especial de la zona de borde, con arreglo al artículo 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

### **TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de la construcción de una pequeña industria, aplicando el régimen de Zona de Borde.

Consiste en una nave de 400 m<sup>2</sup> en planta baja que permite albergar parte del proceso productivo de la bodega, que actualmente está ocupada por unas instalaciones al aire libre (dos tolvas de recepción de materias primas colocadas en un foso en el que también se localizan una despalilladora y estrujadora y una bomba de vendimia, varios depósitos de acero inoxidable con camisas de refrigeración para la fermentación controlada y una prensa neumática).

La edificación estará aislada con fachadas a todos sus frentes y retranqueos mínimos de 7,5 m a linderos y de 6 m en el lindero que da a la vía de acceso (según plano de emplazamiento).

**Ubicación:** El edificio propuesto se localiza en las parcelas 28 y parte de la 695 (según catastro) del polígono 3, con una superficie total de 3.926 m<sup>2</sup>.

El emplazamiento del edificio se localiza Suelo No Urbanizable Genérico clasificado así por el Plan General, fuera de la lámina de inundación definida por un periodo de retorno de 500 m.(según memoria aportada).

**Accesos:** El acceso a la zona se realiza por camino existente.

**Servicios Urbanísticos:** La acometida de agua se realiza desde la red municipal, así como el suministro eléctrico.

El saneamiento de aguas residuales se canalizará hacia una fosa séptica, para proceder posteriormente, a una gestión sostenible medioambientalmente.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos del 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; 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 previo mientras no se apruebe la directriz especial de urbanismo para el caso de pequeñas industrias conforme al régimen especial de la zona de borde en el plazo de dos meses de acuerdo con lo previsto en el art. 289.7 del 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. En este mismo sentido se recoge en el art. 8 k) 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.

**SEGUNDO.-** Las exigencias conforme al régimen especial de la zona de borde se encuentran reguladas

en el art. 289 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a los supuestos de aplicación su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, su coherencia con los usos existentes en suelo urbano así como la prolongación de las redes municipales.

**TERCERO.-** Resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El municipio de Valdeltormo dispone de Plan General Municipal que clasifica el suelo donde se ubica la actuación como Suelo No Urbanizable Genérico, que fija entre otros los siguientes extremos:

- 1.- Uso: de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
- 2.- Parcela mínima: no se fija, pero el porcentaje máximo de ocupación será el 20%.
- 3.- Altura máxima: 3 plantas y 10,50 m., pero podrán admitirse las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 4.- Retranqueos a linderos: 10 m.
- 5.- Análisis de Impacto Ambiental.

**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:** Regula el régimen especial de la zona de borde en el 289, y establece que:

*“2. El régimen de la zona de borde será de aplicación en los siguientes supuestos:*

- a) *En los municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado sin plan general, sin necesidad de una previa delimitación y salvo acuerdo en contra del Ayuntamiento Pleno o salvo que los usos admisibles en la zona de borde sean incompatibles con el régimen jurídico del suelo no urbanizable correspondiente.*
- b) *En aquellos municipios sujetos al régimen urbanístico simplificado en cuyo plan no se prevea suelo urbanizable y así se determine expresamente.*
- c) *En los municipios con plan general no sujeto al régimen urbanístico simplificado para aquellos núcleos de población inferiores a mil habitantes, clasificados por el plan como núcleos urbanos consolidados y siempre que no sea de aplicación lo establecido en el artículo 288.2 de esta Ley.*

*3. En zonas de borde, podrá autorizarse, pudiendo conectarse a las redes municipales, la construcción de vivienda unifamiliar, almacenes y pequeñas industrias compatibles con el entorno. La parcela deberá tener una superficie igual o superior a tres mil metros cuadrados....*

*4. En todo caso, la zona de borde deberá ser contigua al suelo urbano, procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a trescientos metros desde el punto de conexión con las mismas o distancia inferior que fije el Ayuntamiento Pleno. La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.”*

**CUARTO.-** A la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

**Régimen Aplicable:** La actuación propuesta no se puede autorizar por el régimen de zona de borde, puesto que el planeamiento municipal de Valdeltormo no encajaría dentro de los supuestos establecidos en el artículo 289.2, ya que si bien estamos ante un Municipio sujeto al régimen urbanístico simplificado y con Plan General de Ordenación Urbana que no tiene Suelo Urbanizable, debe preverse expresamente dicho régimen en el vigente Planeamiento municipal y el Municipio no lo contempla.

**Condiciones Urbanísticas:** Aunque regulara la aplicación del régimen de zona de borde de forma expresa en el Plan General la actuación propuesta tampoco cumpliría con el régimen establecido para la misma en el art. 289.4 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que establece que *La parcela quedará vinculada registralmente a la edificación y no podrá construirse en ella ninguna otra vivienda ni edificación.* Puesto que se constata que en la misma parcela existen otras edificaciones que en principio estarían vinculadas a la actuación que ahora se pretende.

Por otro lado, si se este expediente se tramita conforme al procedimiento de autorización de usos en Suelo No urbanizable como una actuación que quepa considerar de interés público, en el suelo no urbanizable genérico regulada en los artículos 35 y 36 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, no cumpliría con las condiciones urbanísticas fijadas en el Plan General de Ordenación Urbana y más concretamente el cumplimiento de los 10 m de retranqueos a linderos.

De acuerdo con lo dispuesto en su día por el Consejo Provincial de Urbanismo en su acuerdo, debería tramitarse una modificación puntual de su instrumento de planeamiento para incluir como Suelo Urbano los terrenos en los que se acredite el cumplimiento del artículo 12 del 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. Procediéndose a la tramitación conforme al régimen en suelo no urbanizable determinadas actuaciones puntuales en esta clase de suelo siempre que cumplan con el régimen de los art. 35 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y con el vigente planeamiento municipal.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **DESFAVORABLEMENTE** la **CONSTRUCCIÓN DE UN EDIFICIO DESTINADO A BODEGA** conforme al régimen especial de la Zona de Borde EN EL POLIGONO 3, PARCELA 28 "PARTIDA VAL DE RIU" DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO , **PROMOTOR. FERNANDO ALCOBER E HIJOS, S.A.** puesto que se incumple dicho régimen de acuerdo con lo dispuesto en el art. 289 del 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 .

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de VALDELTORMO y al interesado para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

**12.- MOSCARDÓN.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **REHABILITACIÓN DE EDIFICIO RURAL TRADICIONAL** EN EL POLIGONO 19, PARCELA 242 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . **PROMOTOR.: JOSEFINA SÁNCHEZ SOLER. (C.P.U. 2015/73 )**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha, 4 de mayo de 2015, admitiéndose a trámite el 7 de mayo de 2015.

**SEGUNDO.-** Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Documentación técnica:
  - Proyecto de Edificio Diáfano sin uso, fechado en febrero de 2015.
  - Anexo 01 al proyecto básico y de ejecución, de 14 de mayo de 2015.
- Documentación administrativa:

- Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial, con fecha 04/05/2015.
- Informe de los servicios técnicos, con fecha 6/04/2015, en el que expone que "... Las obras incluidas en el proyecto tiene por objeto la rehabilitación de un edificio rural tradicional... es de aplicación el artículo 35 "Autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.
- Oficio del Ayuntamiento, con fecha de registro de 22 de mayo de 2015, por el que se adjunta Anexo 01 al proyecto.

**Visita:** Se realizó el 12 de mayo de 2015, dado que se trata de la rehabilitación de una edificación existente. Se comprobó la preexistencia de la edificación, de la que se conservan los muros, la puerta de acceso y restos de las tejas de cubierta. La edificación propuesta coincide con lo que se comprobó en la visita.

### **TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de las obras de rehabilitación de un edificio antiguo vinculado al uso agrícola en el que no se produce cambio de uso respecto al original.

La propuesta a realizar está emplaza en la parcela 242 del polígono 19, la cual cuenta con una superficie de 245 m2. El edificio tiene una superficie construida de 49,90 m2, de una sola planta. Quedando dicha planta diáfana, sin ninguna división interior.

**Ubicación:** El edificio se encuentra situado en suelo no urbanizable genérico

**Accesos:** El acceso se realizará a través de un camino sin pavimentar conectado a la carretera TE-V 9113.

**Servicios Urbanísticos:** Solo resulta necesario el suministro eléctrico de baja tensión, que si bien, no se encuentra en la parcela se encuentra muy próximo dada la cercanía del núcleo urbano, pasando una línea eléctrica por la carretera a unos 100 m aproximadamente.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos del 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; 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 35 del 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 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 36 del Texto Refundido de la Ley 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:** La actuación se encuentra situada en el término municipal de Moscardón, emplazado en Suelo No Urbanizable Genérico, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en consecuencia resulta de directa aplicación en esta clase de suelo lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

**Las Normas Subsidiarias y Complementarias** de ámbito provincial permiten la rehabilitación y ampliación de los usos existentes y de los edificios tradicionales rurales conforme el apartado 2.3.1.7 que establece “a) *Mantendrán con carácter general un retranqueo de 10 m... Cuando se trate de obras de reforma o ampliación de usos existentes... podrán mantenerse las distancias a linderos existentes...*” y “f) *En el caso de edificios tradicionales rurales (masías, molinos, etc.) se podrán mantener su volumen edificado actual y ampliarse hasta un 100% de la superficie ya construida siempre que se rehabilite la construcción inicial. No se fija parcela mínima.*”

**Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.** Resulta de aplicación el régimen del suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el art. 35 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:*

*...c) Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje.*

*La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, su renovación a través de la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.*

*En este tipo de actuaciones y salvo que el plan general establezca lo contrario, no será de aplicación el régimen jurídico de las viviendas unifamiliares aisladas previsto en el artículo 34.2. El plan general establecerá los parámetros urbanísticos aplicables a estas actuaciones y establecerá un porcentaje máximo de incremento de volumen o de la superficie aplicable que no podrá ser superior al 100 %, debiendo acreditarse de forma suficiente la preexistencia del volumen. En municipios sin planeamiento se estará a lo dispuesto en la directriz especial de urbanismo, las normas subsidiarias de aplicación o las directrices de ordenación territorial; y en defecto de regulación, se podrá aprobar un plan especial independiente que regule los parámetros de aplicación.....”*

**CUARTO.-** a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

**Uso:** De acuerdo con la normativa urbanística actualmente vigente y la documentación que se presenta en este expediente, la actuación encajaría en el supuesto del artículo 35.1.c) del Decreto-Legislativo 1/2014, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón dentro de las obras de rehabilitación de otros

edificios rurales asociados al medio rural, así mismo las Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Teruel permite según el apartado 11.5.7 la reforma de los usos existentes, ya que se trata de la rehabilitación de edificio rural tradicional (un pajar) sin cambio de uso

**Condiciones Urbanísticas.** Se cumplen las condiciones particulares establecidas en el apartado 2.3.1.7 de dichas Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial, respecto a retranqueos, parcela mínima y volúmenes.

Por otro lado, la actuación propuesta queda condicionada a que se mantengan las características tipológicas externas tradicional propias de tales construcciones y a su adaptación al paisaje, según el art. 35c) en el caso de obras de rehabilitación de edificios rurales tradicionales.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE la REHABILITACIÓN DE EDIFICIO RURAL TRADICIONAL EN EL POLIGONO 19, PARCELA 242 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO . PROMOTOR. JOSEFINA SÁNCHEZ SOLER.**

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

**13.- PEÑARROYA DE TASTAVINS.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA** EN EL POLÍGONO 7 PARCELAS 262-264 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: JOSE MANUEL LOMBARTE CABALLERO. (C.P.U: 2015/93).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 2 de junio de 2015, admitiéndose a trámite el día 3 de junio de 2015.

**SEGUNDO.-** Documentación técnica:

- Proyecto básico y de ejecución visado, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, el 27/04/2015.
- Documentación administrativa:
  - Oficio del Ayuntamiento solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo, conforme al procedimiento para la autorización especial establecido en el art.32 de la LUA.
  - Edicto, por el que se publica en el BOPTTE.

**Fecha de visita:** el 9 de junio de 2015 se comprueba, por los técnicos de la subdirección, la existencia de un grupo de granjas a unos 300 m. de distancia al emplazamiento donde se pretende ubicar la vivienda, y la no formación de núcleo de población.

#### **TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se proyecta realizar obras para la construcción de una vivienda unifamiliar.

El edificio consta de planta baja, de 4,04 m de altura, 70 m<sup>2</sup> de superficie construida, y un porche anexo de 30,85 m<sup>2</sup>.

La cubierta se proyecta mediante estructura de madera vista inclinada, tablero de madera, aislamiento proyectado, capa de compresión y teja árabe.

Las fachadas van terminadas en mortero monocapa con zócalo aplacado de piedra arenisca del terreno.

**Ubicación:** Se ubica en suelo no urbanizable genérico conforme a las Normas Subsidiarias Municipales.

La parcela resultante de las parcelas 262 y 264 tiene una superficie de 11.558 m<sup>2</sup>.

**Servicios Urbanísticos:** El abastecimiento de agua se garantiza mediante un aljibe donde se recoge el agua de lluvia y es tratada para el consumo humano.

El saneamiento se realizará a través de un depósito de almacenamiento estanco.

El suministro eléctrico se realizará mediante placas fotovoltaicas, con acumulación de baterías.

La eliminación de residuos sólidos se efectuará a través de embolsado y vertido a contenedores municipales de calle.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos del 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; La Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental 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 representante del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental comunica a la Ponencia Técnica que la actividad se encuentra ubicada en un área ambientalmente sensible, debido a su inclusión en el ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera, así como por encontrarse ubicada en el ámbito de aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, por el que se establece un régimen de protección del cangrejo de río común. En consecuencia, se trataría de una actuación incluida en el apartado 7.8 del Grupo 7.- proyectos de infraestructuras (Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamientos turísticos en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles), del Anexo II de la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que relaciona los proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada, regulada en el título II, capítulo II de la citada Ley. Por todo ello, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 de la Ley 11/2014.

**SEGUNDO.-** 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 35 del 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 b) de la misma norma.

Del mismo modo y conforme a lo dispuesto en el art. 35.2 del Texto Refundido el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel para las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, siendo el informe vinculante en cuanto a las afectaciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación de su emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población y los parámetros urbanísticos de aplicación. Pero en estos supuestos no se someten las actuaciones al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable.

**TERCERO.-** En lo relativo al informe urbanístico sobre la actuación planteada resultan de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** Las Normas Subsidiarias municipales de Peñarroya de Tastavins, Modificación 3ª, permiten el uso de vivienda unifamiliar aislada, siendo de aplicación entre otras las siguientes condiciones urbanísticas:

- Parcela mínima: 10.000 m2.
- Distancia mínima a linderos: 4 m.
- Altura máxima: 2 plantas y 8 m.
- Superficie máxima construida: 200 m2.
- Condiciones estéticas: Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

**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:** En el artículo 35 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:*

*b) En 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 34.2 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 242.2.*

*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.”*

El artículo 36 indica el procedimiento para la autorización especial, que establece:

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

*a) Solicitud del interesado ante el municipio, expresando 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 pretende construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de 500 m, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.*

.....

*Si se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística cuando proceda, e incluir el compromiso 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. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.*

Del mismo modo resultan de aplicación las Normas de directa aplicación, y en concreto lo establecido en el artículo 214, 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). El proyecto cumple con las condiciones fijadas en el artículo 19 de las mismas, en cuanto a:

- Las tipología de la construcción que deberá ser congruente con las características del entorno y los materiales empleados para el acabado de fachadas, cubiertas y cierres de parcelas.....
- 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima de parcela y 200 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida.
- La altura máxima de fachada será de 7 m, y la altura máxima visible de 10 m., con dos plantas y aprovechamiento bajo cubierta, y pendientes de cubierta entre el 30 % y el 40 %.
- Justificación de la concesión de caudal de agua de abastecimiento en cantidad y con garantía suficiente para el consumo humano.
- Respecto a los servicios de saneamiento y depuración de aguas residuales, todo vertido, sea a cauce de cualquier naturaleza, en el subsuelo o sobre el terreno, deberá contar con la autorización del organismo de cuenca correspondiente.....
- La parcela en la que se sitúe la vivienda familiar deberá contar con acceso rodado, previamente a la solicitud de la autorización.
- El suministro de energía eléctrica a las viviendas unifamiliares podrá ser autónomo o proporcionado desde la red eléctrica.
- A la solicitud se unirá una propuesta para la gestión de los residuos sólidos, con indicación del punto del municipio (contenedor) en donde se depositarán los mismos, no permitiéndose la instalación de vertederos asociados a la vivienda familiar con esta finalidad.

**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**, artículo 18.2 donde se establece que: *“Las viviendas diseminadas de nueva construcción en suelo no urbanizable, deberán guardar, con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas, las distancias mínimas fijadas en el Anexo VI”.*

Según dicho Anexo la distancia mínima desde la explotación de porcino a la vivienda proyectada deberá ser de 150 m, por lo tanto las granjas existentes cumplirían dicha distancia ya que se encuentran a unos 300 m.

**CUARTO.-** a la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente valoración:

**Procedimiento:** la actividad se encuentra ubicada en un área ambientalmente sensible, debido a su inclusión en el ámbito del Decreto 326/2011, de 27 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se establece un régimen de protección para el águila-azor perdicera, así como por encontrarse ubicada en el ámbito de aplicación del Decreto 127/2006, de 9 de mayo, por el que se establece un régimen de protección del cangrejo de río común.

En consecuencia, se trataría de una actuación incluida en el apartado 7.8 del Grupo 7.- proyectos de infraestructuras (Nuevas edificaciones aisladas o rehabilitación de edificios para nuevos usos residenciales o de alojamientos turísticos en zonas no urbanas ni periurbanas ubicadas en zonas ambientalmente sensibles), del Anexo II de la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que relaciona los proyectos sometidos a evaluación ambiental simplificada, regulada en el título II, capítulo II de la citada Ley. Por todo ello, deberá seguirse el procedimiento establecido en el artículo 44 de la Ley 11/2014.

En este sentido debe tenerse en cuenta que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 35.2 del -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 no se someten al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable las construcciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental pero el órgano ambiental debe consultar al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculantes.

**Uso:** La actuación encajaría en el supuesto regulado por el art. 35.1.b) del 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, ya que Peñarroya no cuenta con plan general.

El uso de vivienda se permite conforme al artículo 2.4 de la Modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, así como en el artículo 19 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña.

**Condiciones Urbanísticas.** La vivienda cumpliría con las condiciones urbanísticas de 10.000 m<sup>2</sup> de parcela mínima, 2 plantas y 8 m de altura máxima, 200 m<sup>2</sup> de superficie máxima construida, y 4 m de retranqueos a linderos, fijadas en la modificación nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales, así como las condiciones fijadas en el artículo 19 de las Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE** la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN EL POLÍGONO 7 PARCELAS 262-264 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO**, Promotor: JOSE MANUEL LOMBARTE CABALLERO, condicionado a:

- La autorización de Confederación Hidrográfica del Ebro por vertidos, conforme al artículo 19 de las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio de la Comarca del Matarraña
- La justificación del título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística, así como
- El compromiso 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 36 del 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.

**SEGUNDO.-** El proyecto de vivienda unifamiliar aislada deberá seguir el procedimiento de evaluación ambiental simplificada en zonas ambientalmente sensibles, establecido en el artículo 44 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. No obstante el presente informe, de carácter urbanístico, se considera válido a los efectos del cumplimiento de lo previsto en el artículo 35.2 del Texto Refundido de la ley de Urbanismo de Aragón relativo a la consulta del órgano ambiental .

**TERCERO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de PEÑARROYA DE TASTAVINS, al interesado y al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para su conocimiento y a los efectos oportunos.

**14.- MONROYO.-** INFORME PREVIO A LA AUTORIZACIÓN ESPECIAL MUNICIPAL PARA **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL AISLADA** EN EL POLÍGONO 3 PARCELA 488 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: VICENTE LATRE BORDONABA. (C.P.U: 2015/99).**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 9 de junio de 2015.

