



III. Otras Disposiciones y Acuerdos

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES

ACUERDOS del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, adoptados en sesión celebrada el día 28 de enero de 2011.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2011, adoptó los siguientes acuerdos:

- I. Aprobar el Acta de la Sesión celebrada el día 16 de diciembre de 2010.
- II. Expedientes dictaminados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.
 - 1.—Mas de las Matas.—Texto Refundido del P.G.O.U.-Cot - 2009/206.

Fundamentos de derecho

Quinto.—Que en relación con el objeto del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana, es el de recoger en un único documento técnico las determinaciones de planeamiento general actualmente vigentes en el término municipal de Mas de las Matas.

Sexto.—En cuanto a la documentación presentada se trata de un texto refundido que consta de documentación escrita y planos con una estructura semejante al informado por la extinta CPOT, en febrero de 2010.

Se añaden en anexos los dictámenes emitidos por el Consejo Consultivo de Aragón, en aplicación de lo establecido en el art. 74.2 de la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y transportes del Gobierno de Aragón, de fecha 2 de agosto de 2010, en su calidad de titular de las carreteras autonómicas A-225 y A-226, emitido como consecuencia de lo dispuesto en el art. 30 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras. Ambos dictámenes han resultado favorables.

Séptimo.—Analizado el contenido del expediente y del Proyecto Técnico por los servicios técnicos del Consejo de Teruel, en su segundo informe de 20 de diciembre de 2010 cabe establecer la siguiente valoración:

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio no mostró conformidad a la anterior documentación técnica en lo relativo al texto refundido porque alguno de los contenidos de la modificación puntual nº 4 fueron informados desfavorablemente, siendo vinculante el carácter de ese informe.

Estos contenidos eran, concretamente, el cambio de categorización de los terrenos de la unidad de ejecución nº 12 de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado y la modificación del apartado 7 del artículo 112 de las Normas urbanísticas relativo al parámetro de edificabilidad de la zona Bajolugar

En el nuevo documento estos extremos han sido suprimidos. Asimismo se ha dado cumplimiento a los reparos establecidos por el Órgano autonómico en algunas de las partes informadas favorablemente en el siguiente sentido:

A) Ampliaciones de suelo urbano consolidado. Se ha completado la documentación con la relación de todos los propietarios catastrales afectados por la misma, por lo que se da cumplimiento a lo establecido en el apartado 4 del artículo 74 de la Ley 5/1999.

B) Redistribución de espacios en el entorno de la báscula. La modificación ha sido sometida al Dictamen del Consejo Consultivo de Aragón, tal y como establece el artículo 74.2., de la Ley 5/1999, que ha resultado ser favorable.

Asimismo ha sido informada favorablemente por la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón. Como consecuencia de este informe se han grafiado las zonas de defensa de las carreteras autonómicas en los planos O-1 Estructura General del Territorio y O-3 Alineaciones y rasantes, y se han introducido en las Normas urbanísticas un artículo 34 bis y se ha modificado el 114 para transcribir las determinaciones legales de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón, relativas a las zonas de defensa de las carreteras autonómicas.

C) Modificación de alineaciones y redistribución de espacios en la calle Escuelas. Se completa la documentación con la relación de propietarios catastrales afectados. La modificación ha sido dictaminada favorablemente por el Consejo Consultivo de Aragón en lo relativo a la alteración de los espacios libres de dominio y uso público, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 74.2. de la Ley 5/1999

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

Primero.—Mostrar conformidad con el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Mas de las Matas, ya que se considera que se han subsanado las deficiencias



esenciales apreciadas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en su acuerdo de fecha 25 de febrero de 2010, y que por lo tanto se refunden de forma correcta los contenidos normativos del planeamiento de primer orden actualmente vigente.

2.—Gúdar.—Informe sobre la Modificación nº 3 del P.G.O.U.—Cot- 44 - 2010/103

Fundamentos de derecho

Quinto.—El objeto de este expediente trata de plantear varias submodificaciones:.

A) Modificación de varios artículos de las Normas Urbanísticas

Submodificación nº 1: Modificación del artículo 80 «Forma de Medir la Altura» concretamente para la manzana B situada entre la C/ Mayor y la C/ Baja.