**SEGUNDO.-** Consta el expediente de los siguientes documentos:

- Oficio del Ayuntamiento solicitando la emisión de informe al Consejo Provincial de Urbanismo previo a la autorización especial.
- Instancia del promotor, con fecha de registro de 14 de mayo de 2015, por la que se solicita licencia.

La documentación técnica está compuesta por:

- Proyecto básico de vivienda rural aislada redactado por Alfonso Zavala Cendra fechado en enero de 2015.

**TERCERO.- Objeto y descripción técnica de la instalación**

Se trata de la construcción de una vivienda unifamiliar aislada de una planta y esta compuesta por tres bóvedas circulares, una semibóveda y una zona de entrada de distribuidor. Se realiza un pequeño altillo en la zona de sala y cocina para almacenamiento. Siendo la superficie construida de planta baja de 72,35 m<sup>2</sup> y de planta alta de 7,70 m<sup>2</sup>, por lo que la superficie construida total es de 80,05 m<sup>2</sup>.

**Ubicación:** En la parcela 488 del polígono 3, la cual cuenta con una superficie de 22.495 m<sup>2</sup>.

**Accesos:** El acceso se realiza a través de un camino existente que se conecta a la carretera A-1414.

**Servicios:** No se justifica el suministro de agua potable, electricidad, calefacción, el saneamiento y aguas residuales.

**CUARTO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Vistos los preceptos del 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; 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 35 del 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, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 36.1 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 36 del Texto Refundido de la Ley 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:

- El Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón:

En el **Art. 35**, se establece el régimen aplicable en SNU:

*“1. En el 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 se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:*

- a) *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 el **Art. 34** se indica que *“2. Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar... y siempre en lugares donde no exista la posibilidad de **formación de núcleo de población**...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 proyecta, 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.**”*

El procedimiento aplicable será el previsto en el **Art. 36** de dicho texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. *“1. **El procedimiento** para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:*

- a) *Solicitud del interesado ante el municipio, expresando 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 se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título jurídico suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística 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. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34.2.*

En el **Art. 214**, como normas de directa aplicación, se establece sobre Protección del Paisaje, que: *“2. Las construcciones, obras de rehabilitación, modernización o conservación de los inmuebles observarán las exigencias de protección del medio ambiente establecidas en el ordenamiento jurídico y no podrán menoscabar la belleza o armonía del paisaje natural, rural o urbano, considerando sus valores culturales, en que se permita su realización.*

*3. La tipología de las construcciones 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.”*

- En 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 por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña. 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 19 se establecen los criterios específicos para las viviendas unifamiliares aisladas, donde se indica que:

*“2.La tipología de las construcciones habrá de ser congruente con las características del entorno...*

*4...y pendientes de cubierta entre el 30 % y el 40 %.”*

En este mismo artículo, en sus apartados 5, 6, 8, 9, se establecen los criterios para el servicio de abastecimiento de agua, servicios de saneamiento y depuración, suministro de energía eléctrica y gestión de residuos sólidos respectivamente

- El municipio de Monroyo carece de instrumento de planeamiento, por lo que resultan de directa aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. Estas normas establecen entre los usos permitidos en suelo no urbanizable el de vivienda familiar, también en el apartado 2.3.1.7 sobre Condiciones Generales de la Edificación se establece *“...d) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. “*

**CUARTO.-** a la vista de todo lo anteriormente expuesto y analizada la documentación presentada el uso de vivienda unifamiliar aislada a emplazar en el Polígono 3, parcela 488 del Suelo No Urbanizable de Monroyo incumpliría lo dispuesto en:

**Primero .-** El Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que:

-Existe más de una edificación por parcela circunstancia que no contempla el art. 34.2.

-La tipología constructiva no es congruente con las características del entorno que se establecen en el artículo 214 en su apartado 3, de las Normas de directa aplicación relativas a la Protección del Paisaje.

Del mismo modo, en la documentación técnica presentada se aprecian graves carencias de acuerdo con el régimen especial de autorización de dicho texto legal relativas a :

- No aparece reflejado en un plano de situación las construcciones existentes en un radio de quinientos metros.
- No se justifica la imposibilidad de formación de núcleo de población, según lo dispuesto en el artículo 34.2.
- No se justifica el suministro de agua potable; saneamiento y depuración de las aguas residuales; suministro eléctrico y gestión de residuos sólidos. Si bien en el informe de la Técnico de la Comarca del Matarraña indica que se conectara directamente a la red municipal.
- No se aporta el compromiso expreso de inscripción en el registro de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la misma.

**Segundo** El Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, puesto que:

- La tipología constructiva no es congruente con las características del entorno según el Art. 19.2
- La pendiente de las cubiertas resulta superior al 40 % que se establecen en las referidas Directrices que sólo se permite en el art. 19.4 entre el 30% y el 40%.

**Tercero.-** Las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial que regulan en su apartado 2.3.1.7 d) que los tipos de construcción habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada e integrarse en el paisaje quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **DESFAVORABLEMENTE** la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA RURAL AISLADA** EN EL POLÍGONO 3 PARCELA 488 DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO. **PROMOTOR: VICENTE LATRE BORDONABA** por el incumplimiento de los requisitos regulados en el art. 34 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, de lo dispuesto en el art. 19 del Decreto 205/2008, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña y lo establecido en el art. 2.3.1.7 d) de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de MONROYO y al interesado, con ofrecimiento de los recursos que se estimen oportunos.

**15.- ALCAÑIZ.-** INFORME VINCULANTE EN RELACIÓN A LA CONSULTA EFECTUADA POR EL I.N.A.G.A. **SOBRE EXPEDIENTE 500501/01/2015/04124** EN EL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA DEL **CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS** DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCAÑIZ **DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 37.2 DE LA LEY 11/2014, DE 4 DE DICIEMBRE DE PREVENCIÓN Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DE ARAGÓN. . PROMOTOR: ARASFALTO S.L.. (C.P.U: 2015/ 91) .**

Visto el expediente enunciado, remitido por el INAGA, en solicitud de informe, se han apreciado los siguientes:

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El presente expediente tuvo entrada en la Subdirección de Urbanismo de Teruel en fecha 2 de junio de 2015.

**SEGUNDO.-** Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de un centro de gestión de residuos no peligrosos de la construcción y demolición para la recepción de los residuos, su gestión y posterior comercialización de varios tipos de áridos reciclados.

El proyecto se va a desarrollar sobre la parcela 5708 del polígono 656 del término municipal de Alcañiz. A las instalaciones se accede desde un camino al que se llega desde la carretera TE-V-7033 entre las localidades de Puigmoreno y Valmuel

La actividad consiste en la descarga, almacenamiento temporal, limpieza, machaqueo y cribado de residuos no peligrosos de la construcción y demolición, dentro de un recinto cerrado, con solera hormigonada, recogida y tratamiento de lixiviados, contenedores y silos estancos. Debido a que la actividad se ubica en las proximidades de una cantera, toda la red de accesos se basa en la infraestructura ya existente.

Se prevé que la cantidad máxima admisible de residuos será de 62,5 t/día. La instalación admitirá los residuos comúnmente conocidos como escombros. Los escombros son los residuos mezclados de construcción y demolición proceden en su mayor parte de obras civiles y de la demolición de edificios, pero también de rechazos de los materiales de construcción de las obras de nueva planta y de reforma.

Según la Orden MAM/304/2002, las actividades a desarrollar en este centro se clasificaran con la siguiente codificación:

- R5: reciclado o recuperación de otras materias inorgánicas.
- R12: intercambio de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.
- R13: acumulación de residuos para someterlos a cualquiera de las operaciones enumeradas entre R1 y R11.

El centro de residuos que se propone se distribuyen en dos zonas separadas por un vial de 540 m. de longitud:

- Zona de admisión, con oficinas y báscula, situada en el camino de acceso, ya construida.
- Recinto vallado, con solera hormigonada, contenedores para residuos separados, zona de tratamiento y zona de acopio.

El centro de transformación consta de los siguientes elementos:

- Cerramiento perimetral, de enrejado de acero galvanizado con 740 m de longitud y 2 m de altura.
- Zona de recepción para el control de entrada de los residuos, con oficinas y báscula. Instalaciones existentes formadas por un módulo prefabricado de 10 m<sup>2</sup>, de estructura de acero galvanizado y paredes prefabricadas tipo sándwich y báscula de pesaje
- Playa de descarga de los residuos con solera hormigonada y sistema de recogida de lixiviados. Será una zona de 1.000 m<sup>2</sup> pavimentada mediante una solera de hormigón armado, se dispondrá una subbase de gravilla. La solera se construirá con una ligera pendiente del 2% y una amplia cuneta, que a su vez desaguará en una arqueta de recogida hacia el sistema depurador. Zona de descarga de los residuos inertes. También se dispone de una superficie nivelada y engravillada de 3.000 m<sup>2</sup> para el depósito de los códigos LER inertes y no peligrosos
- Zona de almacenamiento temporal de peligrosos en contenedores estancos, con solera hormigonada, recogida de lixiviados y porche. Se dispondrán al menos 5 contenedores para la clasificación de materiales. La solera hormigonada será de 100 m<sup>2</sup>, y compartirá canaleta de recogida, arqueta y fosa séptica con la playa de descarga. El porche tendrá 100 m<sup>2</sup> de superficie suficiente para cubrir los contenedores previstos
- Zona de almacenaje para residuos no peligrosos recuperados en contenedores.

- Zona de tratamiento principal con unidades móviles de trituración y de cribado. Se separan en dos fases de triaje. El triaje principal se recogen a mano y/o mediante maquinaria y se separan en contenedores específicos, siendo al menos 6 contenedores.
- Zona de acopios para áridos reciclados, sobre una zona de 3.200 m<sup>2</sup> junto a la zona de machaqueo y clasificación.
- Viales ya existentes de 9 m de anchura formados por zahorra artificial enrasada.
- Instalaciones: el suministro eléctrico se realiza mediante grupo electrógeno suministrándose su combustible mediante camión cisterna,.

**TERCERO.-** Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta

Visto lo dispuesto en 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, la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental 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 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 ha añadido un apartado en el art. 35 que regula los supuestos de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial que establece:

35.2.-" *No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.*"

**SEGUNDO.-** Resulta de aplicación:

**Planeamiento Municipal:** El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en el municipio de Alcañiz es un Plan General Municipal (Revisión nº2) aprobado definitivamente en sesiones del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de fechas 4/7/2011, 30/10/2012 y 6/5/2013. Posteriormente se ha tramitado la Modificación nº 1 de dicho Plan General aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en su sesión de 28/4/2015 que tenía por objeto cambios en el contenido normativo relativo al Suelo No Urbanizable.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, clasifica el suelo donde se ubica la actuación como no urbanizable especial por sus cualidades forestales (Clave SNUE PF) En esta categoría, conforme a la regulación específica del art. 178, están permitidos los usos y actividades recogidos en el artículo 192, relativo a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. Dicho artículo incluye en este uso las siguientes actividades descritas en el apartado 1 "Comprende las infraestructuras de

*comunicación, de abastecimiento de agua, de saneamiento y depuración de aguas residuales, de generación y transporte de energía eléctrica, de gas, telefonía, estaciones base de telefonía móvil, telecomunicaciones, depósito y tratamiento de residuos y otros servicios infraestructurales...*"

Además el contenido normativo del Plan General de Ordenación Urbana, establece en el artículo 200 las Condiciones Particulares de las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas:

- No se exige parcela mínima.
- Superficie máxima edificable: 20% de la superficie de la parcela
- Número de plantas: 1 (planta baja)
- Altura máxima: 7 metros.
- Las necesidades de aparcamiento se resolverá en la propia parcela.

**Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.** Proyecto sometido al procedimiento de evaluación ambiental simplificada, establecido en el artículo 37 para dar cumplimiento lo regulado en el artículo 23.2.

**SEGUNDO.-** A la vista de todo lo anteriormente expuesto procede realizar la siguiente **valoración**:

El suelo donde se ubica la actuación, que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Especial por sus cualidades forestales (Clave SNUE PF) conforme a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcañiz, que permite determinadas actuaciones en este tipo de suelo. La actuación propuesta que consiste en un centro de tratamiento de residuos no peligrosos de la construcción y demolición se encuentra entre los usos expresamente permitidos en esta clase de suelo de acuerdo con lo previsto en el art. 178.1, así mismo las instalaciones propuestas cumplirían las condiciones particulares para este uso están establecidas en el artículo 200.

Por otro lado y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 35.2 del el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y considerando la actuación sujeta al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada, este **expediente no deberá ser sometido al procedimiento de autorización de usos en suelo no urbanizable genérico mediante autorización especial.**

**Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **FAVORABLEMENTE EL CENTRO DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCAÑIZ. . PROMOTOR: ARASFALTO S.L**

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al INSTITUTO ARAGONÉS DE GESTIÓN AMBIENTAL, para su conocimiento y efectos oportunos.

III. Finalmente se procede a Aprobar el Acta de esta sesión de 30-6-2015

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, 30-6-2015.-La Secretaria del Consejo: Ruth Cárdenas Carpi.

Núm. 65.055

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en Sesión celebrada el día **8 DE MAYO DE 2014** y en relación a este expediente, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, DE FORMA PARCIAL, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEQUEÑO MUNICIPIO de EL CASTELLAR**, de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, ya que pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, una vez sean subsanados los reparos formulados en el presente acuerdo, las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El **suelo urbano consolidado** incluido en la propuesta de delimitación, salvo:
  - las desclasificaciones de suelos denominadas D.1, D.2 y D.3, por no estar justificada la desclasificación de estos terrenos como urbanos en el incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 5/1999.
  - la parte de ampliación de suelo urbano consolidado denominada A.6, formada por dos manzanas situadas en la zona suroeste, por considerar que no se cumplirían los requisitos establecidos en el artículo 13.a) para su inclusión en el suelo urbano consolidado.
- El **suelo no urbanizable** propuesto en su totalidad, incluido en las categorías de genérico y especial.

**SEGUNDO.- DENEGAR, DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PEQUEÑO MUNICIPIO de EL CASTELLAR** debido a la falta de cumplimiento de las exigencias materiales establecidas en los artículos 42.2 de la Ley 5/99 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y el art. 64.3 b) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/99, de la superficie **de suelo urbanizable no delimitado del Área A** situada al noreste del ámbito, a partir de un afloramiento rocoso, por no considerarse adecuada para su transformación urbanística, debido a la pendiente del terreno y su vegetación. Estos terrenos deberán incluirse en el suelo no urbanizable.

**TERCERO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE PEQUEÑO MUNICIPIO de EL CASTELLAR**, de conformidad con lo establecido en el artículo 43 de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de Ley

5/1999, se considera que existen deficiencias documentales y materiales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado incluido en las desclasificaciones denominadas D.1, D.2 y D.3.
- El suelo urbano consolidado de las dos manzanas situadas en la zona suroeste de la ampliación denominada A.6.
- El suelo urbanizable no delimitado clasificado en las áreas A (salvo la zona situada más al noreste que ha sido denegada) y B, por no estar suficientemente justificada su clasificación en una demanda real de suelo residencial que no pueda ser satisfecha con el suelo urbano propuesto, y por tener que estudiar y adecuar la densidad máxima propuesta a la propia de la tipología edificatoria tradicional del núcleo urbano.

**POSTERIORMENTE , Y EN SESION DE 26 DE MAYO DE 2015 EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO, ACORDÓ:**

**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, DE FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE EL CASTELLAR**, de conformidad con lo establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, ya que pueden considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente para las siguientes categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- *Las desclasificaciones y ampliaciones de suelo urbano consolidado que quedaron en suspenso en el Acuerdo de 8 de mayo de 2014, de acuerdo con la propuesta realizada en la nueva documentación técnica presentada. No obstante, deberá incluirse en el suelo urbano consolidado el vial que linda por el sur con el Área A del suelo urbanizable no delimitado.*
- *El Área A del suelo urbanizable no delimitado de uso residencial.*

Se procede a la publicación del contenido normativo de este Plan General conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del 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.

Normas Urbanísticas

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1º.- NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

**FINALIDAD Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbana del Castellar, como instrumento de ordenación integral abarca el término municipal del Castellar, clasifica el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y define los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, al amparo general de los textos siguientes:

- a) Ley Urbanística de Aragón de 25 de Marzo de 1999, ley 5/1999 B.O.A. nº 39, 6 de abril de 1999. (En adelante LUA).

- b) Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real 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 de Aragón, en materia de organización, Planeamiento Urbanístico y Régimen Especial de pequeños municipios. (en adelante Reglamento de Planeamiento o R.P.)
- c) Ley 1/2008, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, 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.
- d) Reglamento de disciplina urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio (En adelante Reglamento de Disciplina o R.D.)
- e) Reglamento de Gestión urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto. (En adelante Reglamento de Gestión o R.G.U.)
- f) Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. nº 81 de 17 de julio de 2006. Corrección de errores de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón (B.O.A. 13 de septiembre de 2006).
- g) Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (B.O.E. 29 de mayo de 2007).

#### **RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

El suelo del término municipal estará sometido al régimen urbanístico de este PLAN GENERAL y al que se derive de la aprobación de las figuras de Planeamiento contempladas en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante podrían ser también de aplicación disposiciones relativas a Patrimonio Histórico-Artístico, carreteras, agricultura u otras materias establecidas por las Administraciones Central, Autonómica o Provincial dentro de su competencia.

#### **ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGACIONES.**

1.- El presente Plan entrará en vigor y será obligatorio a partir del día siguiente al de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del texto íntegro de las Normas Urbanísticas junto con el Acuerdo de Aprobación definitiva adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo o bien el órgano colegiado que lo sustituya.

2.- La vigencia del Plan será indefinida. No obstante quedará sin efecto, si fuera revisado conforme a la Legislación vigente, en el momento de aprobarse inicialmente la revisión, o entrara en vigor un Plan General Municipal de Ordenación.

3.- Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares a partir de su entrada en vigor.

4.- La protección de la legalidad que del Plan se deriva, corresponde fundamentalmente al Ayuntamiento.

5.- Los órganos urbanísticos competentes velarán por su cumplimiento y aplicarán cuando proceda las sanciones a que hace referencia el Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### **REVISIÓN O MODIFICACIÓN.**

1.- La alteración del contenido del Plan podrá llevarse a cabo mediante:

- a) La revisión de los mismos.
- b) La modificación de alguno de los elementos que la constituyen.

2.- Procederá la revisión de los siguientes casos:

- a) Cuando se adopten nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo motivadas por la elección de un modelo territorial distinto.
- b) Cuando aparezcan circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
- c) Por el agotamiento del Plan.
- d) Cuando se aprobara un Plan de Ordenación Territorial que afectara al Término Municipal del Castellar y el contenido del presente Plan no se ajustara a las determinaciones de aquel. En este caso la revisión se promoverá en el plazo máximo de un año.
- e) Cuando otras circunstancias así lo aconsejen.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de PGOU se considera como modificación del mismo aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación del suelo.

4.- El procedimiento de revisión o de modificación se ajustará a las mismas disposiciones que la Ley Urbanística de Aragón.

#### **PUBLICIDAD.**

1.- Todos los documentos que constituyen el Plan son públicos. El Ayuntamiento facilitará la consulta de los mismos a cualquier persona que lo solicite.

2.- Los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento siempre por escrito, la información del régimen urbanístico aplicable a un solar o finca. El Ayuntamiento tiene obligación de contestar la solicitud en el plazo máximo de un mes.

#### **APLICACIÓN O INTERPRETACIÓN.**

1.- La aplicación del Plan corresponde al Pleno del Ayuntamiento asesorado por el técnico municipal. Se interpretará atendiendo a su contenido y con sujeción a unos objetivos y finalidad.

2.- En los casos de duda o de imprecisión prevalecerá la solución de menor aprovechamiento cuando se trate de actuaciones privadas y la de mayor aprovechamiento en caso de equipamientos comunitarios y dotaciones.

3.- El Ayuntamiento en cualquier caso podrá pedir asesoramiento, para su aplicación, al Consejo Provincial Urbanismo.

#### **VIGILANCIA DEL PLANEAMIENTO.**

1.- La vigilancia del planeamiento del PGOU tenderá tanto a la dirección o adecuación del planeamiento a los fines que persigue, como a la defensa y mantenimiento del orden urbanístico que de ellas se deriva sancionando, en su caso, las infracciones que se cometan.

2.- El Ayuntamiento velará por el cumplimiento de la legalidad urbanística, ejerciendo las competencias que a cada uno incumben.

3.- Como medidas defensoras de esa legalidad se podrán acordar las suspensiones de obras y actos y la imposición de sanciones.

4.- El Alcalde o persona en quien delegue, ejercerá la inspección de las parcelas urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

#### **NORMAS COMPLEMENTARIAS.**

Tendrán el carácter de normas complementarias al presente Plan: Las Normas Subsidiarias y complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel en todo aquello que no contradigan a la LUA y para los

aspectos no recogidos en las presentes Normas Urbanísticas. Si las Normas Provinciales fueran revisadas mantendrán su carácter complementario, que aparece en la Disposición Transitorio Primera.

#### **DESARROLLO.**

Este Plan podrá desarrollarse, según la clasificación de Suelo, mediante los siguientes instrumentos de Planeamiento:

- a) En el Suelo Urbano:
  - A través de Planes Especiales de Reforma Interior.
  - Estudio de Detalle.
  - A través de Planes Especiales en conjunto de Interés Cultural.
- b) En suelo no urbanizable:
  - A través de posibles Planes Especiales.
- c) En Suelo Urbanizable:
  - Planes Parciales. Los cuales deberán contener la aplicación de las Ordenanzas establecidas en el apartado 14 de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Decreto 107/2009, de 9 de junio, por el que se aprueba la revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, según lo cual se debe aplicar a los suelos urbanizables que incorporen sus vertidos a las redes municipales existentes, en concepto de tratamiento de aguas residuales, las siguientes cargas urbanísticas:
    - a) En suelos residenciales, 450 por vivienda.
    - b) En suelos industriales, la mayor de las siguientes cantidades: 4,80 € por m<sup>2</sup> de uso industrial ó 150 € por habitante equivalente.

#### **TITULO I.-DISPOSICIONES GENERALES**

##### **CAPITULO 2º.- CONSERVACIÓN, SEGURIDAD Y RUINAS**

#### **ORDENES DE EJECUCIÓN.**

1.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística de terrenos, urbanizaciones y carteles.

2.- Para las edificaciones inacabadas existentes y en uso en el momento de aprobarse el PGOU se establece un plazo de 3 años con el fin de que se proceda al acabado exterior de sus fachadas.

3.- Caso de no actuar los propietarios, podrá hacerlo el Ayuntamiento con cargo a aquellos.

#### **MEDIDAS DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.**

1.- Cuando como consecuencia de las comprobaciones hechas por el Ayuntamiento se estime que por la situación de un inmueble existe peligro para las personas o bienes, el Ayuntamiento o el Alcalde adoptarán las medidas necesarias referidas a la seguridad de la edificación, incluso su derribo, sin que ello exima a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas.

2.- El párrafo anterior será aplicable en los casos de deficiencia contra la higiene producidas por el estado de las edificaciones, sus instalaciones y solares.

3.- Los solares con escombros deberán limpiarse en el plazo de un año por el propietario, actuando en caso contrario el Ayuntamiento, con cargo al propietario.

**EDIFICIOS RUINOSOS.**

1.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2.- Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

3.- Cuando no proceda la declaración de ruina pero existen desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá al propietario la obligación de ejecutar las obras necesarias de reparación en un plazo determinado.

4.- En cualquier caso si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

5.- Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

6.- Antes de declarar la ruina de una edificación el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de alterar el estado físico del inmueble, iniciando en un plazo de seis (6) meses las necesarias obras de conservación, hasta eliminar el estado de ruina y todos los posibles efectos derivados del mismo.

7.- En tal caso, el propietario deberá sufragar el importe de las obras correspondiente a la mitad del valor de las edificaciones, excluido el suelo.

8.- En el caso de que la ruina afecte a un Bien de Interés Cultural se estará a lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 3/99, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, debiendo darse cuenta de las actuaciones al órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural. Cuando la solicitud de ruina afecte a otros edificios integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés podrá solicitarse informe a dicho órgano.

9.- Para la concesión de licencia de demolición, el procedimiento a seguir en el caso de los bienes integrantes del Patrimonio Cultural Aragonés:

- Para los Bienes de Interés Cultural, se cumplirá lo dispuesto en el art. 38.2 de la Ley 3/99 sin perjuicio de lo previsto en el punto 3 de este mismo artículo.
- Para los Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés y para los Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, se estará a lo dispuesto en los art. 51.2 y 56 de la Ley 3/99. En todo caso, será aconsejable que en estos supuestos de demolición se solicitara informe a la Administración Autonómica.

**EXPEDIENTE DE RUINA.**

1.- El expediente de declaración de ruina podrá iniciarse por alguno de los siguientes procedimientos:

1º.- De oficio, cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento a través de sus servicios o por denuncia de tercero de:

- a) La existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes, o
- b) Indicios razonables de estado ruinoso.

2º.- A instancia de cualquier interesado.

2.- El procedimiento a seguir desde la iniciación del expediente hasta su resolución, será el señalado en los artículos 17 al 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.- No obstante lo dicho en el apartado anterior debe tenerse en cuenta que el artículo 17 del Reglamento de Disciplina Urbanística ha quedado en suspenso a tenor de lo dispuesto en el Real Decreto 2472/1978, de 14 de Octubre (Boletín Oficial del Estado del 23).

#### **VALLAS.**

En los frentes de los solares donde existan obras de derribo, de reparación o de nueva planta, se dispondrán vallas con una anchura máxima de la mitad de la acera, y una altura, por lo menos, de dos metros, procurando producir el menor estorbo y garantizando la seguridad de los transeúntes.

En las calles sin aceras o con aceras estrechas que no permitan disponer las vallas a la distancia fijada, la Alcaldía, de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales, determinará las condiciones en que se hayan de establecer, pudiendo llegar a impedir el tránsito de vehículos en uno o los dos sentidos, cuando fuera necesario.

La instalación de vallas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente.

#### **ANDAMIOS Y GRÚAS.**

La construcción de andamios de cualquier categoría se llevará a cabo con todas las precauciones de seguridad para los operarios y para los transeúntes, que previenen las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo, de tal manera que se evite todo peligro para operarios y tránsito.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en la vía pública, y solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de protección, salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de una autorización. La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

#### **APEOS.**

Cuando el edificio así lo requiera, el propietario vendrá obligado a disponer de los apeos necesarios para que su estado no constituya una amenaza constante a la seguridad de los moradores del mismo, de las fincas colindantes o de los transeúntes.

La necesidad de apeo, en caso de no ser manifestada espontáneamente por el propietario, podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de las visitas de inspección o a instancia de las autoridades o de particulares.

#### **OBLIGACIONES DE PERMITIR EL ESTABLECIMIENTO DE APEOS.**

Ningún ciudadano podrá oponerse, bajo ningún pretexto, a que se establezcan en sus viviendas aquellos elementos integrantes del apeo que resulten necesarios, como consecuencia de los trámites establecidos en el artículo pertinente. Todo aquel que se opusiera a la ejecución de estas obras será responsable de los daños que

se ocasionen por la demora en el cumplimiento de los acuerdos municipales, con independencia de las consecuencias de índole penal.

#### **APEOS URGENTES.**

Cuando el facultativo director de una obra o encargado del reconocimiento de una finca estime de absoluta urgencia el establecimiento de apeos, podrá ordenar que se ejecuten inmediatamente, sin perjuicio de dar cuenta a las autoridades municipales.

La necesidad de apeo urgente podrá declararse de oficio por la autoridad municipal como consecuencia de visita de inspección o a instancia de otras autoridades o de particulares.

#### **DERRIBOS Y DEMOLICIONES.**

Antes de proceder al derribo de la edificación, especialmente si su estado es ruinoso y las fincas colindantes adolecen de un perfecto estado de solidez, se colocarán apeos y codales así como cuantas medidas de seguridad se consideren oportunas al objeto de evitar daños en los edificios contiguos.

Todo derribo se verificará en las horas que se señalen para cada caso en las condiciones de la licencia, adoptándose las precauciones convenientes para evitar el polvo.

Se podrá exigir proyecto de demolición cuando así lo exija la obra y lo determine el Ayuntamiento a la vista de los informes técnicos y jurídicos, en función de la altura, volumen edificado, volumen a demoler, peligrosidad del solar y características de los predios colindantes (medianeras).

#### **ESCOMBROS.**

Para el vertido de escombros se utilizarán procedimientos que no produzcan polvo, sin perjuicio de emplear tablados de precaución para el derribo de las paredes exteriores. No se permitirán bajo ningún concepto el uso de escombros procedentes de demoliciones para el relleno de terraplenes de vías públicas.

Las personas o entidades que realicen obras en la vía pública con motivo de canalizaciones, reparaciones de servicios, tapado de calas, plantaciones, etc., deberán realizar dichas obras en el espacio acotado que les sea fijado en el oportuno permiso municipal, previo abono de las tasas correspondientes, dejando los materiales necesarios dentro de dicho espacio y depositando todos los materiales no compactos, como escombros, arenas, gravas, etc., en el interior de contenedores que permitan su vaciado o carga en camiones, sin que puedan dichas materias ser esparcidas por la vía pública.

La utilización de contenedores será obligatoria, salvo que, atendiendo a circunstancias especiales de dimensión de la obra, volumen de escombros, zonas sin alumbrar, etc., sea autorizada otra forma de apilar los materiales.

Los contenedores no deberán permanecer llenos durante más de cuarenta y ocho horas sin ser retirados. Asimismo, todos los materiales sobrantes deberán ser retirados de la vía pública antes de las cuarenta y ocho horas, a partir de la finalización de la obra.

Los vehículos que transporten tierras, escombros, estiércol, cal, yeso, carbón, etc., llevarán la carga debidamente acondicionada y cubierta, a fin de evitar que se viertan o despidan mal olor.

Los encargados o responsables de las obras en edificios tendrán la obligación de dejar todos los días, antes del anochecer, los frentes de las casas o solares limpios de escombros, materiales de construcción y tierras.

Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio para ello, el Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente la ocupación de la vía pública con escombros, tierras y materiales de construcción; previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes.

En ningún caso se autorizará el depósito de escombros, tierras o materiales de construcción en la vía pública ocupando más de 6 metros cuadrados de pavimento, ni la obstrucción de más de la mitad del ancho de las calles, debiendo dejar siempre el paso libre para el tránsito de vehículos.

Los sitios en donde se carguen o descarguen toda clase de productos que ensucien la vía pública deberán dejarse limpios en cuanto finalice la operación.

#### **LIMPIEZA Y VALLADO DE SOLARES.**

Los propietarios de solares sobre los que no se encuentre ningún tipo de edificación o tan solo ocupados en parte de ellos, deberán mantenerse en las debidas condiciones de salubridad, procurando la limpieza periódica de los mismos. Se consideran solares no edificados también aquellos donde se hubiera producido el derribo de un edificio, en cuyo caso el Ayuntamiento podrá exigir su cerramiento en el plazo de un mes.

Así mismo deberán proceder a su vallado al objeto de evitar el acceso a su interior, así como el depósito de escombros u otros materiales. Será obligatorio el vallado de solares en todo su perímetro y con arreglo a las alineaciones, con cerramiento de material resistente y duradero y altura mínima de 2,00 metros.

### **TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES**

#### **CAPÍTULO 3º.- LICENCIAS**

#### **ACTOS SUJETOS A LICENCIA.**

Quedan sujetos a licencia todos aquellos actos de edificación y usos del suelo y subsuelo que, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica que resultare de aplicación, se señalan en los artículos 166 a 177 de la Ley Urbanística de Aragón.

Las licencias se clasificarán, según la LUA, en

- a) Licencia ambiental de actividad clasificada que se exigirá para las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de conformidad con lo dispuesto en la normativa reguladora de tales actividades (art. 167, Ley Urbanística de Aragón).

Toda instalación, apertura y funcionamiento de actividades, requiere este tipo de licencia cuando tales actividades sean de la clases de las molestas, insalubres, nocivas para el medio ambiente o peligrosas, de acuerdo al art. 60 de la Ley 7/2006.

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia de actividad clasificada, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

El promotor de la actividad deberá implantar las medidas correctoras que se le exijan por parte de los organismos competentes durante la tramitación de la licencia, siendo esta implantación condición inexcusable para la obtención de dicha licencia.

La adopción de las medidas correctoras deberá ser comprobada por el técnico municipal o de las administraciones competentes durante la inspección al efecto, y previamente a la concesión de licencias.

- b) Licencia de inicio de actividad, consiste en la autorización municipal necesaria para los establecimientos en los que se ejerza una actividad, una vez realizadas las correspondientes comprobaciones

de acuerdo con la licencia de Actividad o Instalación concedido, cuando la misma se halla sujeta a clasificación de la actividad conforme a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

- c) Licencia de apertura que se exigirá para los establecimientos comerciales e industrias que no precisen licencia de actividad clasificada y tenderá a asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.

La documentación técnica que deberá aportarse junto con la solicitud de la licencia de apertura, su tramitación y su concesión serán según lo dispuesto en la mencionada normativa vigente.

Previamente a la concesión de la licencia de apertura se comprobará por parte del técnico municipal, la adopción de las medidas correctoras pertinentes y la adecuación de la instalación a la normativa urbanística y técnica aplicable.

- d) La licencia de ocupación es una modalidad de las licencias urbanísticas, que se exigirá para la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, cuando no sean necesarias la licencia de actividad clasificada ni la de apertura.

La licencia de primera ocupación de edificios destinados a viviendas, equipamientos o servicios públicos se concederá por la Alcaldía previa presentación del certificado final de obras firmado por el director facultativo de las mismas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, de la cédula de habitabilidad en edificios destinados a vivienda, y tras la comprobación por el técnico competente de que la edificación se ajusta al Proyecto autorizado, a las condiciones de licencia y a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas y demás disposiciones aplicables, así como de haberse realizado satisfactoriamente las obras de urbanización inherentes a la ejecución del proyecto.

La concesión definitiva del suministro de energía eléctrica, agua y gas no podrá obtenerse sin la posesión de estos certificados y cédulas, y sin que el Ayuntamiento haya concedido licencia de utilización, ocupación o apertura.

Ni los propietarios o usuarios de los edificios ni las empresas suministradoras podrán proceder al enganche de los servicios de aguas, electricidad o teléfono sin la previa confirmación de que el edificio cuanta con dicha licencia.

- e) La licencia de instalación se exigirá para la instalación o traslado de aparatos industriales, que en el caso de que integren un uso o actividad que requiera la obtención de alguna de las licencias a que se refieren los artículos anteriores, se tramitará de forma conjunta y quedará subsumida en cualquiera de ellas.

- f) Licencias urbanísticas. Estarán sujetos a licencia municipal, todos los actos de edificación y uso del suelo y subsuelo tales como:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones ya sean de nueva planta o ampliación.
- b) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones así como las que varíen en su aspecto exterior o modifiquen su disposición interior.
- c) Las obras de instalación de servicios públicos.
- d) Las parcelaciones urbanísticas.

- e) Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado.
- f) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones así como la modificación de su uso.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- h) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, servicios públicos o cualquier otro uso que pueda darse.
- i) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- j) La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- k) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

La solicitud de licencias urbanísticas se resolverán por el Alcalde, con arreglo al procedimiento regulado en el artículo 175 de la Ley Urbanística de Aragón.

#### **EXIGENCIA.**

Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo requerirán para su lícito ejercicio de licencia, declaración responsable o comunicación previa de conformidad con lo establecido en el Capítulo III del Título Quinto de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón, sin perjuicio de las demás intervenciones públicas exigibles por la legislación que les afecte y del respeto a los derechos civiles implicados.

#### **LICENCIA URBANÍSTICA**

La licencia urbanística es el acto administrativo por el que el Alcalde autoriza a cualquier persona para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo, expresando el objeto de la misma, y las condiciones y plazos de ejercicio conforme a lo establecido en la normativa aplicable.

Están sujetos a licencia urbanística los siguientes actos desarrollados en la presente Ordenanza:

- a) Movimientos de tierra, explanaciones, parcelaciones, segregaciones o actos de división de fincas en cualquier clase de suelo cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta con excepción de las sujetas a declaración responsable.
- c) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición cuando alteren la configuración arquitectónica del edificio por tener el carácter de intervención total o, aun tratándose de intervenciones parciales, por producir una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, o cuando tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- d) Obras de todo tipo en edificaciones protegidas por sus valores culturales o paisajísticos en cuanto afecten a los elementos objeto de protección.
- e) Talas de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.
- f) Ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- g) Otros supuestos establecidos en el plan general por concurrir razones especiales de interés público que habrán de especificarse en la memoria.

En todo caso, también puede solicitarse voluntariamente licencia para los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo no enumerados en el párrafo anterior cuando así lo estimen conveniente los solicitantes por razones de seguridad jurídica o de otro tipo.

#### **DECLARACIÓN RESPONSABLE.**

La declaración responsable en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona manifiesta bajo su responsabilidad al Alcalde que cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para realizar uno de los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo enumerados en el párrafo siguiente, que dispone de la documentación acreditativa del cumplimiento de los anteriores requisitos y que se compromete a mantener dicho cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

Estarán sujetos a declaración responsable en materia de urbanismo los siguientes actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo el subsuelo:

- a) Obras de edificación de nueva planta de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma, rehabilitación o demolición sobre los edificios existentes, que no produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, la envolvente global o el conjunto del sistema estructural, ni tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Renovación de instalaciones en las construcciones.
- d) Primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas prefabricadas.
- e) Talas de árboles que no afecten a espacios de alto valor paisajístico o a paisajes protegidos.

El documento de declaración responsable habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La enumeración de los requisitos administrativos aplicables.
- c) La relación de los documentos acreditativos del cumplimiento de los anteriores requisitos, indicando en cada caso su contenido general y el nombre técnico o profesional que lo suscriba, sin perjuicio de que voluntariamente puedan aportarse copias de tales documentos.
- d) El compromiso expreso de mantener el cumplimiento de dichos requisitos durante el periodo de tiempo inherente a la realización del acto objeto de la declaración.

El Gobierno de Aragón, reglamentariamente, podrá desarrollar los apartados precedentes en lo relativo a los actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sujetos a declaración responsable o previa licencia urbanística, en función de su afección significativa sobre el paisaje, el aspecto externo y estructura de los edificios, la seguridad de las personas o a los intereses de consumidores o usuarios.

#### **COMUNICACIÓN PREVIA EN MATERIA DE URBANISMO.**

La comunicación previa en materia de urbanismo es el documento en el que cualquier persona pone en conocimiento del Alcalde que reúne los requisitos para realizar un acto de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo que no está sujeto ni a declaración responsable ni a licencia en materia de urbanismo.

El documento de comunicación previa habrá de contener, además de los datos establecidos en la legislación del procedimiento administrativo común:

- a) La identificación y ubicación de su objeto.
- b) La declaración de que concurren los requisitos administrativos aplicables, especificando cuando proceda los relativos a la seguridad de personas y bienes.

#### **PROCEDIMIENTO DE SOLICITUD Y DOCUMENTACIÓN.**

Las licencias urbanísticas, las comunicaciones previas y las declaraciones responsables se sujetarán al procedimiento establecido en la normativa sobre régimen local y en las ordenanzas municipales.