Submodificación nº 2: Modificación del artículo 100 «Altura Máxima»

Submodificación nº 3: Modificación del artículo 83 «Altura Libre de Plantas»

Submodificación nº 4: Modificación del artículo 91 «Condiciones Estéticas»

Submodificación nº 5: Modificación del artículo 104 «Aparcamientos»

B) Modificación de la calificación a suelo edificable de dos parcelas destinadas a vial público

Submodificación nº 6: Parcela sita en C/ Los Estrechos nº 4.

Submodificación nº 7: Parcela sita en C/ Amargura nº 11.

La nueva documentación presentada tiene por objeto:

Eliminar de la Modificación nº 3 del PGOU la submodificación nº 5 relativa a la modificación del artículo 104 «Aparcamientos» que habría resultado desfavorable en el acuerdo anterior de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por falta de justificación.

Eliminar la submodificación nº 6 relativa al cambio de calificación de una parcela en C/ Los Estrechos nº 4 por considerar el Ayuntamiento que se trata de una corrección de errores según lo previsto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. No obstante, en este documento también aparece la subsanación del error referido.

Plantear la submodificación nº 7 como una Actuación de Dotación, según lo dispuesto en el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, y de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, estos terrenos cambian su categorización pasando a considerarse Suelo Urbano No Consolidado.

Séptimo.—La propuesta de la nueva documentación presentada se concreta:

Elimina de la Modificación nº 3 del PGOU la submodificación nº 5: Modificación del artículo 104 «Aparcamientos» que había sido informada desfavorablemente en el acuerdo anterior de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio por falta de justificación.

También elimina la submodificación nº 6 de cambio de calificación de una parcela en C/ Los Estrechos nº 4 por subsanarlo el Ayuntamiento mediante una corrección de errores según lo previsto en el art. 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. No obstante, en la nueva documentación aportada de este documento aparece la subsanación del error.

Submodificación nº 7: Parcela sita en C/ Amargura, nº 11, de propiedad municipal, cuya referencia catastral es 3595809XK9739N0001HT, con una superficie de 321,44 m² según datos topográficos.

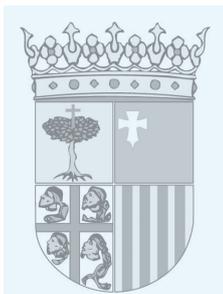
No se pretende calificar como edificable el 100 % de la parcela, sino tan solo una superficie de 120,00 m² puesto que la Corporación desea promover en dicho suelo viviendas en régimen de alquiler, para nuevos pobladores del municipio, e intentar de esta manera fomentar la llegada de nuevos habitantes.

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

La modificación contiene la justificación de su necesidad y su conveniencia, por tratarse de un amplio espacio público ubicado al borde del Suelo Urbano que vuelca a un barranco lo que imposibilita un futuro crecimiento urbano que aproveche este espacio libre; estas modificaciones suponen un incremento de edificabilidad y de densidad residencial preexistente.

Según el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, de 20 de junio, se trata de una Actuación de Dotación y por tanto, y de acuerdo con el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, estos terrenos cambian su categorización pasando a considerarse Suelo Urbano No Consolidado incluido en Actuaciones de Dotación.

Tal y como establece el artículo 42 de la Ley 3/2009, en las Actuaciones de Dotación se deberá incluir en todo caso, las reservas dotacionales locales correspondientes al aprovechamiento adicional otorgado teniendo en cuenta los módulos mínimos de reserva para las dotaciones locales y la densidad máxima establecidos en esta ley para los Planes Parciales.



En el documento de la modificación se prevén las siguientes reservas que quedan reflejadas en la ficha de la Actuación de Dotación, obteniéndose una cuota de cesión rotacional de 0,3944 m²/m²t

Superficie destinada a uso residencial: 120 m²

Aprovechamiento residencial: 360 m²

Reservas de equipamiento: 60 m²

Reservas de zonas verdes: 72 m²

Plazas de aparcamiento: 5 plazas 1 en espacio público (10 m²)

Han sido obtenidas con los módulos de reserva del RPA 52/2002 y de la Ley 3/2009 y se han fijado las reservas más desfavorables tal y como establece la Disposición Transitoria Décima de la Ley 3/2009.