Las solicitudes de licencia o, en su caso, las declaraciones responsables, se presentarán acompañadas del proyecto técnico redactado por profesional competente, en los supuestos en los que se determine por la normativa de ordenación de la edificación. El proyecto habrá de ir visado por el Colegio Profesional correspondiente en los casos pertinentes.

Las licencias urbanísticas habrán de otorgarse en el plazo máximo de tres meses.

Las comunicaciones previas y declaraciones responsables conformes con el planeamiento y la normativa urbanística surtirán plenos efectos desde el momento de la presentación de la totalidad de la documentación requerida en el registro del órgano competente.

La inexactitud, falsedad u omisión de carácter esencial de cualquier dato, manifestación o documento que se acompañe o incorpore en la declaración previa, determinarán la imposibilidad de continuar con el ejercicio del derecho adquirido, sin perjuicio del resto de responsabilidades conforme a la legislación del procedimiento administrativo común. La resolución administrativa que declare el cese en el ejercicio del derecho podrá determinar la obligación de restituir la situación jurídica al momento previo del inicio de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo y, en su caso, la imposibilidad de instar un procedimiento con el mismo objeto por un periodo no inferior a un año.

En los supuestos de sujeción a licencia urbanística, transcurrido el plazo de resolución sin haberse notificado ésta, el interesado podrá entender desestimada su petición por silencio administrativo, en los términos establecidos en la legislación básica estatal.

#### **EFFECTOS Y CONTROL.**

La licencia legítima para la realización de su objeto desde la fecha en que sea formalmente adoptada por el Alcalde, sin perjuicio de su notificación y de los efectos que derivan de la misma conforme a la legislación del procedimiento administrativo común.

La declaración previa y la declaración responsable legitiman para la realización de su objeto desde el día de su presentación en el registro general del municipio.

En cualquier momento el municipio podrá inspeccionar la ejecución de los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo a fin de comprobar que se realizan de conformidad con la licencia o el contenido de la declaración responsable o comunicación previa y en todo caso con arreglo a la legalidad y el planeamiento urbanístico aplicables.

El Alcalde podrá actuar en defensa de la legalidad conforme lo previsto en los artículos 265 y siguientes de la Ley 3/2009 cuando se advierta la realización de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o el subsuelo sin la pertinente licencia o la previa declaración responsable o comunicación previa, así como cuando los actos se llevaran a cabo en contra del contenido de las mismas.

**COMPETENCIA Y RESOLUCIÓN.**

La solicitud de licencia urbanística que requiera informe favorable o autorización previa de otro Organismo distinto del Ayuntamiento, deberá ir acompañada de dicho informe o autorización. En el caso de que dicho trámite lo lleve a cabo el Ayuntamiento, el solicitante no podrá ampararse en el derecho de demora, en tanto no sea cumplimentado el trámite pertinente.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes en el momento de la resolución, resolviendo tanto sobre la pertinencia de las obras como sobre el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Se otorgarán dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros, aunque podrán denegarse si se pretende llevar a cabo una ocupación ilegal del dominio público.

En los edificios considerados, provisional o definitivamente, como Bienes de Interés Cultural, Bienes Catalogados del Patrimonio Cultural Aragonés o Bienes Inventariados del Patrimonio Cultural Aragonés, así como en sus entornos de protección, todas las intervenciones deberán someterse a la aprobación del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio Cultural.

**CADUCIDAD DE LA LICENCIA.**

1.- La licencia caducará a los doce meses de su concesión si dentro del mismo no han comenzado las obras, no se ha solicitado y concedido prórroga, por razones justificadas.

2.- Si las obras comenzadas dentro de ese plazo fueran suspendidas por voluntad del propietario y transcurrieran seis meses sin reanudarlas, no habiéndose solicitado y obtenido con anterioridad una prórroga del Ayuntamiento, se entenderá caducada la licencia.

3.- La nueva solicitud de licencia necesaria para iniciar o continuar una obra cuya primera licencia haya caducado deberá formalizarse por el mismo procedimiento indicado en el artículo 16 debiendo, el propietario pagar nuevamente las tasas correspondientes si el Ayuntamiento no acordara lo contrario.

**OBRAS SIN LICENCIA O SIN AJUSTARSE A SUS CONDICIONES.****1.- Obras y usos en curso de ejecución.**

Cuando se estuviera realizando algún acto de edificación o uso del suelo o del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá su paralización inmediata y, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos siguientes:

- a) Si las obras o los usos fueran total o parcialmente incompatibles con la ordenación vigente, decretará su demolición, reconstrucción o cesación definitiva en la parte pertinente a costa del interesado, aplicando en su caso lo dispuesto en el apartado siguiente para la parte de la obra o del uso, compatibles con la ordenación.
- b) Si las obras o los usos pudieran ser compatibles con la ordenación vigente, requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia o su modificación, con apercibimiento de que, si así no lo hiciera, ordenará a costa del interesado la realización de los proyectos técnicos necesarios para que el Ayuntamiento pueda pronunciarse sobre la legalidad de la actuación afectada. En caso de no proceder la legalización, decretará la demolición, reconstrucción o cesación definitiva de la obra o del uso en la parte pertinente a costa del interesado.

**2.- Obras terminadas.**

- a) Si se hubiese concluido una obra sin licencia u orden de ejecución o contra las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde, dentro del plazo de prescripción de la correspondiente infracción ur-

banística, a contar desde la total terminación de las obras, y previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de los acuerdos establecidos en las letras a) o b) del artículo anterior, según proceda.

- b) Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o Suelo No Urbanizable Especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el párrafo anterior en cualquier momento, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.
- c) El mero transcurso del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo no conllevará la legalización de las obras realizadas y, en consecuencia, no podrán llevarse a cabo, en tanto persista la transgresión del ordenamiento urbanístico, obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.
- d) En los supuestos en que el planeamiento vigente al tiempo de la incoación del expediente de legalización difiera del planeamiento vigente en el momento de la ejecución de las obras, se aplicará el más favorable a las obras realizadas.

#### **SUSPENSIÓN DE LA LICENCIA.**

1.- El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de licencias, órdenes de ejecución o instrumentos de ejecución y, consiguientemente, la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos o acuerdos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave o muy grave.

2.- El Alcalde procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo del anterior acuerdo de suspensión al órgano judicial competente, a los efectos previstos en la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

#### **REVISIÓN Y ANULACIÓN DE LICENCIAS.**

1.- Las licencias, órdenes de ejecución, planes urbanísticos o instrumentos de ejecución ilegales deberán ser revisados por el Ayuntamiento en los casos y conforme a los plazos y procedimientos establecidos en los artículos 102 y 103 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

2.- El Consejero de Ordenación Territorial, Obras Públicas y Transportes, dentro de los mismos plazos establecidos para la revisión por los preceptos citados en el párrafo anterior, podrá requerir del Ayuntamiento la remisión de copias de las licencias u órdenes de ejecución que pudieran ser ilegales, así como de los correspondientes proyectos técnicos, impugnándolas conforme a lo establecido en los artículos 65 y 66 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

3.- Las licencias u órdenes de ejecución que se otorgasen con infracción de la zonificación o uso urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales, zonas verdes o espacios libres previstos en los planes serán nulas de pleno derecho.

#### **PERMISOS DE URGENCIA.**

Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños a personas o cosas; en que no pueda demorarse la ejecución de las obras durante los plazos de tramitación, el interesado podrá solicitar licencia siempre que las obras no sean de nueva planta, mediante la comparecencia ante el Ayuntamiento, alegando los motivos de urgencia. El permiso de urgencia que se concediera en este caso, se limitará a las obras que se consideran necesarias.

## TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 4º.- FINAL DE OBRAS

**COMUNICACIÓN AL AYUNTAMIENTO.**

En un plazo de un mes el propietario que termine una obra, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando el correspondiente certificado de final de obra suscrito por los facultativos directores de la misma y visado por el Colegio profesional correspondiente.

**CEDULA DE HABITABILIDAD.**

1.- Al término de cualquier obra de edificación sea de nueva planta o de reforma, destinada a vivienda, deberá solicitarse la Cédula de Habitabilidad antes de que empiece a usarse, para lo cual será necesario solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia de primera utilización de la vivienda.

2.- La contratación de servicios de agua, gas butano y electricidad no podrá formalizarse sin la previa presentación del documento que acredite la obtención de la citada cédula.

3.- Deberá hacerse extensiva la contratación de los servicios a las infraestructuras generales del edificio, aparte de las citadas.

4.- Para el resto de edificaciones distintas a las de viviendas deberá acreditarse poseer los permisos o autorizaciones que procedan antes de ser utilizadas.

**LIMPIEZA DE ZONAS PÚBLICAS.**

Antes de la semana siguiente a la terminación de las obras, el propietario deberá:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios y vallas.
2. Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y demás elementos públicos que hubiesen sido afectados.

En caso contrario, el Ayuntamiento actuará con cargo al propietario.

## TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

## CAPÍTULO 5º.- DISCIPLINA URBANÍSTICA

**INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

1.- Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones en la L.U.A.:

Reglamento de Planeamiento

Reglamento de Disciplina Urbanística

Reglamento de Gestión Urbanística y en el presente Plan sujeto a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

Ley de Ordenación de la Edificación.

2.- Las infracciones urbanísticas se clasifican en:

1º.- Infracciones leves.

Constituyen infracciones administrativas leves y serán sancionadas con multa de ciento cincuenta con veinticinco céntimos a tres mil cinco con seis céntimos de euros:

- a) La realización de actos de parcelación sin licencia o declaración de innecesariedad, cuando fuesen legalizables.
- b) La realización de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo sin licencia u orden de ejecución o contraviniendo sus condiciones, cuando tales actos sean legalizables por ser conformes con el ordenamiento urbanístico o cuando tengan escasa entidad.

- c) El incumplimiento de escasa entidad del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística.
- d) El incumplimiento de escasa entidad de las determinaciones de las Normas u Ordenanzas de edificación o del Proyecto de Urbanización.
- e) El incumplimiento por las empresas suministradoras de sus obligaciones de exigir el cumplimiento de la licencia urbanística o de suspender los suministros, conforme a lo establecido en esta Ley.
- f) Las infracciones u omisiones que perturben, retrasen o impidan el ejercicio de las funciones de vigilancia del cumplimiento de la legalidad urbanística.
- g) La no paralización inmediata de las obras tras la recepción del correspondiente requerimiento.

#### 2º.- Infracciones graves.

Constituyen infracciones administrativas graves y serán sancionadas con multa de tres mil cinco con siete céntimos a treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos de euros.

- a) Los actos de división que incumplan las normas materiales sobre parcelaciones, siempre que no estén tipificados como infracción muy grave.
- b) La realización sin licencia de actos de edificación o uso del suelo y del subsuelo de suficiente entidad, en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, salvo cuando esté tipificada como infracción muy grave.
- c) El exceso de edificación, en altura, ocupación, parcela mínima, superficie construida o volumen, sobre la edificabilidad permitida en la licencia.
- d) La ejecución, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- e) El incumplimiento, sin licencia o contraviniendo sus condiciones, de la normativa urbanística sobre distancias de las edificaciones entre sí y en relación con las vías públicas, espacios libres y linderos.
- f) La realización de construcciones sin licencia que menoscaben gravemente la belleza, armonía o visión del paisaje natural, rural o urbano.
- g) El incumplimiento del deber de conservación de edificaciones, terrenos, urbanizaciones y carteles en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y calidad ambiental, cultural y turística, cuando el grado de deterioro sea importante.
- h) El incumplimiento de los plazos de ejecución del planeamiento y la edificación.

#### 3º.- Infracciones muy graves.

Constituyen infracciones administrativas muy graves y serán sancionadas con multa de treinta mil cincuenta con sesenta y un céntimos a trescientos mil quinientos cinco con seis céntimos de euros.

- a) La realización de parcelaciones urbanísticas en suelo Urbanizable No Delimitado y en Suelo No Urbanizable cuando pudieran dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
- b) La realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto exigibles.
- c) La realización de actos de edificación y uso del suelo o del subsuelo en contra de lo dispuesto en el ordenamiento urbanístico, cuando afecten a superficies destinadas a dominio público, sistemas generales, equipamientos, zonas verdes, espacios libres y suelo no urbanizable especial.
- d) El derribo de edificaciones objeto de protección especial conforme a la legislación urbanística.

**RESPONSABLES Y SANCIÓN.**

1.- Toda actuación considerada como infracción urbanística podrá dar lugar a la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento de daños e indemnizaciones de los perjuicios imputables.

2.- En materia de responsabilidades y sanciones se estará a lo dispuesto en el art. 206 de la L.U.A.

**TITULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO****CAPÍTULO 1º.- GENERALIDADES****CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

1.- El suelo del término municipal, queda clasificado en: SUELO URBANO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE. La alteración de la clasificación del suelo sólo podrá hacerse a través de la revisión o modificación de este Plan General de Ordenación Urbana.

2.- Constituyen el Suelo Urbano los terrenos así delimitados en los planos de ordenación bien por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de aguas, así como suministro de energía eléctrica de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir; o bien por estar incluidas en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable y los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

4.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos en los que se prevé su transformación, a través de su urbanización, de conformidad con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

3.- Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos del término municipal que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

**DEFINICIONES GENERALES.**

1.- SISTEMAS GENERALES: Se entiende con este término el conjunto de viales y sus zonas de protección espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, servicios y equipamientos comunitarios organizado urbanísticamente en función de las necesidades generales del Municipio.

2.- SISTEMAS LOCALES: Se entiende con este término el conjunto de viales, espacios libres y equipamiento existente o previsto para cada zona.

3.- ZONA: Se entiende por zona la extensión de suelo cuya estructura urbanística tiene características similares, y en la ordenación se somete a un régimen urbanístico diferenciado de las otras zonas.

4.- UNIDADES DE EJECUCIÓN: Se entiende por tal la unidad mínima de ejecución del presente Plan para el suelo urbano y por tanto de reparto de cargas y beneficios caso de ser necesario proceder a reparcelación o compensación.

5.- ACTUACIONES AISLADAS: Se entiende por tales las pequeñas operaciones necesarias, que no exigen reparcelación o compensación, para ajustar la realidad actual a las determinaciones de este Plan fundamentalmente en cuando a alineaciones se refiere.

**EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

1.- Serán calificados como "fuera de ordenación" aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por alguno de los siguientes motivos:

- a) Afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas.
- b) Estar prevista su expropiación

2.- En los edificios fuera de ordenación sólo podrán realizarse las obras a que se refiere el Art. 70.2 y 70.3 de la L.U.A.

#### **EDIFICIOS EXISTENTES NO CALIFICADOS FUERA DE ORDENACIÓN.**

1.- Aunque los edificios erigidos antes de la aprobación del PGOU con arreglo al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano anteriores resulten disconformes con alguna de las propuestas de este Plan, si no les es de aplicación directa el artículo anterior, no se entenderán incluidos automáticamente en dicha calificación.

2.- Estos edificios podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación, referidas a usos permitidos por el Plan General, de mejora de sus condiciones de estética, comodidad e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambio de uso a otros permitidos por el planeamiento.

3.- No podrán efectuarse aquéllas obras que den lugar a un aumento de volumen que suponga exceso respecto de las limitaciones del mismo previstas en el PGOU.

4.- Si se produjera la demolición del edificio, la nueva edificación deberá ajustarse a la presente normativa.

#### **RÉGIMEN DE USO Y VOLUMEN.**

1.- El régimen general aplicable al Suelo en cuanto a su aprovechamiento se regula a través de las condiciones de USO y VOLUMEN que se establecen para cada tipo de suelo y zona del mismo.

2.- En el Título II Capítulo 2º y en el Título V Capítulo 2º se definen e interpreta la terminología propia de esos dos tipos de condiciones.

#### **RED DE ALCANTARILLADO Y VERTIDOS.**

Como norma general se estará a lo dispuesto en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004, destacando los siguientes aspectos:

- Queda prohibido la conexión en el alcantarillado de entradas de aguas parásitas (aguas limpias procedentes de acequias, escurideros, barrancos, drenajes, etc.) a la red de agua residual.
- Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.
- En el suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.
- El suelo urbano de uso industrial se conectará a la red municipal de alcantarillado prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.

TÍTULO II.- NORMAS DE RÉGIMEN URBANÍSTICO  
CAPÍTULO 2º- CONDICIONES GENERALES DE USO

**CLASES DE USOS.**

A efectos de esta Normativa Urbanística del PGOU y de las que, en su desarrollo, se dicten, se distinguen las siguientes clases de usos.

1. Residencial
2. Comercial
3. Hotelero
4. Oficinas y Administrativo
5. Recreativo
6. Religioso
7. Cultural
8. Deportivo
9. Sanitario
10. Industria y Almacenes
11. Agrícola
12. Ganadero
13. Forestal
14. Espacios Libres
15. Servicios Urbanos e Infraestructuras

**USO RESIDENCIAL.**

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda:

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificación aislada o agrupada, que sirve de residencia para una sola familia.
2. Vivienda multifamiliar o colectiva: edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

**USO COMERCIAL.**

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares, tanto en edificios destinados también a otros usos como en naves o edificaciones independientes.

Se autorizan además las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.

**USO HOTELERO.**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como hoteles, apartahoteles, albergues, moteles, casas rurales, etc.

**USO ASISTENCIAL**

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a asistencia, tales como residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y al alojamiento temporal para transeúntes

**USO DE OFICINAS Y ADMINISTRATIVO.**

Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de banca, bolsa, seguros; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

**USO RECREATIVO.**

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y tiempo libre no comprendido en otra calificación. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole, como ferias, parques de atracciones, deportivos, etc.

**USO RELIGIOSO.**

Comprende la celebración de los diferentes cultos, como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales, ermitas y análogos.

**USO CULTURAL.**

Se comprenden en este uso, el educativo, el de la enseñanza en todos sus grados y modalidades (guarderías, enseñanzas no regladas, la investigación, colegio, institutos, etc.), el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares.

**DEPORTIVO.**

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

**USO SANITARIO.**

Es el que corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos, como consultorios, centros de salud, clínicas, hospitales, etc.

**INDUSTRIA Y ALMACENES.**

Se comprenden en este uso los siguientes:

- Las industrias de obtención o extractivas, forestal, transformación y transporte.
- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.
- Los talleres de reparación.
- Las estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes.
- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachos, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

**1. Actividades sin molestias para la vivienda.**

Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento, ni carburantes. El límite de sonorización se establece en 45 decibelios medidos con sonómetros escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites, o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más afectada o más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables de

la industria y vivienda abiertas. En la determinación del nivel sonoro se deducirá el del medio ambiente en el momento de la medición.

- no producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 2 CV.

Situaciones permitidas:

- S1- Anejos a la vivienda unifamiliar.
- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.
- S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

## 2. Actividades compatibles con la vivienda.

Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación, respecto a las viviendas.

- nivel sonoro máximo de 36 decibelios-A, durante el día, y 30 db-B durante la noche.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 10 CV.

Situaciones permitidas:

- S2- En edificios de vivienda multifamiliar en cualquier planta.
- S3- En cualquier otro tipo de edificios exclusivo e independiente.

## 3. Actividades molestas incompatibles con la vivienda.

Son aquellas que presentan cierto grado de incomodidad, que no permite su localización en edificios de vivienda, pero que puede ser admitida con la debida independencia, en zonas que por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes u otras determinaciones o circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de uso que resulta favorable para la actividad urbana.

- nivel sonoro máximo 50 decibelios.
- no produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.
- potencia máxima instalada 50 CV.

Situaciones permitidas:

- S3- En edificio exclusivo e independiente con fachada a la calle, y rodeado de espacios libres.

## 4. Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda.

Corresponde a todas las actividades en general sin limitaciones, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del R.A. 24-4-61. No se admiten en suelo urbano delimitado.

Situaciones permitidas:

- S4- En manzanas o en zonas industriales.

## 5. Actividades insalubres, nocivas y peligrosas de escasa entidad.

Sin perjuicio de su consideración jurídica, a efectos de calificación de la actividad como insalubres, nocivas y peligrosas que por su escasa entidad, entendiéndose por tales aquellas actividades que se puedan desarrollar en industrias artesanas, pequeñas industrias de hasta 5 trabajadores y comercios minoristas, siendo en todo caso necesario que dichas actividades sean calificadas por la Comarca (o por la Comisión

Técnica de Calificación adscritas al INAGA), en los términos que establece la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón, sean admisibles en suelo urbano residencial y urbanizable.

6. Depósitos de gasóleo, G.L.P. o de otras energías no radioactivas vinculadas a otro uso o actividad.

**USO AGRÍCOLA.**

Recoge las actividades encaminadas al cultivo y explotación de la tierra para la obtención de productos. Se incluyen los edificios vinculados a explotaciones agrarias.

**USO GANADERO.**

Recoge las actividades que se realizan con los animales encaminadas a criar y criar bien sea por el valor de su carne u otros productos; incluye los animales de caza y pesca (granjas cinegéticas y piscifactorías). Quedan también recogidos en este uso las construcciones vinculadas a este uso, como granjas, bordas y cercados, abrevaderos de ganado, etc.

**USO FORESTAL.**

Recoge las actividades encaminadas a la conservación, protección, explotación, etc. de los montes, bosques y pastos forestales.

**USO DE ESPACIOS LIBRES.**

Se denomina uso de espacios libres las actividades a desarrollar en los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos, proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles y, en general mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se incluyen en este uso los parques suburbanos y urbanos, los jardines, las plazas, etc.

**SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.**

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación.

**SIMULTANEIDAD DE USOS.**

1.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2.- Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no solo sean compatibles sino que complementen la actividad considerada.

TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICOS-SANITARIAS

CAPÍTULO 1º- EDIFICACIONES

**CONDICIÓN DE EXTERIOR DE VIVIENDAS.**

Toda vivienda tendrá condición de exterior, debiendo cumplir como mínimo que su sala de estar tenga un paramento con hueco que dé frente a una longitud de por lo menos tres metros a una calle o espacio público, o bien a un patio de manzana en cuya planta se pueda inscribir una circunferencia que cumpla simultáneamente las condiciones siguientes:

- a) Que el diámetro sea superior a 16 metros.
- b) Que el diámetro supere a la mayor altura de los paramentos que encuadran el patio.

La citada longitud corresponderá a las líneas rectas y normales al hueco.

No se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

#### **PROGRAMA MÍNIMO.**

Toda vivienda constará como mínimo, de cocina, comedor, o cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un aseo con ducha, teniendo el baño o aseo entrada independiente desde pasillo o distribuidores.

#### **ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.**

Toda pieza habitable tendrá iluminación directa desde el exterior y será como mínimo 1/10 de la superficie en planta. La superficie de ventilación podrá reducirse a la mitad de la iluminación.

Solo los aseos podrán ventilarse a través de conductos o chimeneas de ventilación.

Las salas de estar, comedores y dormitorios no podrán ventilar a través de galerías cerradas.

Se considera obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación en la cocina (mínimo de 200 cm<sup>2</sup>) a fin de asegurar la evacuación de vapor de agua, gases o humos que se produzcan.

Se permitirá para cuartos de baño y aseos, locales de calefacción y acondicionamiento de aire, basuras, despensas y garaje cualquier sistema de chimeneas de ventilación forzada debidamente homologada.

#### **DIMENSIONES MÍNIMAS.**

Dormitorio de una cama .....	6 m <sup>2</sup>
Dormitorio de dos camas .....	10 m <sup>2</sup>
Comedor-Cuarto de estar.....	14 m <sup>2</sup>
Cocina.....	6 m <sup>2</sup>
Cocina-Comedor.....	14 m <sup>2</sup>
Aseo.....	3 m <sup>2</sup>
2º Aseo sin ducha.....	1,5 m <sup>2</sup>

#### **PATIOS INTERIORES.**

Deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un tercio de la altura del paramento más alto que lo encuadre con un mínimo de tres metros de diámetro. A estos patios no podrán abrir salas de estar.

Se autoriza la mancomunidad de patios, siempre que la parte del patio aportado por cada comunidad cumpla las anteriores dimensiones mínimas.

#### **DESAGÜE DE LOS EDIFICIOS.**

Las aguas sucias o negras procedentes de los edificios, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por estas al exterior del inmueble.

Será obligatorio el vertido a la red de alcantarillado. Si esta red se encuentra a una distancia superior de 30 metros, el Ayuntamiento deberá obligar a la propiedad a que presente el proyecto de ampliación de red conjuntamente con el de edificación de nueva planta. Esta condición se hace extensiva a la de suministro de agua.

#### **EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES.**

Las aguas procedentes de la cubierta se recogerán mediante bajantes de material apropiado quedando prohibida su conexión a la red de alcantarillado.

#### **LOCALES DESTINADOS A COMERCIO O INDUSTRIA.**

Los locales destinados a comercio o industria deberán tener como mínimo una superficie de 6 m<sup>2</sup>/puesto de trabajo y un volumen de 15 m<sup>3</sup>/puesto de trabajo. Así mismo deberán estar dotados al menos de un aseo do-

tado de lavabo y retrete. Podrá usarse el servicio de la vivienda colocada sobre el local siempre y cuando pertenezca al mismo usuario.

Dispondrán al menos de huecos de ventilación con una superficie en total, igual o mayor a 1/10 de la superficie útil del local.

Los comercios en planta baja tendrán entrada directa desde la vía pública.

El comercio deberá tener una perfecta ventilación con el exterior, y tendrá cubiertas las normas de seguridad de público, siendo ello extensible a todo tipo de local público como oficinas, espectáculos, centros culturales y deportivos, representativo y de uso industrial.

### TITULO III.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

#### CAPÍTULO 2º.- TERRENOS Y SOLARES

##### **BASUREROS Y ESTERCOLEROS.**

Se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas. A nivel autonómico será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón, el cual establece unas directrices para la gestión de residuos respetuosa con el medio ambiente.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficie del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona más conveniente, que deberá ser aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 1.00 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores autorizados al objeto de eliminar desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

##### **VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.**

Los propietarios de edificios deberán mantener las aceras o espacios a los que de frente a su edificio totalmente despejado para permitir el paso de peatones.

Dichos espacios no pueden ser utilizados como zona de almacenamiento. Únicamente podrán usarse para carga y descarga de forma momentánea.

##### **RAMBLAS Y BARRANCOS.**

Las ramblas, riberas y sus terraplenes y barrancos, deberán mantenerse limpios de escombros, basuras y desperdicios que puedan afectar a la salubridad general.

##### **TERRENOS, SOLARES Y ERAS.**

Todo solar no edificado, espacios privados libres de edificación y eras deberán mantenerse limpios evitando la acumulación de escombros y prohibiendo el vertido de basuras.

Dentro de Suelo Urbano, todo solar que vaya a ser utilizado para almacenamiento, deberá estar vallado para evitar posibles peligros o accidentes.

En las vallas no se permite la utilización de vidrios, alambres de espino y demás elementos peligrosos.

## TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

## CAPITULO 1º.- PROTECCIÓN DE LA RED DE TRANSPORTES Y SERVICIOS

**CARRETERAS Y CAMINOS.**

Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1988, en el Reglamento General de Carreteras aprobado por R.D. 1812 del 2 de septiembre de 1994, en la Ley de Carreteras de Aragón de 17 de diciembre de 1998, el Reglamento de Carreteras de Aragón aprobado por Decreto 206 de 22 de julio de 2003, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones.

En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

**PROTECCIÓN DE CAMINOS RURALES.**

Son caminos rurales los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de personas, vehículos y maquinaria agrícola. Para facilitar el cumplimiento de su destino los cerramientos de parcela deberán situarse a una distancia mínima de 5 m. al eje del camino. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir esa distancia mínima.

**ENERGÍA ELÉCTRICA. ALTA TENSIÓN.**

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres contempladas en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008. En este sentido quedará prohibida la construcción de edificios e instalaciones en la servidumbre del vuelo de la línea aérea, con un mínimo de 5 metros, incrementada por una distancia de seguridad marcada por el Reglamento. Cualquier actuación en las cercanías de las líneas requerirá el informe previo de la empresa suministradora.

## TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

## CAPITULO 2º.- PROTECCIÓN DE EMBALSES Y CAUCES PÚBLICOS

**MEDIDAS GENERALES.**

Se atenderá a lo dispuesto en los Decretos referidos a Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses de 10 de Septiembre de 1966 y Previsión de daños por avenidas de 18 de Septiembre de 1975.

Según lo que allí se dispone, cualquier edificación situada a menos de 500 metros del perímetro correspondiente al nivel máximo de los embalses requerirá la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Asimismo se precisará autorización otorgada por la Comisaría de Aguas para todas aquellas construcciones que se sitúen a menos de 100 metros de los límites del alveo del cauce, tomando las precauciones constructivas necesarias para prevención de avenidas en el caso de que la edificación sea autorizada.

## TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

## CAPITULO 3º.- PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

**DISPOSICIONES GENERALES.**

La protección del medio ambiente quedará regulada por la legislación en vigor de las diferentes materias, adaptándose por la Administración la adopción de las medidas correctoras necesarias de prevención, vigilancia y corrección de todas las circunstancias que pudieran conducir a un incremento de la contaminación del mismo en

cualquiera de sus manifestaciones y cualesquiera de sus manifestaciones y cualesquiera que sean las causas que lo produzcan.

#### **POLUCIÓN DE LAS AGUAS.**

1.- Las aguas residuales no podrán verterse a cauce o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecido en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, aprobado definitivamente por el Acuerdo del Gobierno de Aragón de 5 de Junio de 2001, se tomarán como valores complementarios los establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980.

2.- Las condiciones técnicas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de las aguas residuales deberán de ajustarse a lo prescrito en la normativa aprobada, tanto en la NTE-ISD "Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido", como lo establecido en el Código Técnico de la Edificación Documento Básico –HS Salubridad, quedando expresamente prohibidos los vertidos realizados a pozos negros.

#### **CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.**

Se entenderá a lo dispuesto en la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

#### **BASUREROS Y ESTERCOLEROS.**

Se cumplirá lo establecido sobre la materia en la legislación sobre residuos y explotaciones ganaderas. A nivel autonómico será de obligado cumplimiento el Plan de Gestión Integral de Residuos de Aragón, el cual establece unas directrices para la gestión de residuos respetuosa con el medio ambiente.

Queda prohibida la utilización de modo indiscriminado de superficie del término municipal como vertedero de basuras y escombros. A tal efecto y por los servicios municipales competentes se utilizará como depósito de las mismas la zona más conveniente, que deberá ser aprobada por la Consejo Provincial de Urbanismo, teniendo en cuenta que dicha ubicación habrá de determinarse al menos a 1000 m del lugar habitado más próximo y teniendo en cuenta las condiciones físicas del lugar y principalmente la dirección de los vientos.

Se recomienda la instalación y uso de incineradores autorizados al objeto de eliminar desperdicios.

Los depósitos de residuos una vez colmados, deberán recubrirse de capa vegetal y repoblarlos forestalmente.

#### **VERTIDOS A LA RED DE ALCANTARILLADO.**

Como norma general se estará a lo dispuesto en el "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado", aprobado por Decreto 38/2004 de 24 de febrero, publicado en el B.O.A. de 10 de marzo de 2004, destacando los siguientes aspectos:

- Se consideran vertidos los que se realicen directa o indirectamente en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de estos, así como los que se lleven a cabo en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- Los límites de los vertidos serán los fijados en el citado Reglamento. Si el efluente no reuniera tales características se deberá resolver en el interior de la parcela la depuración previa del mismo.
- En el suelo de uso industrial, cada parcela deberá contar en su acometida individual con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o ad-

ministración inspectora competente, situada antes de la conexión al alcantarillado, en terreno de dominio público o permanentemente accesible desde él.

- El suelo urbano de uso industrial se conectará a la red municipal de alcantarillado prohibiéndose cualquier tipo de fosa séptica o vertido directo a cauce público.

Queda prohibido el vertido de efluentes provenientes de instalaciones ganaderas, purines y/o similares a la red de saneamiento municipal, debiéndose llevar a cabo su eliminación conforme a lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba las directrices sectoriales sobre actividades ganaderas.

#### TITULO IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

##### CAPITULO 4º.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

###### **BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO.**

El patrimonio de El Castellar está integrado por el conjunto de elementos, bienes y lugares que constituyen la identidad histórica, arquitectónica, ambiental y cultural del municipio, y que comprende los espacios, sitios históricos, ambientes, conjuntos arquitectónicos, edificios y demás elementos característicos de su paisaje natural y rural, de su proceso de formación urbana y de sus valores culturales, arqueológicos, paleontológicos, etnográficos y arquitectónicos.

A los efectos de la regulación y las determinaciones concretas de protección los bienes integrantes del Patrimonio se clasifican en los siguientes grupos:

- Patrimonio arquitectónico
- Patrimonio arqueológico.
- Patrimonio etnográfico y paleontológico.

###### **LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**

La protección y conservación del Patrimonio Histórico del municipio se establece en el marco y en aplicación de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, Ley 12/1997, de 3 de diciembre, de Parques Culturales de Aragón y el Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón, de la legislación urbanística aplicable y de los instrumentos de ordenación general, territorial y de los recursos naturales de rango superior que regulen aspectos o elementos del Patrimonio Histórico de El Castellar.

La legislación aplicable en materia de Patrimonio Cultural es:

- Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Decreto 6/1990, de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por la que se aprueba el régimen de autorizaciones para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las determinaciones y condiciones para la protección y conservación del Patrimonio Histórico del municipio, además de regularse en el marco legal y normativo expresado en el apartado anterior, se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de El Castellar, del que forma parte integrante el Catálogo.

Entre las medidas previstas en este Plan General de Ordenación Urbana para la adecuada protección del patrimonio de interés histórico, arqueológico, arquitectónico y urbanístico, así como del medio ambiente urbano y el paisaje rural del municipio de El Castellar, uno de los principales instrumentos es el Catálogo. Este documento no sólo supone una relación de bienes que deben ser conservados, sino que constituye la singularización sobre los bienes incluidos en él de una normativa específica para cada uno de ellos, tendente a su conservación, protección y mejora, cuyas determinaciones específicas prevalecen sobre el resto de documentos que integran el plan.

Los espacios protegidos por ley y los bienes declarados de interés cultural se registrarán por su legislación específica y por los instrumentos que desarrollen su ordenación, siendo de aplicación supletoria las determinaciones establecidas en el Documento nº 5 CATÁLOGO.

El Catálogo que contempla este Plan General clasifica los bienes en distintos niveles de protección que han sido establecidos atendiendo a sus valores genéricos: históricos, artísticos, arquitectónicos, espaciales, tipológicos, ambientales, etc. Se precisan las intervenciones permitidas, que vienen a concretar las que con carácter genérico les asigna su nivel de protección.

El catálogo se divide en:

Patrimonio arquitectónico: Clasifica en tres niveles de protección a aquellos edificios y estructuras de relevante interés histórico, arqueológico, artístico, etnológico, científico, social o técnico, como inclusión de los muebles, instalaciones y accesorios que expresamente se señalen.

Nivel Monumental

Nivel Arquitectónico

Nivel Ambiental.

Patrimonio arqueológico: El patrimonio arqueológico viene integrado por los espacios sujetos a protección que constan en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón.

Patrimonio Paleontológico: El patrimonio paleontológico del municipio viene integrado por aquellos yacimientos y conjuntos se incluyen en la Carta Arqueológica y Paleontológica de Aragón.

## TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES

#### **DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.**

De acuerdo con la legislación urbanística, en este Plan se clasifica como suelo urbano:

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

El suelo clasificado como urbano queda delimitado en los planos correspondientes. Conforme a la legislación urbanística, se distinguen una única las dos categorías de suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado.

#### **CLASIFICACIÓN DE ZONAS.**

Dentro del ámbito territorial del suelo urbano se prevén los siguientes tipos de zonas en relación con el volumen y usos de la edificación que se permite en cada una de ellas.

Casco Urbano. Corresponde a aquellas manzanas de edificación del casco urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno.

#### Equipamiento Público.

Zonas Verdes y Espacios libres.

Espacio libre privado

Red Viaria.

### TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 2º.- CONDICIONES DE VOLUMEN

#### **SUPERFICIE EDIFICADA.**

A efectos del cálculo de la superficie edificada computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida: Los cuerpos cerrados del edificio, volados o no, situados en locales o plantas completas, que tengan consideración de planta baja, entreplanta o plantas alzadas, y los aprovechamientos bajo cubierta, computando estos últimos como superficie construida cuando la altura definida por el último forjado horizontal y el arranque del plano inclinado que contiene el faldón de la cubierta medido en la parte interior de la fachada sea mayor o igual a un (1) metro.

#### **PARCELA.**

Es cada una de las unidades físicas continuas en que se divide un suelo.

1. Superficie de parcela o, abreviadamente, parcela neta, es la superficie que resulta de detraer a la superficie total o bruta de una parcela los suelos destinados a viales u otros suelos de cesión obligatoria que le afecten.
2. Parcela mínima es la que se establece por el Planeamiento, según las zonas, tipos de ordenación, etc., mediante límites a su forma y dimensiones, por debajo de los cuales no se permite la edificación como parcela independiente porque ello conduciría a soluciones inadecuadas a la ordenación prevista.
3. Linderos son las líneas que delimitan las parcelas y terrenos, separando unas de otras.
4. Testero: En las parcelas que dan a una calle el lindero opuesto a ésta.

#### **ALINEACIONES.**

- **ALINEACIÓN:** Es la línea que señala el límite entre el vial (dominio público), y la zona de dominio privado a partir de la cual podrá levantarse la edificación en su frente a la vía pública.
- **ANCHO DE VIAL:** Es la distancia más corta entre las dos alineaciones del vial. En las calles, plazas o vías existentes, se define como alineación oficial, la que figura en el plano de Alineaciones y rasantes el sistema viario. Cuando en los planos de ordenación propuestos, se señala expresamente un ancho de vial, se considerará a éste, como la mínima distancia permitida entre la edificación existente y la futura, o bien, entre dos futuras alineaciones. El vial resultante será el afectado al uso público.

- RETRANQUEO: Se denomina retranqueo, la separación entre la alineación oficial y la fachada, medida según la normal a ambas.
- DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES: En la documentación gráfica se determinan las alineaciones que quedarán definidas sobre el terreno mediante el procedimiento de tira de cuerdas, previo a la concesión de licencia de obra, y que se efectuará con expreso sometimiento a lo indicado en los Planos.

**RASANTES.**

Se entiende por rasante la cota media de la línea de intersección del plano de fachada con el terreno natural o calle. Sirve como nivel oficial a la efectos de medición de alturas.

Será la señalada en el Plan General de Ordenación Urbana o figuras de planeamiento que lo desarrollen, o en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales.

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS.**

Es la distancia entre la cara superior del pavimento terminado hasta la inferior del techo de la planta correspondiente que la delimita.

**NÚMERO DE PLANTAS.**

Planta es cada uno de los espacios entre forjados de edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de un metro por encima del último forjado, y los sótanos y semisótanos que superen la altura de un metro en el plano o planos que sirven para fijar la altura total de la edificación.

El número máximo de plantas edificables será el establecido para cada zona por estas normas, contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde esté situada la edificación.

**OCUPACIÓN.**

Es el cociente, expresado en tanto por ciento, que resulta de dividir la superficie ocupada en planta por la edificación o edificaciones de una parcela, entre la superficie total de la misma susceptible de ser edificada. De dicho porcentaje se excluyen porches, así como proyección de balcones y las construcciones subterráneas debajo de los espacios libres destinados exclusivamente a aparcamientos.