En este caso se ha optado la monetarización de las cesiones obligatorias que permite la Ley 3/2009 en su artículo 134 sobre la base de un estudio de mercado y valoración realizada en el documento mediante el método de residual estático establecido según el Real Decreto 2/2008. El método utilizado se considera correcto resultando un valor de repercusión por m² de edificable de 64,20 €/m² y un valor de repercusión de suelo de 192,60 €/m².

Se han tenido también en cuenta los costes de urbanización de las zonas verdes y aparcamiento pero estos gastos deberían estar incluidos en la tasación por el método residual para prorratearlo a cada m² edificable.

No se ha tenido en cuenta en la valoración la cesión obligatoria del 10% al Ayuntamiento dado que la parcela es propiedad municipal lo que puede resultar una excepción en estos casos.

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

Primero.—Informar favorablemente, la submodificación nº 7 relativa a la parcela sita en C/ Amargura nº 11 puesto que se ha dado cumplimiento al acuerdo de la CPOT de fecha 17 de junio de 2010, con reparo de que la valoración por el método residual deberá ser corregida incluyendo los gastos de urbanización de las zonas verdes y aparcamientos.

Segundo.—Darse por enterado de la corrección de errores presentada en este documento en el solar de la C/ Los Estrechos nº 4 y sobre la eliminación de la submodificación nº 5 del artículo 104 «Aparcamientos» prevaleciendo la redacción vigente del art. 104 del PGOU.

3.—Montalbán. - Informe sobre la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU- 2010/0195.

Fundamentos de derecho

Quinto.—El objeto de este expediente es introducir dos modificaciones puntuales en las alineaciones del Plan General de Ordenación Urbana, en el Bº de Peñas Royas de Montalbán.

Séptimo.—La propuesta de Modificación se concreta:

Uno de los dos cambios de alineación se produce junto a la plaza situada a un lado de la iglesia. Consiste en suprimir un espacio marcado como viario en el planeamiento vigente de propiedad particular. Actualmente la plaza se encuentra urbanizada quedando sin pavimento la zona objeto de la modificación. Supone un cambio de calificación de 34 m² de vial que pasan a calificarse como residencial con la ordenanza «Mixta Casco».

El segundo cambio de alineación supone calificar como viario una parcela que actualmente cuenta con aprovechamiento residencial según el planeamiento en vigor ubicada en el Barrio Alto de Peñas Royas. Pasan a formar parte del viario 53 m² de superficie.

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

En cuanto a la documentación presentada y el procedimiento seguido en la tramitación se considera ajustado a la legalidad.

Respecto a la Modificación propuesta en el documento técnico, no existe un aumento de edificabilidad residencial global lo que permite no considerar la modificación como una Actuación de Dotación según el artículo 14 del Real Decreto 2/2008, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y el artículo 13.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En consecuencia no se considera necesario un cambio de categorización de suelo urbano consolidado a no consolidado ni deben realizarse las consecuentes reservas previstas para dotacionales locales.

Además se comprueba *in situ* que aunque el solar ubicado en el barrio alto, que pasa de edificable a vial, cuenta con un edificio en ruinas no considerando dichos terrenos propicios para edificar dado que no cuentan actualmente con acceso.

No obstante, se tendrán que cumplir las previsiones del artículo 79.4, que establece: «Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique 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 virtud de lo expuesto, el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, acordó:

Primero.—Informar favorablemente la Modificación nº 5 del Plan General de Ordenación Urbana de Montalbán, al considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

No obstante, conforme a lo dispuesto en el art. 79.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los últimos cinco años anteriores a su aprobación inicial.

4.—Calamocha.—Informe sobre la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana. CPU-2010/0191.

Fundamentos de derecho

Quinto.—El objeto de este expediente es crear una nueva ordenanza de uso característico residencial denominada Nuevo Ensanche, que sería de aplicación a un ámbito de este mismo uso funcional, actualmente regido por la ordenanza Manzana de Ensanche y a uno colindante de uso funcional industrial, regulado por la ordenanza Industria Genérica.

Séptimo.—En la Modificación el planificador propone la creación de una nueva ordenanza de uso característico residencial, a la que denomina Nuevo Ensanche sobre la base de la ordenanza Manzana de Ensanche del mismo uso funcional y de la que difiere en que permite el retranqueo a la alineación exterior, tanto en planta baja como en alzadas y elimina la limitación de fondo máximo edificable en plantas alzadas, que en la ordenanza Manzana de Ensanche es de 12 metros.