**PROFUNDIDAD EDIFICABLE.**

Es la distancia medida en perpendicular, desde la alineación oficial o la fachada exterior recayente a la calle o espacio de uso público en todos sus puntos, hasta la fachada interior recayente a un patio interior de parcela, de manzana o a otra calle.

La profundidad máxima edificable es el límite máximo por encima del cual no se puede edificar aunque no se haya agotado la edificabilidad del solar.

**FORMA DE MEDIR LA ALTURA.**

La altura máxima edificable se medirá en el punto medio de la fachada y será la distancia desde la rasante de la acera pública hasta la intersección del plano exterior de fachada con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta.

En caso de retranqueo de edificación, la rasante de la calle se proyectará ortogonalmente en la fachada retranqueada para el cálculo de la altura del edificio.

Para los casos de calles en pendiente, la medición se efectuará de la misma forma que la señalada en el apartado anterior, tolerándose en la parte más baja de la rasante una altura que difiera de la altura reguladora máxima no más de 0,70 metros, y sin que ello suponga aumento del número máximo de plantas.

En los casos en que el diseño del edificio prevea alturas distintas de forma escalonada, la altura reguladora máxima se medirá de la misma forma anterior en el punto medio de cada tramo escalonado.

En edificios con fachadas a dos o más calles formando esquina o chaflán, se aplicará la fórmula anterior, considerando al conjunto de fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

En edificios con fachadas a dos calles que no formen esquina o chaflán, y cuando por la topografía del terreno existan desniveles acusados, regirá para cada fachada la altura reguladora máxima, y la altura máxima de edificación en el interior de la parcela no sobrepasará el plano de cuarenta y cinco grados (45°) que pasa por el borde del forjado superior perteneciente a la fachada de menor nivel.

#### **CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA..**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura:

1. La vertiente del tejado, que no podrá superar el plano con una pendiente del 35 % trazado desde el borde superior del alero, ni la altura máxima visible del edificio, que se establece con carácter general en 3,5 metros por encima de la altura máxima permitida. (Se define como altura máxima visible a la distancia vertical medida en metros entre el punto más bajo del contacto del edificio con el terreno y el punto más alto de la cumbre de la cubierta).
2. Englobados en las vertientes del tejado se permitirá los siguientes usos:
  - Cuartos de instalaciones generales del edificio.
  - Trasteros.
  - Se permitirán los áticos vinculados a la vivienda situada en la última planta permitida, con acceso desde la misma y dentro de la altura máxima visible del edificio.
3. Los remates de cajas de escaleras, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, en todo caso, no podrán rebasar el plano de cubierta.
4. Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, y antenas colectivas de TV y FM, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación o, en su defecto, el buen hacer constructivo.
5. Las troneras o buhardas siempre que sus caballetes queden 0,5 metros por debajo de la altura máxima de la cumbre de la cubierta en la que se inserta.

#### **SOTANOS Y SEMISÓTANOS.**

Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del plano de rasante sobre el punto medio de la fachada y su suelo se halle a más de 0,7 metros, por debajo de la misma, en el mismo lugar.

Si su techo (cara inferior) sobresale más de un metro por encima de este nivel, tendrá la consideración de planta baja, tenga o no aberturas de iluminación y ventilación.

El único uso que podrá tener, será de almacenamiento, garaje, o instalaciones y servicios del edificio.

#### **PLANTA BAJA.**

Es la primera planta por encima del sótano real o posible.

**PLANTA PISO.**

Es toda planta que esté por encima de la planta baja y por debajo de la planta entrecubierta.

**PLANTA ENTRECUBIERTA O BAJOCUBIERTA.**

Es toda planta entre el último forjado horizontal y la cubierta inclinada. La altura libre máxima en el plano de las fachadas será de 1.00 metros y cuando sobrepase esa altura se contabilizará como una planta más.

**ALTURA LIBRE DE PLANTAS.**

Las alturas máximas libres entre techo y suelo de toda planta serán:

- Planta semisótano y sótanos: máxima 3,00 metros y mínima 2,30 metros.
- Planta Baja: máximo 4,00 metros y mínimo 2,50 metros.
- Plantas alzadas: máximo 3,00 metros y mínimo 2,50 metros

**VUELOS SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS.**

No se permitirán cuerpos volados cerrados en el área del casco antiguo, ni en las ampliaciones posteriores.

Los vuelos abiertos deberán estar a una altura superior a los tres metros y medio (3,5 m.), medidos desde el nivel de la rasante de la calle en su parte más alta de cada fachada.

El vuelo abierto máximo será:

En calles menores de 8 metros ..... 0,40 metros

En calles de 8 metros o mayores ..... 0,75 metros

La separación del vuelo a las medianerías, será como mínimo una distancia igual al vuelo.

Se prohíben todo tipo de marquesinas.

Los banderines y anuncios perpendiculares al plano de fachada se situarán asimismo a una distancia mínima de 2,25 metros de la acera o nivel de pavimento, y su vuelo no sobrepasará los 80 centímetros ni el doceavo de la anchura de la calle en la que se sitúen.

En el caso de rejas que sobresalgan de la línea de fachada la propiedad deberá solicitar el saliente máximo para cada caso y el Ayuntamiento determinará en función de la anchura de calles o de aceras y de los posibles inconvenientes que suponga el vuelo, la dimensión máxima de éste.

**ALEROS.**

El vuelo de los aleros podrá superar 0.30 m. el vuelo máximo permitido para balcones y miradores, y será de 0,60 m. como máximo, caso de no haber vuelos.

**PATIO EXTERIOR.**

Se define como patio exterior, el espacio resultante del retranqueo de la fachada con la alineación oficial.

En el caso de que se realice el patio exterior, el retranqueo no podrá ser menor de 1/3 de la altura de la fachada del edificio, ni menos de tres metros.

**CERRAMIENTOS DE PARCELA.**

En los casos de cerramientos macizos, cuando el cerramiento no sea de fábrica cara vista, recibirá un revoco adecuado. Los cerramientos diáfanos (rejas, mallas metálicas, cerramientos vegetales, etc.) deberán mantenerse en las debidas condiciones de conservación.

Las partes macizas de los cerramientos se adecuarán a la estética del entorno edificado en cuanto a materiales y acabados, siendo preferible la utilización de muretes de piedra del lugar.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 3º.- CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

**OBRAS DE NUEVA PLANTA.**

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico propio del núcleo urbano existente, debiendo armonizar totalmente con el carácter de la población y buscando siempre la conservación del conjunto urbano-rural de acuerdo con su actual estructura.

**OBRAS SOBRE EDIFICIOS DEMOLIDOS.**

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible su carácter, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor y se aplicará de forma armónica a la composición de la fachada, cuidándose que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza, y se aplique con la sobriedad precisa para su mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

La nueva construcción se realizará con expreso sometimiento a la normativa presente.

**OBRAS DE REFORMA.**

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen el edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos. Se señalan las disposiciones siguientes:

- No se permitirán reformas que alteren el carácter original de la fachada, tendiéndose a la reutilización de los vanos cegados en reformas anteriores y restituyéndose en puertas de entrada los arcos que hayan sido convertidos en dinteles.
- Si se hiciera precisa la apertura de nuevos huecos, se observarán las prescripciones para obras nuevas.
- Ninguna obra podrá eliminar y desfigurar elementos compositivos típicos (ventanas, arcos o dinteles de puertas, escudos, rejas, enmarcados en piedra de ventanas, peanas de ventanas o balcones, ménsulas, aleros, impostas, galerías, etc.).

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico, histórico o pintoresco, se estará a lo dispuesto en el Documento nº 4 CATÁLOGO y aparte de lo especificado en los párrafos anteriores, no se permiten alteraciones en las texturas de los muros de fachada fuera de la recuperación de la original.

No se utilizarán otras carpinterías que las de madera natural u oscurecida con pinturas o barnices.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

Dentro del entorno urbano, dada su configuración y características, se prestará especial atención a las disposiciones de volúmenes y elementos formales, de modo que tengan unidad de conjunto y equilibrio ambiental con las edificaciones tradicionales existentes y que sean respetuosos con los invariantes tipológicos de la arquitectura tradicional de la zona.

Para todo ello se señalan las disposiciones siguientes:

**1. Fachadas**

- a. Las fachadas se construirán en fábrica de piedra, o ladrillo para revestir, (prohibiéndose el uso del ladrillo caravista), o revestidas con enfoscados o morteros en tonos blancos y terrosos, siempre acordes a la estética del entorno.

Se prohíben los revestimientos alicatados o aplacados.

Las medianeras que queden vistas se acabarán en un tratamiento similar en calidad, textura y color al del resto de los paramentos exteriores.

- b. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas se utilizará la piedra en un porcentaje no inferior al 20 % de su superficie.
- c. En edificios de nueva planta, las plantas bajas se proyectarán con unas pautas de diseño que establezcan unas relaciones mínimas con el resto del edificio, someras o esquemáticas, pero suficientes para garantizar la percepción de la unidad compositiva de toda la fachada.
- d. Se prohíbe por tanto, al concluir el edificio, dejar el cerramiento de las plantas bajas diáfanos o exclusivamente en estructura, o paredes provisionales sin enlucido ni revoco, etc.
- e. Se cuidará que la forma y dimensiones de los huecos de las puertas y ventanas armonicen con las de las tradicionales existentes.
- f. Los balcones contarán con antepechos diáfanos de materiales tradicionales (barandilla metálica o de madera).
- g. Las carpinterías de fachada serán preferiblemente de madera, barnizada en su color natural o en tonos oscuros. Se permite el empleo de carpinterías metálicas o de PVC, siempre con acabados en tonos oscuros mates.
- h. En las fachadas de nuevos edificios o rehabilitadas deberán de preverse canalizaciones para las instalaciones eléctricas y telefónicas.
- i. Los aparatos de climatización que se dispongan a fachadas deberán de quedar ocultos por rejillas o celosías de madera.
- j. Las puertas exteriores de las edificaciones deberán ser de madera.
- k. Los aleros exteriores de las edificaciones deberán ser de madera, ladrillo o teja.

## 2. Cubiertas

- a) Las cubiertas serán inclinadas con una pendiente máxima del 35%, con material de cubierta de tonos rojizos claros o envejecidos, teniendo en general las máximas pendientes en sentido perpendicular a las fachadas.
- b) Se utilizará la teja árabe preferentemente, estando permitida la teja plana cerámica o de hormigón en tonos rojizos o pardos. Se prohíbe el uso de teja negra.
- c) Salvo que se justifique por motivos constructivos o de composición arquitectónica, deberán disponer de alero en todas las fachadas recayentes a vía pública.
- d) Podrán habilitarse terrazas accesibles en cubierta en aquellos edificios en los que se garantice la no visibilidad de dicha terraza desde la vía pública, de modo que esta quede retranqueada del plano de fachada como mínimo 2,5 metros. La superficie de la terraza será como máximo el 50 % de la superficie total en planta del edificio.
- e) Los canes de los aleros de cubierta deberán de ser de madera o material imitando a ésta.
- f) Los elementos complementarios de las cubiertas (Chimeneas, etc.) se tratarán con materiales coherentes con los generales del edificio, de forma que no se produzcan rupturas visuales. Preferiblemente se utilizará el de hormigón, en caso de ser de acero o aluminio se recomiendan lacados en color negro y rojo teja.

**CONSERVACIÓN Y LIMPIEZA.**

El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los edificios públicos o privados que mantengan en buen estado de conservación y limpieza las fachadas de los mismos, mediante la realización de las obras adecuadas.

No se permitirá a los propietarios de los distintos pisos de un edificio pintar o remozar individualmente la parte de fachada que les corresponda, sino conjuntamente con los demás propietarios y previa autorización del Ayuntamiento.

**ANUNCIOS Y RÓTULOS.**

Se prohíben en la localidad la colocación de anuncios y carteles publicitarios no sometidos a la autorización del Ayuntamiento debiéndose ordenar por él la retirada de los existentes que no hayan sido debidamente autorizados.

Se prohibirá la colocación de éstos sobre algún elemento arquitectónico de interés, tales como arcos, etc.

TÍTULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO  
CAPÍTULO 4º.- REHABILITACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

**REHABILITACIÓN.**

Se entiende por actuación de rehabilitación la destinada a mejorar las condiciones de habitabilidad de una edificación por lo que respecta al uso que está destinada o a aquellos a los que se destine en el futuro.

Los edificios y las instalaciones calificadas en situación de "Fuera de Ordenación Urbanística" no podrán ser objeto de aumento e volumen, cambio de uso o aumento del número de viviendas, admitiéndose, previa renuncia a la indemnización por incremento de valor, determinadas actuaciones de rehabilitación en situaciones que no cumplan el nivel mínimo de habitabilidad.

Los edificios e instalaciones disconformes con las Normas del Plan General de Ordenación Urbana no incluidos en situaciones de "Fuera de Ordenación", podrán ser objeto de operaciones de rehabilitación y obras de mejora.

En ningún caso podrán reducirse total o parcialmente las condiciones mínimas de habitabilidad existentes por razón de las obras de edificación que comporta una actuación de rehabilitación.

Las actuaciones de rehabilitación que comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, y por lo que respecta a la parte de la actuación considerada como de nueva edificación, se sujetarán a las condiciones de habitabilidad que señalan en el Título III Capítulo 1º con las excepciones establecidas en la presente Norma.

- a) Los patios existentes, incluidos en una actuación de rehabilitación, pueden mantener sus dimensiones permitiéndose la realización de nuevas aperturas en ellos para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.
- b) Las nuevas aperturas correspondientes a piezas principales resultantes de una redistribución generalizada del edificio con incremento del número de viviendas, podrán realizarse siempre que la luz recta de la apertura sea igual o superior a 2 metros.

- c) Cuando la actuación de rehabilitación comporte aumento de volumen en un edificio de viviendas, los nuevos patios no coincidentes con los existentes se dimensionarán de acuerdo con lo regulado en el Título III Capítulo 2º.

Las actuaciones de rehabilitación que no comporten aumento de volumen, incremento del número de viviendas o cambio de uso, pueden mantener las dimensiones del hueco y escalera existentes.

#### TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 5º.- CONDICIONES DE SEGURIDAD, AISLAMIENTO, SERVICIOS E INSTALACIONES

##### **VALLAS DE OBRAS..**

El frente de la casa o solar donde se practique obras de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrará siempre con una valla de tablas, ladrillos o elementos prefabricados de suficiente estabilidad, cuyo aspecto sea lo más vistoso posible, a cuyo fin podrá blanquearse o pintarse.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse, estará en proporción con la anchura de la acera, pero en ningún caso podrá rebasar los dos tercios de dicha acera.

En los casos que se practiquen revocos, retejos y otras operaciones análogas, se atajará al frente con una cuerda junto a la cual se mantendrá un peón para dar los avisos oportunos a los transeúntes, manteniéndose las suficientes garantías.

La instalación de vallas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto de pago de la tasa mensual correspondiente.

##### **MATERIALES DE OBRA.**

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto y espacio que la Autoridad Municipal designe.

##### **ANDAMIOS Y MEDIOS AUXILIARES.**

Cumplirán lo establecido en el Pliego General de Condiciones de la Edificación compuesto por el centro experimental de Arquitectura.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán, conforme a las disposiciones vigentes de seguridad en el trabajo.

Los aparatos de ascensión de materiales no podrán situarse en los arroyos de las calles, y si sólo en el interior, salvo en casos especiales y con la autorización pertinente.

Las plumas y brazos móviles de las torres grúas no podrán girar en ningún caso sobre la vía pública, ni sobre terrenos de dominio público, salvo que se disponga de autorización.

La instalación de andamios y grúas requerirá la concesión de licencia independiente de las obras, en la que se fijarán los plazos para su establecimiento y retirada, y serán objeto del pago de la tasa mensual correspondiente. Deberá presentarse la documentación que acredite la idoneidad técnica de los sistemas instalados, seguros y permisos de las administraciones competentes.

##### **APUNTALAMIENTOS.**

El apuntalamiento de los edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa, debiendo procurarse que no se produzcan afecciones a los servicios públicos o limitaciones importantes de tránsito.

En casos especiales el Ayuntamiento podrá imponer a los propietarios que se notifiquen los sistemas inicialmente establecidos con urgencia, a fin de que bajo dirección técnica se anulen o reduzcan las afecciones o limitaciones a que se refiere el párrafo anterior.

#### **SERVICIOS E INSTALACIONES.**

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán la reglamentación vigente.

Sin estos requisitos el Ayuntamiento no podrá recibir la Certificación final de la obra.

Las aguas pluviales y sucias serán recogidas y eliminadas conforme el Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado y el Reglamento de instalaciones Sanitarias vigentes.

Las instalaciones de calefacción y accesorios tales como depósitos para combustible, tanques nodriza, etc, deberán cumplir las condiciones establecidas en la Reglamentación del Ministerio de Industria.

### **TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 6º.- CASCO URBANO**

##### **TIPO DE ORDENACIÓN.**

Se corresponde con aquellas manzanas de edificación del núcleo urbano originario y las que con esas características han ido conformándose en su entorno. Se diferencian dos manzanas, A y B, con características especiales de edificación.

##### **USOS PERMITIDOS.**

1. Residencial: Vivienda unifamiliar permitido. Vivienda multifamiliar, con un máximo de 6 viviendas por escalera.
2. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitaciones, y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar y unifamiliar. Estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes se permiten en edificios exclusivos y cumpliendo la normativa sectorial.
3. Hotelero: Sin limitaciones.
4. Oficinas y administrativo: Sin limitaciones.
5. Industrial: Se admite solo en categorías 1ª, 2ª, 5ª y 6ª.
6. Sanitario, Cultural, Religioso, Recreativo, Deportivo: Sin limitaciones.
7. Agrícola: Podrá permitirse siempre que se tomen las precauciones higiénicas y de aislamiento que se establezcan por la Autoridad competente.
8. Ganadero: Prohibidas todas aquellas instalaciones que, dedicadas a este uso, tengan finalidad de carácter industrial. Se permite la tenencia de animales en número reducido para el uso familiar, siempre que no signifiquen molestias de olores o peligro higiénico sanitario para los vecinos y viandantes.
9. Servicios Urbanos e Infraestructuras. Sin limitaciones.

##### **ALTURA MÁXIMA Y NÚMERO DE PLANTAS.**

- Como norma general:

- La altura máxima de la edificación será de nueve metros y cincuenta centímetros (9,5 metros).
- El número máximo de plantas edificables será de tres (3), contabilizándose en ellas la planta baja sea cual sea el grado de consolidación de la manzana o fachada donde éste situada la edificación. Se incluirán en el cómputo de plantas: las plantas retranqueadas, los áticos que sobresalgan más de

un metro por encima del último forjado, y los sótanos y semisótanos que superen la altura de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

- Para la manzana A: seis (6) metros y dos (2) plantas.
- Para la manzana B: siete metros y medio (7,50) y dos (2) plantas.

#### **PARCELA MÍNIMA.**

En las nuevas parcelaciones en suelo urbano, la superficie mínima de parcela edificable será de 90 m<sup>2</sup>.

Para los solares ya existentes, y para los resultantes del derribo de edificios actuales, la superficie edificable será la que tuvieren, aunque sea menor que la parcela mínima antes indicada.

#### **PROFUNDIDAD MÁXIMA EDIFICABLE.**

Sin limitaciones.

#### **ALINEACIONES Y RETRANQUEOS.**

Las alineaciones que se proyecten construir se ajustarán al frente de la alineación oficial representada en los planos de Alineaciones.

Se admiten retranqueos a fachada siempre y cuando se mantenga la alineación definida en los planos mediante muros de mampostería vista o enfoscada de manera tradicional o bien mediante zócalo de altura mínima 1,2 metros y verja de forja. Este retranqueo si existe, será igual o mayor a 2 metros.