Se propone también que la nueva ordenanza sea de aplicación a unas manzanas situadas en la margen derecha de la travesía N-234 desde la rotonda de la que parte la calle de circunvalación del núcleo urbano que conduce a la carretera A-1507, hasta el establecimiento denominado Restaurante Mariano, exceptuando el Parque de Maquinaria del Departamento de Obras Públicas, que sigue manteniendo su carácter de equipamiento.

Justifica la modificación en el hecho de que las manzanas al norte están reguladas por la ordenanza Manzana de Ensanche que es de uso funcional residencial sin posibilidad de retranqueo a alineación oficial y que realmente lo consolidado por la edificación responde a uso industrial de categoría 1ª, industrias inocuas, contempladas como uso compatible por la ordenanza de aplicación, con retranqueo a la alineación que se configura junto a la travesía de la carretera mencionada.

La manzana del sur está regulada por la ordenanza Industria Genérica y tan sólo existe una edificación de uso residencial, con doce viviendas, y un establecimiento comercial en su planta baja, el restaurante ya mencionado, que pretende ampliarse. Se propone el cambio de ordenanza para poder acometer la ampliación mencionada.

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

El Plan General de Ordenación Urbana clasifica los terrenos afectados por la modificación como suelo urbano consolidado, en gran parte de uso funcional residencial, con excepción de la zona más meridional en la que el uso funcional es industrial.

Paradójicamente las implantaciones realizadas poco tienen que ver con el uso funcional mencionado, de forma que todas las implantaciones realizadas lo han sido de usos compatibles, sin que haya ninguna edificación de uso característico en todo el ámbito.

Sorprende, ya que se pretende crear una ordenanza específica, que el uso característico de la nueva regulación sea el residencial, puesto que las preexistencias llevarían a considerar como más adecuado el uso funcional industrial para la totalidad del ámbito. No obstante, y ya que en principio la modificación citada no dejaría fuera de ordenación ninguna edificación existente, podría considerarse aceptable el uso característico propuesto, entendiendo que se trata de una decisión estratégica del municipio, aunque debería reconsiderarse este extremo.

Por otra parte, y respecto a la modificación de parámetros, parece razonable suprimir la obligatoriedad de respetar la alineación oficial puesto que los retranqueos introducidos probablemente responden a las condiciones de la autorización del titular de la carretera CN-234, en este caso el Ministerio de Fomento, a cuya travesía dan frente.

Diferente es el caso de la supresión de la limitación de fondo máximo edificable en plantas alzadas de 12 metros que produce un incremento de aprovechamiento de uso característico residencial, supuesto tipificado como actuación de dotación en el artículo 14 del R.D.L 2/2008 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo, cuestión que ha sido contemplada por la legislación autonómica en la Ley 3/2009; la misma cuestión cabe apuntar respecto



de la zona donde se ubica el restaurante ya que se produce un cambio de uso que requiere dotaciones adicionales.

La omisión de esta cuestión es fundamental, puesto que el artículo 13.3. de la Ley 3/2009 establece expresamente que los suelos sometidos al régimen de actuaciones de dotación deberán clasificarse como suelo urbano no consolidado, ya que aunque se trate de terrenos urbanizados deben someterse al régimen de cesiones previsto en los apartados 3 y 4 del artículo 42 del mencionado texto legal. En consecuencia de deben prever las reservas dotacionales que correspondan al aprovechamiento adicional otorgado, aplicando los módulos de reserva establecidos para los Planes Parciales, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4 del artículo 134 de la Ley 3/2009, pudiendo sustituir estas cesiones por compensaciones económicas, tal y como establece el mismo precepto.

Por ello la modificación planteada vulnera el régimen de clasificación de suelo legalmente establecido.

Asimismo, y ya que la modificación pretende un incremento de edificabilidad, en parte del ámbito, y una modificación del uso del suelo, en el resto, se estaría incumpliendo lo señalado en el artículo 79.4. ya que no se aporta la identidad de los titulares afectados en los términos establecidos en ese precepto legal.