#### **OCUPACIÓN.**

La superficie de ocupación en toda la zona del casco urbano podrá ser del 100 % de la superficie de parcela.

#### **EDIFICABILIDAD.**

Se obtiene de aplicar el resto de las condiciones de volumen.

#### **APARCAMIENTOS.**

Toda la construcción que se realice, una vez aprobada esta ordenanza, llevará consigo la de establecer una reserva de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de vivienda o en su defecto un aparcamiento por cada vivienda. Esta reserva de aparcamiento, de naturaleza y carácter privado, podrá establecerse en el interior de la parcela, en local dispuesto en la planta baja, o en otro lugar exterior si la parcela o local no permitiese su ubicación en el interior.

El Ayuntamiento podrá eximir al Promotor del cumplimiento de esta reserva, previa solicitud razonada de éste, siempre y cuando no se den las condiciones objetivas para su cumplimiento.

### **TITULO V.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 7º.- EQUIPAMIENTO**

##### **TIPO DE ORDENACIÓN.**

Los terrenos incluidos en este tipo de ordenación quedan reservados para el emplazamiento de edificios especiales; por su carácter oficial o de uso colectivo ó público.

El tipo de edificación se ajustará al proyecto de conjunto de cada uno de estos centros que deberá redactarse previamente a la construcción.

En general la edificación cumplirá con lo establecido para la zona Casco Urbano en estas Normas Urbanísticas, quedando a criterio del Ayuntamiento la posibilidad de autorizar Proyectos que no se adapten a las condiciones fijadas, en función de sus necesidades funcionales.

**TITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO****CAPÍTULO 8º.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES****DEFINICIÓN.**

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbano, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público, en la observación y contemplación.

**ACTUACIÓN.**

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resolviendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos.

**CONDICIONES ESTÉTICAS.**

La composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

TITULO IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO

**CAPÍTULO 8º.- ESPACIO LIBRE PRIVADO****DEFINICIÓN.**

Constituyen los espacios exteriores marcados como tales en el plano de ordenación PO-2. Estos espacios privados quedan vinculados a la propiedad de la finca a la que sirven con las obligaciones de conservarlas por cuenta de los propietarios.

**ACTUACIÓN.**

Toda actuación que afecte al sistema de espacios libres de dominio y uso público requerirá un proyecto en el que se resuelva apropiadamente la ordenación adecuada de esos espacios y su tratamiento ambiental, resolviendo los servicios de agua y riego, alcantarillado y drenaje, pavimentación, plantación, arbolado, alumbrado y servicios públicos.

Estos espacios privados quedan vinculados a la propiedad de la finca a la que sirven con las obligaciones de conservarlas por cuenta de los propietarios.

**LIMITACIONES DE USO.**

Los usos permitidos son los propios de parques jardines y los agrícolas de regadío.

**TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE****CAPÍTULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES****DEFINICIONES Y RÉGIMEN GENERAL.**

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos clasificados como tales en el planeamiento por prever su posible transformación, a través de su urbanización, en las condiciones establecidas en el mismo.

2.- Tendrán consideración de suelo urbanizable delimitado los sectores de urbanización prioritaria previstos por el Plan General para garantizar un desarrollo urbano racional. Todo el suelo urbanizable restante tendrá la consideración de suelo urbanizable no delimitado.

3.- El régimen del suelo urbanizable es el establecido para esta clasificación en la ley 5/1999, urbanística de Aragón (artículos 26 a 31 y concordantes) y en los reglamentos de la ley, completados con lo dispuesto en estas normas.

**DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.**

1.- Su desarrollo se efectuará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores que se delimiten posteriormente en el Suelo Urbanizable no Delimitado.

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a las disposiciones contenidas en la ley 5/1999 (artículos 44 a 48 y concordantes) y en sus reglamentos. Los Planes Parciales de iniciativa particular se regularán por lo dispuesto en la ley 5/1999 (artículos 51, 52 y concordantes) y en sus reglamentos.

3.- En los Planes Parciales se establecerán los plazos para la gestión y la ejecución de la urbanización, así como para la posterior solicitud de licencias para la edificación de los solares resultantes.

4.- Cada Plan Parcial comprenderá uno o más sectores completos, de los que determinará la ordenación urbanística pormenorizada en concordancia con los suelos colindantes, con satisfacción de las condiciones expresadas en estas normas. El Plan Parcial no podrá modificar las determinaciones contenidas en este Título y disposiciones concordantes.

5.- En el desarrollo de los Planes Parciales podrán redactarse Estudios de Detalle, con los objetivos y las limitaciones expresadas por la legislación urbanística y estas normas.

**SECTORES.**

Se define como sector en Suelo Urbanizable, el ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial.

Los Planes Parciales abarcarán uno o varios sectores completos.

**CONDICIONES MATERIALES DE LA ORDENACIÓN.**

1.- En la ordenación de los sectores se cuidará la continuidad en la ordenación con respecto al resto del suelo urbano y urbanizable, considerándose como unidad compositiva y funcional el municipio en su conjunto. Con este fin se asegurará la continuidad de itinerarios y una ubicación de las dotaciones de equipamiento y de espacios libres que sea acorde con los requisitos globales del municipio.

2.- Se cuidarán, análogamente, las condiciones de borde con el suelo no urbanizable, procurando la continuidad del contorno constituido en los ámbitos colindantes y la adecuada transición hacia los suelos no edificados, así como el respeto de las servidumbres que sean exigibles cuando el sector linde con elementos del sistema territorial cuya legislación imponga condiciones específicas a la edificación próxima.

**PLANES PARCIALES.**

1.- El desarrollo de las determinaciones contempladas en el presente Plan General de Ordenación Urbana para el suelo urbanizable delimitado se llevará a cabo mediante la redacción de Planes Parciales.

2.- El contenido y la documentación exigibles a los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto por la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

**RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES.**

1.- Los Planes Parciales aplicarán los módulos establecidos en el artículo 47 de la Ley 5/1999 urbanística de Aragón y en su Reglamento de Planeamiento.

2.- El Ayuntamiento podrá decidir antes de la aprobación inicial de cualquier Plan Parcial, las zonas en las que deben ubicarse los espacios libres y espacios de interés público y social, para que una vez desarrollada toda el Área la disposición de todos esos espacios sea coherente en su conjunto.

**ESTUDIOS DE DETALLE.**

1.- Podrán formularse Estudios de Detalle cuando fuera preciso completar o adaptar las determinaciones establecidas en los Planes Parciales.

2.- El contenido y documentación como mínimo recogerá lo expresado en la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

3.- Cada Plan Parcial fijará los fines y objetivos que en desarrollo de sus determinaciones puedan establecer los estudios de detalle.

#### **PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1.- Los Proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el Plan General de Ordenación Urbana en el suelo urbano y los Planes Parciales y Especiales.

2.- Para el desarrollo de las determinaciones que cada Plan Parcial prevea en cuanto a obras de urbanización, se redactará un único proyecto de urbanización, cuya ejecución podrá realizarse por fases de tal forma que cada una corresponda a un polígono completo.

3.- El contenido y documentación será el establecido en el Plan Parcial que como mínimo recogerá lo expresado en el artículo 97 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón y su Reglamento de Planeamiento.

#### **URBANIZACIÓN Y CESIONES.**

En suelo urbanizable los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de la LUA/99 para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización. Las obligaciones establecidas en el artículo 18 de la LUA son:

- a) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.
- b) Costear y, en su caso, ejecutar, en los plazos fijados en el planeamiento, las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.
- c) Ceder gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a las dotaciones locales y a los sistemas generales incluidos en la unidad de ejecución o adscritos a la misma.
- d) Ceder gratuitamente al Municipio el suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector.

#### **COSTES DE LA URBANIZACIÓN.**

Las obras de urbanización, cuyo coste es a cargo de los propietarios de terrenos afectados son las establecidas en los artículos correspondientes del R.G.U.

#### **EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.**

1.- La unidad mínima en este tipo de suelo a los efectos de ejecución de la urbanización será la unidad de ejecución.

2.- Cada unidad de ejecución podrá ejecutarse por cualquiera de los sistemas de actuación establecidos en el LUA/99 y que se enuncian a continuación; Compensación, Cooperación, Expropiación, Ejecución forzosa y Concesión de obra urbanizadora.

#### **PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

Cada Plan Parcial podrá determinar y delimitar las unidades de ejecución que estime oportunas para la ejecución de sus determinaciones.

**EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED VIARIA.**

1.- Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforma a las "Recomendaciones para el proyecto de intersecciones" del MOPU (1975).

2.- El sistema viario nuevo se proyectará de acuerdo con las necesidades de circulación y ajustándose a las siguientes normas:

- a) Anchos mínimos de calzada.
  - Red viaria básica: 8 m.
  - Red viaria secundaria: 6 m.
- b) Anchos mínimos para tránsito de peatones:
  - Aceras: 2 m.
  - Sendas exclusivas: 2,20 m.

3.- Se situarán alcorques en las aceras cada 10 m. que permitan la plantación del arbolado correspondiente.

**EXIGENCIAS MINIMAS: RED ALCANTARILLADO.**

1.- El caudal a tener en cuenta para el cálculo de saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

2.- Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales que se construyan. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red general viaria y de los espacios libres de uso público y se situarán preferentemente bajo las aceras. No se permitirá el uso de fosas sépticas. En polígonos industriales de dimensión bruta superior a cuatro hectáreas, se recomienda un sistema separativo para la evacuación de aguas pluviales y residuales, exigiéndose la dotación de una depuradora industrial en el área, antes de su incorporación al emisario general.

3.- Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad del agua a sección llena: 0,50 a 3 m/seg.
- b) Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad para garantizar la velocidad mínima.
- c) Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasantes y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- d) Sección mínima de alcantarilla de 0,30 m.
- e) La profundidad mínima de la red será de 1,00 m medida desde la rasante de la calzada hasta la generatriz superior del conducto.
- f) Todas la parcelas dispondrán en su acceso de una arqueta de acometida independiente conectada a la red general.

**EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ABASTECIMIENTO.**

1.- Se entiende por agua potable, aquella que cumpla las condiciones de potabilidad previstas por el Servicio de Sanidad de la D.G.A.

2.- El cálculo del consumo diario medio se realizará a base de 3 sumandos:

- Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.
- Agua para riegos y otros usos a tenor de las características de la ordenación.
- Agua para industrias con una dotación mínima de 20 m<sup>3</sup>/día para cada una.

3.- En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por un coeficiente de mayoración debidamente justificado.

4.- Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de abastecimiento serán:

- El diámetro mínimo será de 90 mm.
- Presión mínima de trabajo de las tuberías: 6 atmósferas.
- Las tuberías irán bajo espacios de dominio público: aceras, calzadas, zonas de servicio o jardines.
- Se dispondrán de puntos de toma en todas las parcelas con arquetas de corte.
- Se dispondrán hidrantes enterrados con dos tomas racoradas contra incendios según lo dispuesto en la NBI-CPI-96 cada 200 m de distancia como máximo.

#### **EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.**

1.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará con lo dispuesto en los Reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. En ningún caso la dotación mínima para uso doméstico será inferior a 0,60 Kw/h por habitante.

2.- Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión serán preferiblemente subterráneas. Los suministros de Alta tensión serán obligatoriamente subterráneos.

3.- En las áreas industriales el proyecto de urbanización hará las previsiones de carga que correspondan, pero siempre con una dotación energética mínima de 200 Kw por hectárea.

#### **EXIGENCIAS MÍNIMAS: RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.**

1.- El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual adecuado a la vida nocturna de la zona.

2.- El nivel de iluminación medio de las vías medido a una distancia entre 1 y 1,50 m. del pavimento será como mínimo el siguiente:

- Red viaria básica: 10 lux.
- Red viaria secundaria: 7 lux.

### **TITULO VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 2º.- SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO**

##### **RÉGIMEN EN AUSENCIA DE PLAN PARCIAL APROBADO.**

1.- El régimen de ésta clase de suelo, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial será el establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de la ley 5/1999, urbanística de Aragón.

2.- Asimismo, los propietarios de suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, tendrán los mismos derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón respecto de los propietarios del Suelo no Urbanizable:

- Los propietarios de Suelo no Urbanizable tendrá derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismo, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.



**CONDICIONES, PLAZOS Y PRIORIDADES PARA LA URBANIZACIÓN DE SECTORES.**

1.- Se establece un plazo de 7 años para la urbanización del Sector Extensión Casco A.

2.- El Ayuntamiento podrá cambiar el plazo establecido para la urbanización, cuando esté debidamente justificado.

**REQUISITOS PARA LA DELIMITACIÓN DE SECTORES.**

1.- La delimitación de sectores en el suelo urbanizable deberá garantizar el desarrollo urbano racional del municipio. De acuerdo con lo establecido en el artículo 49 de la ley 5/1999 urbanística de Aragón, su perímetro se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o, excepcionalmente, con los límites del suelo no urbanizable, prohibiéndose en todo caso su delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a límites de propiedad.

2.- La delimitación se ajustará a los siguientes requisitos:

- a) Sus dimensiones y características de ordenación serán susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento.
- b) Harán posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de urbanización.
- c) Tendrán entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.
- d) Deberá delimitarse en primer lugar el sector más próximo al suelo urbano.

**TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE****CAPITULO 1º.- DISPOSICIONES COMUNES****DELIMITACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Constituyen el Suelo No Urbanizable del Castellar los terrenos que por sus valores de carácter agrícola, paisajístico o de otra naturaleza, deben ser objeto de protección y conservación para evitar la transformación de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza.

2.- Su delimitación y tipos se representan gráficamente en los planos correspondientes.

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

En el Suelo No Urbanizable se distinguen las siguientes categorías:

1.- Suelo No Urbanizable Especial.- En razón de su excepcional valor agrícola, forestal, paisajístico, histórico, cultural y tradicional para la defensa de su equilibrio ecológico. 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.

2.- Suelo No Urbanizable Genérico.- Los terrenos de suelo no urbanizable necesarios para desarrollar principalmente las funciones agrícolas y ganaderas del municipio, y que en consecuencia no pueden ser objeto de una posible transformación para obtener aprovechamiento urbanístico.

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.**

1.- El Suelo No Urbanizable, cualquiera que sea su categoría carece de aprovechamiento urbanístico, por lo que las limitaciones que sobre él imponen el presente Plan, no darán derecho a la indemnización, siempre que no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento, rústico que le correspondiese efectivamente.

2.- Los propietarios del Suelo No Urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas,

forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

3.- En virtud del artículo 21.2 de la LUA, en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizable no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en el artículo 180 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se fijan las siguientes unidades mínimas de cultivo.

- a) En secano 1,00 Ha (10.000 m<sup>2</sup>)
- b) En regadío 0,25 Ha (2.500 m<sup>2</sup>)

4.- La eventual transformación y puesta en regadío de los predios rústicos de esta clase de suelo no conferirá derecho alguno a los propietarios para solicitar nueva calificación urbanística de la zona y modificación de este PLAN, por ser independientes los derechos de edificación otorgados con arreglo a este PLAN, de los inherentes a la unidad mínima de cultivo del Ministerio de Agricultura.

5.- Las parcelas rústicas serán edificables o no, por razones urbanísticas, atendiendo a las condiciones establecidas en este PLAN.

6.- Independientemente de la clasificación de los suelos no urbanizables, los usos y actividades que se desarrollen en terrenos propuestos en la Red Natura 2000 de Aragón o situados en el ámbito de aplicación del Decreto 233/1999, deberán ser compatibles con los objetivos de conservación del L.I.C. y P.O.R.N.

#### **NÚCLEO DE POBLACIÓN.**

1.- De acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 179 de la LUA, se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano.

2.- Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se dé alguno de los siguientes casos:

- a) Cuando la edificación de vivienda que se proyecte diste menos de doscientos metros (200 m) del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por el Plan General.
- b) Cuando en un radio de cien metros (100 m) existan otras viviendas aisladas legalmente autorizadas. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal entre los centros de ambas edificaciones (la existente y la proyectada).
- c) Cuando, con la que se pretende construir se alcance un número de tres (3) viviendas aisladas, siempre que las existentes con anterioridad estén legalmente autorizadas, dentro de un círculo de doscientos metros (200 m) de radio que idealmente puedan trazarse, con centro en el de gravedad de la planta de la vivienda para la que se solicita licencia. La medición se llevará a cabo en proyección horizontal.

#### **CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN**

1.- En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse con carácter general construcciones e instalaciones que respondan a los siguientes usos:

- a) Las destinadas a explotaciones agrícolas o forestales que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura que son: Almacenes, parideras y silos.
- b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, que son:
- b-1) de ejecución y entretenimiento
    - Centros operativos
    - Parques
    - Viveros
    - Garajes
    - Talleres
    - Viviendas del personal, etc.
    - Viviendas de turismo rural, albergues, refugios.
  - b-2) de servicio
    - Estaciones de servicio
    - Restaurantes-hostales
    - Talleres de reparación
    - Puestos de socorro, etc.
  - b-3) de elementos funcionales
    - Básculas de pesaje
    - Paradas de autobús
    - Áreas de aparcamiento
    - Zonas de descanso, etc.
- c) Uso de interés social a emplazar en el medio rural.
- d) Uso de vivienda unifamiliar.

En todos los casos deberá procederse al adecuado tratamiento de residuos.

2.- Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de la zona urbana.

3.- A tal efecto las construcciones en el medio rural, a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras próximas de la misma zona. En general queda prohibida la utilización de elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas y ostentosas.

Se recomienda por el contrario, la utilización de los colores populares de la arquitectura anónima de la zona, expresando con un lenguaje moderno los invariantes básicos y determinantes de la arquitectura tradicional local.

4.- Las limitaciones generales a la nueva edificación en esta clase de suelo y para todas las categorías serán:

- a) Edificación aislada por todos los costados con paramentos de igual tratamiento y pendiente de cubierta entre el 30 y el 35 % sobre la horizontal.

- b) Para los cerramientos de propiedades se aconseja el empleo de la piedra u otros materiales del lugar, sin embargo podrán emplearse fábricas de ladrillo y/o bloque de hormigón enfoscados. Se aconseja igualmente que la altura del cerramiento opaco no supere 1,20 m.
- c) La altura máxima de cornisa será de 3 plantas y 10,5 metros, pero podrá admitirse la edificación o instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales. Se exceptúa el caso de viviendas unifamiliares en las que será 2 plantas y 7 metros.
- d) Las demás condiciones de edificación, núcleo de población, parcela mínima, etc. variarán según cada zona de esta clase de suelo.

5.- En todos los casos de edificación o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto en lo siguiente:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

6.- En ningún caso se podrá instalar ninguna industria, granja o actividad cerca de industrias agroalimentarias previamente instaladas, que puedan resultar nocivas o peligrosas a las mismas por posibles contaminaciones ocasionadas por filtraciones de vertidos, captaciones o fugas de agua, vientos dominantes, etc.

## TITULO VII.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO 2º.- SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL

#### **DELIMITACIÓN.**

Constituyen el Suelo No Urbanizable Especial los terrenos que se caracterizan por:

- a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje y demás elementos naturales que determinan el equilibrio de los ecosistemas existentes.
- b) Interés arqueológico, histórico, tradicional por el valor cultural que encierra.

#### **RÉGIMEN URBANISTICO**

1.- En esta clase de suelo, 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. Se prohíbe expresamente la construcción de viviendas unifamiliares en esta categoría de suelo.

2.- Se admitirán las actividades extractivas justificadas por el descubrimiento de yacimientos, de acuerdo con la normativa específica en esta materia y previa aprobación de un Plan o Norma Especial de protección para conseguir los objetivos de este PLAN.

3.- Se administrarán las operaciones de creación mejora y repoblación del suelo y de los mantos de vegetación y su arbolado.

**ZONAS.**

Las zonas en las que se divide el Suelo Urbanizable Especial se reflejan gráficamente en los planos PO-1.1., y PO-1.2..

Para cualquiera de ellas podrá redactarse Planes Especiales con los fines y objetivos propios de cada una, señalados en los artículos 54 a 59 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.

En cada zona serán de aplicación las condiciones particulares que para cada tipo se definen en los artículos siguientes.

**SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.**

A las áreas del territorio que queden afectadas por 2 o más tipos de protección o afecciones de las señaladas a continuación, les será de aplicación las condiciones más restrictivas de cada una de ellas.

**YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS Y PALEONTOLÓGICOS.**

1.- Bajo la calificación de yacimientos arqueológicos se incluyen aquellos terrenos que en superficie o en el subsuelo, proporcionen materiales muebles o restos de inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica. Para lo cual en caso de duda, se estará a lo dispuesto en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

2.- Estarán sujetos a esta norma todos los yacimientos arqueológicos y paleontológicos descubiertos o no en el término municipal del Castellar.

3.- El espacio que ocupe un yacimiento arqueológico o paleontológico, mantendrá la misma clasificación que tuviese en el momento de su descubrimiento, no pudiéndose proceder a su clasificación a otro tipo suelo que suponga un mayor aprovechamiento y uso, evitándose procesos destructivos de dichos yacimientos.

4.- Protección de yacimientos:

- a) Para asegurar su protección se deberá delimitar por un arqueólogo debidamente autorizado por el organismo competente, el perímetro máximo del yacimiento así como el área de influencia paisajística y visual. En el caso de no existir esta delimitación perimetral se entenderá que queda protegido el yacimiento y el área territorial a la que pertenece por un radio mínimo de 500 metros alrededor del yacimiento y estando protegido este suelo por lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 16/1985 antes citada.
- b) Se autorizan las obras de consolidación y conservación de los yacimientos conocidos y que puedan surgir.
- c) Se prohíben las edificaciones de nueva planta dentro del área de influencia paisajística y visual del yacimiento que deberá delimitar un arqueólogo.
- d) Quedan prohibidas las excavaciones y prospecciones arqueológicas y paleontológicas que no gocen de los permisos oficiales fijados en el Decreto 6/1990 de 23 de enero, de la Diputación General de Aragón, por el que se aprueba el régimen de autorización para la realización de actividades arqueológicas y paleontológicas en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- e) Quedan prohibidas en los yacimientos arqueológicos y paleontológicos las remociones de tierras, aterrazamientos, reforestaciones y en general todas las obras que previamente no hayan sido autorizadas por el órgano competente, atendiendo al artículo 42 de la Ley 16/1985.

**LUGARES DE INTERÉS COMUNITARIO: Maestrazgo y Sierra de Gúdar, Sabinares del Puerto de Escandón.**

1.- Son zonas constituidas por lugares de importancia comunitaria (L.I.C). Recoge las áreas geográficas delimitadas por la Diputación General de Aragón con esta denominación dentro del Término Municipal del Castellar, y que fueron presentadas como tales ante la Unión Europea para definir la configuración de la red ecológica Natura 2000 (directiva de habitats 92/43/CEE).

2.- En este tipo de suelo se permitirán las construcciones, actividades e instalaciones establecidas en el artículo 22 de la L.U.A., considerándose las condiciones de protección establecidas en su normativa propia y en sus planes específicos de gestión, protección y ordenación.

**PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.**

1.- Son vías pecuarias los bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito de ganados. Los terrenos de dominio público pertenecientes a vías pecuarias se regirán por su normativa sectorial.

2.- Los terrenos que conforme a su normativa específica resulten afectados a vías pecuarias tendrán la consideración de suelo no urbanizable protegido, y en consecuencia no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza.

3.- Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, tendrán a efectos urbanísticos la consideración de espacios libres no edificables sin perjuicio de su posible adquisición por parte del Ayuntamiento cuando linden con terrenos municipales

4.- Las limitaciones que se derivan del apartado anterior no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina el Reglamento de Vías Pecuarias.

**Montes de Utilidad Pública.**

1.- Son Montes de Utilidad Pública aquellos que se hayan declarado o se declaren como tales según el procedimiento establecido en la propia legislación de Montes. Los terrenos de dominio público pertenecientes a montes catalogados de utilidad pública se regirán por su normativa sectorial.

2.- En este tipo de suelo se estará a lo dispuesto en la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes modificada por la Ley 10/2006 de 28 de abril, y que sustituye a la Ley de Montes de 8 de Junio de 1957.

**PROTECCIÓN CARRETERAS.**

Se consideran carreteras las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles. Por sus características, las carreteras se clasifican en autopistas, autovías, vías rápidas y carreteras convencionales.

Las edificaciones e instalaciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes a ellas o que estén comprendidos dentro de su zona de afección, no podrán situarse a distancias menores de las que vienen determinadas en la Ley 25/1988, de 28 de julio, de Carreteras del Estado y el Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, la Ley de Carreteras de Aragón de 17 de diciembre de 1998, el Reglamento de Carreteras de Aragón aprobado por Decreto 206 de 22 de julio de 2003, y en las travesías urbanas las que se señalan en el plano de alineaciones.

CARRETERAS ESTATALES				
Ley 25/1988, de 28 de julio, de Carreteras del Estado				
TIPO DE VÍA	DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	AFECCIÓN <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Resto de vías	3 m	8 m	50 m	25 m
CARRETERAS AUTONÓMICAS, PROVINCIALES Y MUNICIPALES				
Ley 8/1.998, de 17 de Diciembre, de Carreteras de Aragón				
TIPO DE VÍA	DOMINIO PÚBLICO <sup>(1)</sup>	SERVIDUMBRE <sup>(1)</sup>	AFECCIÓN <sup>(1)</sup>	LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN <sup>(2)</sup>
Autopistas, autovías y vías rápidas	8 m	25 m	100 m	50 m
Otras carreteras de la Red Básica	3 m	8 m	50 m	General: 18 m Variantes: 50 m
Red comarcal y local.	3 m	8 m	50 m	General: 15 m Variantes: 50 m
(1) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de explanación (o del bordillo o arcén en zona urbana).				
(2) Medidos perpendicularmente a cada lado de la vía, desde la arista exterior de la calzada, o borde exterior de la parte de carretera destinada a circulación (arcén o bordillo).				

En todas ellas será obligatorio la obtención del informe favorable o autorización del Órgano administrativo del que dependa la carretera antes de proceder a dar la preceptiva licencia municipal.

#### **PROTECCIÓN CAUCES.**

Según se establece en los artículos 2 y 6 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, pertenecen al dominio público hidráulico los cauces de corrientes naturales, ya sean continuas o discontinuas.

Las riberas, aún cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y las márgenes en una zona de cinco metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.

Según el artículo 7 del REAL DECRETO 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminares, I, IV, V, VI Y VII de la ley 29/85, de 2 de agosto, de aguas, la mencionada zona de servidumbre se debe mantener expedita para uso público.

En las actuaciones sobre terrenos colindantes con las márgenes de ríos, arroyos y lagos naturales o artificiales, se reservará libre de edificación una faja de 20 metros de anchura a partir de la línea de máxima avenida conocida, o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados.

Estos cauces se encuentran protegidos por una faja lateral de cien (100) metros de anchura que constituye la zona de policía. En esta zona se condiciona por parte del Organismo de Cuenca correspondiente, el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. El petionario de una licencia para un uso que esté comprendido en dicha zona de policía, deberá aportar la autorización del referido Organismo, sin cuyo requisito no se dará trámite a la solicitud.

En la zona de policía de aguas corresponde al Organismo de Cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimiento de plantaciones u obstáculos, tal y como se establece en el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D 849/1986). Se tomarán las precauciones constructivas necesarias para prevención de avenidas en el caso de que la edificación sea autorizada.

En este ámbito, se estará a lo dispuesto en el Decreto 127/2006, de 9 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se establece el régimen de protección para el cangrejo de río común, *Austropotamobius pallipes*, y se aprueba el Plan de Recuperación (Ámbito modificado por Orden del Consejero de Medio Ambiente de 10 de agosto de 2009).

#### **PROTECCIÓN LÍNEAS ALTA Y MEDIA TENSIÓN.**

Las construcciones e instalaciones que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres contempladas en el Reglamento de Líneas Eléctricas de Alta Tensión, aprobado por Real Decreto 223/2008 de 15 de febrero de 2008. En este sentido quedará prohibida la construcción de edificios e instalaciones en la servidumbre del vuelo de la línea aérea, con un mínimo de 5 metros, incrementada por una distancia de seguridad marcada por el Reglamento. Cualquier actuación en las cercanías de las líneas requerirá el informe previo de la empresa suministradora.

### **TÍTULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 3º.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO**

##### **DELIMITACIÓN.**

El Suelo No Urbanizable Genérico está constituido por aquellas áreas de Suelo No Urbanizable no incluidas en el Suelo No Urbanizable Especial.

##### **RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

1.- Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable Genérico, estarán sujetos a las limitaciones que se establezcan en los artículos 23 a 25 de la L.U.A.

2.- En esta clase de suelo y según las zonas que se especifican en los artículos siguientes podrán autorizarse:

- a) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales.
- b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- c) Edificios e instalaciones destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- d) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural.
- e) Otros usos permitidos emplazados en el medio rural.
- f) Obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos.

- g) Obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos.

### **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y RECURSOS NATURALES.**

Para la autorización de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y de los recursos naturales, según el artículo 23.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>, pudiendo afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima de parcela, sin que la parcela donde vaya a edificarse pueda ser inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Ocupación máxima 20 %. En el caso de que se trate de una afección de parcelas dispersas, el 20 % se aplicará sólo a la superficie de la pequeña parcela en que se ubique la edificación.

### **EDIFICACIONES GANADERAS.**

1.- Para la autorización de actividades e instalaciones ganaderas se cumplirá además de lo establecido en el artículo anterior lo establecido por la normativa vigente de la Diputación General de Aragón y de ámbito estatal. (Decreto 94/2009, de 26 d mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre instalaciones o actividades ganaderas. Real Decreto 324/2000 BOE 8-III-2000, Real Decreto 3483/2000 que modifica al anterior BOE 12-I-2001, Decreto 200/97 BOA 22-XII-1997) y Orden de 28 de Febrero de 2011 sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009.

2.- El Ayuntamiento podrá tomar los acuerdos que la citada normativa prevea relativos a la posible reducción de distancias mínimas a núcleos de población.

3.- Se permiten las Áreas de Expansión Ganadera mediante el necesario Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

### **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.**

1.- Son usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, siempre que así se acredite por el Organismo gestor de los mismos, los siguientes:

- a) Las construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de una obra pública, mientras dure aquella.
- b) Las construcciones e instalaciones permanentes de carácter público cuya finalidad sea la conservación, explotación, mantenimiento y vigilancia de la obra pública a la que se hallan vinculadas, o el control de las actividades que se desarrollan sobre la misma, o sobre el medio físico que la sustenta. A título enunciativo y no limitativo, se señalan las instalaciones para el control del tráfico, las estaciones del pesaje, las de transporte y distribución de energía, de los servicios de abastecimiento y saneamiento público y de control de calidad de las aguas, las necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales y las de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
- c) Los edificios o instalaciones de parada de viajeros de transporte público.
- d) Tienen también éste mismo carácter las obras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, la construcción de

acequias y caminos generales, las de electrificación rural, abastecimiento de agua y saneamiento de núcleos rurales y explotaciones agrarias, y las que tengan por objeto la mejora del ecosistema y la potenciación del medio natural. Por el contrario las obras públicas susceptibles de generar impactos ambientales desfavorables deberán someterse, en su caso, al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

2.- Se consideran vinculados al servicio de los usuarios de las obras públicas, los puestos de socorro y primeros auxilios, y, específicamente para las carreteras, los talleres de reparación de automóviles, motos y bicicletas con superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, y las estaciones de servicio y gasolineras con arreglo a su reglamentación específica. También se admite, dentro de las distancias señaladas por la legislación de carreteras, el uso hotelero. Excepcionalmente y vinculados a estos mismos usos, se admite la venta de artesanía, productos típicos y de alimentación.

3.- Para la autorización de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, según el artículo 23.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima: No se fija.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será la mayor de 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Ocupación máxima: 20 %.

#### **VIVIENDAS UNIFAMILIARES.**

Para la autorización de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población, según el artículo 23.c) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas objetivas:

- Tipología edificatoria: Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup> (1 Ha) netos y unificados. La parcela deberá quedar adscrita a la edificación, manteniéndose el uso agrario de la misma, o en su defecto, con plantación de arbolado.
- Retranqueos de la edificación: La distancia mínima a los linderos de parcela será 5 metros, siendo de 10 metros la distancia mínima a los bordes de los caminos.
- Las edificaciones, incluidas las posibles construcciones anexas, no rebasarán en conjunto los 300 m<sup>2</sup> de superficie construida.
- Altura máxima de las edificaciones: será de 7 metros medida desde la rasante del terreno hasta el arranque de la cubierta y dos plantas.

#### **CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE INTERÉS PÚBLICO.**

Para la autorización de construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural, cuando no requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno ni exijan una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, según el artículo 24.a) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- Retranqueos de la edificación con linderos de propiedad: 10 m. En el caso de parcelas de anchura inferior a 40 metros, el retranqueo mínimo en dos de sus lados podrá ser del 25 % de la anchura de la parcela y nunca inferior a la altura de la edificación.

- Ocupación máxima: 20 %

Cuando requieran la ocupación de más de 3 Ha de terreno o exijan una superficie construida superior a 5.000 m<sup>2</sup>, deberá aprobarse previamente el proyecto supramunicipal según los artículos 76 a 81 de la LUA/99.

#### **USOS PERMITIDOS EMPLAZADOS EN EL MEDIO RURAL.**

Estarán permitidos, y por lo tanto sólo sometidos a licencia municipal y al procedimiento del artículo 25 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, los siguientes usos, con las condiciones establecidas:

1.- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.

2.- Las instalaciones de recreo en general, tales como las de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes. Se permitirán las construcciones destinadas a esparcimiento familiar, que, además de las condiciones generales, cumplan los siguientes parámetros:

- Parcela mínima: con carácter excepcional se permitirán cuando la parcela mínima no sea inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.
- Superficie máxima de ocupación: en ningún caso podrá superar los 20 m<sup>2</sup>.
- Número de plantas: sólo Planta Baja.
- En ningún caso podrá convertirse en vivienda de carácter permanente.
- No dispondrán de servicios de electricidad, saneamiento de aguas residuales ni abastecimiento de agua potable.

3.- Los usos deportivos al aire libre y los campamentos de turismo:

- La dimensión mínima de terreno adscrito a un campamento de turismo deberá constituir una finca única con superficie equivalente a 30 m<sup>2</sup> brutos por acampado, con un mínimo de 100 campistas.
- La capacidad máxima de alojamiento será de 1.000 plazas. Esta capacidad viene fijada con independencia del tipo de alojamiento utilizado por los usuarios. Contarán con acceso que permitirá el cruce cómodo de dos vehículos, al menos 4,5 m.
- Deberá preverse una superficie del 15 % de la finca como espacios libres y deportivos.

#### **RENOVACIÓN DE CONSTRUCCIONES.**

Para la autorización de obras de renovación de construcciones en edificios rurales antiguos, según el artículo 24.b) de la LUA/99, se establecen las siguientes condiciones mínimas:

- La parcela mínima de terreno que afecta a la edificación habrá de tener 10.000 m<sup>2</sup> (1Ha) netos y unificados, en futuras segregaciones y la actual en las parcelas existentes.
- Estará condicionada la autorización a que la parcela quede adscrita a la edificación y mantenga su uso agrario en su defecto se mantenga con plantación de arbolado.
- Las obras de renovación podrán suponer un aumento de la superficie construida preexistente, excluida la posible parte destinada a parideras, almacenes y descubiertos, de hasta el 100 % y sin rebasar los 300 m<sup>2</sup> construidos, siempre que se rehabilite en su totalidad el edificio rural antiguo y se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 metros a la superficie que se amplíe, pudiendo mantenerse los del edificio a renovar si son menores. Las reformas de edificios existentes deberán cumplir siempre la distancia mínima de 5 metros a eje de camino.

- Altura máxima 7 metros y dos plantas para las ampliaciones, para la edificación antigua se mantendrá la existente.
- La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

#### **IMPLANTACIÓN DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.**

Para la autorización de obras necesarias para la implantación de servicios urbanísticos según el artículo 24.b) de la LUA/99, en cuanto a las condiciones a cumplir se estará a lo regulado por la normativa específica vigente sobre el servicio urbanístico de que se trate y a las exigencias de la propia LUA/99.

#### **CERCADO DE PREDIOS EN SUELO NO URBANIZABLE.**

Con el fin de evitar que los cercados se conviertan en edificaciones, se prohíbe su realización a base de materiales resistentes como muros de fábrica. Por el contrario, se realizarán con malla metálica, setos vegetales u otros materiales sobre los cuales no se puede edificar con posterioridad.

La altura máxima de la cerca será de 2 metros, medida desde la rasante del terreno en cualquier punto.

### **TITULO VII.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO NO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 4º.- NORMAS DE TRAMITACIÓN**

#### **TRAMITACIÓN.**

- 1.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales a que se refiere el artículo 23.a) de la LUA/99, no se exigirá ningún documento especial anexo al proyecto correspondiente al margen de los establecidos por la legislación aplicable.
- 2.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas a que se refiere el artículo 23.b) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la vinculación de las construcciones e instalaciones a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, expedido por la Administración a la que éstas se vinculen.
- 3.- En la tramitación de expedientes de autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar a que se refiere el artículo 23.c) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, la justificación de que no exista la posibilidad de núcleo de población.
- 4.- En los tres casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 23 de la LUA/99. La expedición de la licencia corresponde al Ayuntamiento, sin que deba ser sometida la solicitud a información pública ni a informe del Consejo Provincial de Urbanismo.
- 5.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones que quepa considerar de interés público y hayan de emplazarse en el medio rural a que se refiere el artículo 24.a) de la LUA/99, se exigirá, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, un documento acreditativo de la justificación de tales extremos y la declaración del interés público.
- 6.- En la tramitación de expedientes para la autorización mediante licencia municipal de obras para construcciones o instalaciones de renovación de construcciones y obras necesarias para la implantación de servicios

urbanísticos a que se refiere el artículo 24.b) y c) de la LUA/99, se exigirá en su caso, además de lo establecido en el apartado primero de este artículo, lo establecido en el artículo 24 b) y c) de la LUA/99.

7.- En los dos casos anteriores, el procedimiento para la autorización mediante la licencia de obras correspondiente deberá seguir el procedimiento establecido en el artículo 25 de la LUA/99 que establece la necesidad de informe del Consejo Provincial de Urbanismo.

8.- Los proyectos para cualquier tipo de construcción, instalación u obra en Suelo no Urbanizable, deberán contener un plano de situación referido al plano O-1 del PGOU a escala 1/25.000, y un plano de emplazamiento con la parcela perfectamente delimitada, con sus linderos, referencia catastral, superficie, acotado de retranqueos de las edificaciones y la superficie ocupada.

9.- La concesión de licencias de obras para la construcción de granjas e industrias se registrarán por lo dispuesto en la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón.

10.- En Suelo no Urbanizable Especial, cualquier proyecto de construcción, actividad o utilización que no esté prevista en las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales, legislación sectorial o planeamiento urbanístico, y que pudiera llevarse a cabo en esta categoría de suelo, en función de la entidad de la construcción, observará el procedimiento establecido en la legislación de evaluación de impacto ambiental, según establece el artículo 22 de la LUA/99. En esta categoría de suelo no podrá otorgarse ninguna autorización, licencia o concesión, sin los informes sectoriales favorables que sean necesarios para cada una de las áreas establecidas.

Teruel, a 20 de julio de 2015.- La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, 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](mailto: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.