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

Primero.—Informar desfavorablemente la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Calamocha, al considerar que las modificaciones propuestas incurren en los supuestos contemplados como actuación de dotación en el artículo 14.1.b) del RDL 2/2008, de 22 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo Estatal, puesto que en las manzanas de uso funcional residencial el cambio de ordenanza produce un incremento de edificabilidad y en la manzana de uso funcional industrial se produce un cambio de uso, por lo que su consideración como suelo urbano consolidado vulnera el régimen de clasificación del suelo establecido en el artículo 13.3. de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

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

Fundamentos de derecho

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

El PGOU de Cedrillas previó la necesidad de suelo industrial a medio plazo por lo que dejó delimitado un único suelo industrial clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Se pretende delimitar, según consta en la documentación presentada, un único sector que engloba la totalidad de los terrenos clasificados como S.U.N.D, con una superficie de 150.688 m².

Se ubica en el paraje de «Los Aliagares» que se encuentra a unos 3 Km al Norte del núcleo urbano y a otros tantos kilómetros al Sur del Área de Expansión Ganadera de Cedrillas.

Se accede a estos terrenos desde la Carretera TE-V-8009 que limita el sector por el Este, al oeste, se encuentra delimitado por un barranco paralelo a la pista forestal que conduce al Pobo desde Cedrillas, al norte, por terrenos de cultivo y al sur, por terrenos cuya topografía es más abrupta.

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

Se considera oportuno este nuevo desarrollo para la implantación de nuevas industrias que potencien la actividad ganadera, afiancen las industrias existentes en el municipio, eviten la proliferación de pequeñas industrias en el Suelo Urbano y la pérdida de oportunidades al seleccionar las empresas otras poblaciones que sí disponen de suelo industrial. No obstante, en la documentación, no se justifica la necesidad de la superficie total de Suelo Urbanizable No Delimitado en un solo Sector, puesto que no se concretan datos acerca de la demanda de tal superficie de Suelo Industrial.

En cuanto al Modelo de ocupación del Territorio no quedaría cumplida la prescripción del artículo 39.1 b), de la Ley 3/2009, relativa al horizonte temporal de gestión máxima, fijado en 15 años.

Sexto.—En cuanto al contenido y la viabilidad de la delimitación del sector propuesta, de la documentación aportada resulta lo siguiente:



Se ha propuesto un diseño viario que obedece a criterios de optimización económica planteando un único vial, en cuyo extremo oeste se prevé una rotonda que permita el retorno del tráfico y que da acceso a la totalidad de las parcelas industriales, zonas verdes y equipamientos. El sistema viario supone un 7,4 % de la superficie del sector, 11.657 m².

Se destina a equipamiento polivalente una parcela situada al oeste, junto a la zona prevista de aparcamientos, de forma que se complementen y permitan acoger actividades comunitarias.

Las zonas verdes se proponen con la intención de crear una pantalla vegetal que integre la actuación con el Suelo No Urbanizable y que la aisle visualmente desde las vías de comunicación. Los 29.035 m² de zona verde se ubican en el perímetro de las parcelas edificables industriales.

El resto de suelo se destina a las parcelas industriales, en total diecinueve, todas ellas de aproximadamente 5.000 m².

El acceso se plantea a través de la TE-V-8009 a pocos metros de su inserción con la A-226. En consecuencia se deberá pedir informe de autorización a la Diputación provincial de Teruel, como titular de la vía.

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

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

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

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

Séptimo.—Analizada la documentación presentada, se observa que, en cuanto al contenido mínimo de la documentación presentada, resultaría de aplicación, por analogía, el artículo 25 de la Ley 3/2009 que establece que se deberá concretar, además de la justificación de la propuesta, la forma de gestión y plazos indicativos para su desarrollo.

El sector propuesto cumple con el art.106 de las Normas Urbanísticas del PGOU, sobre los criterios de delimitación de sectores en el Área 1 «Los Aliagares», que establece que la superficie de los sectores delimitados no será inferior a 10.000 m². Sin embargo, no queda claramente justificado en la Memoria, la necesidad de delimitar todo el Sector Urbanizable No Delimitado en un único Sector, ni se incluye en la documentación la forma de gestión y plazos indicativos para el desarrollo del Sector.

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

Primero.—Informar desfavorablemente la delimitación de un sector en el suelo urbanizable no delimitado, área 1 «los aliagares», del plan general de ordenación urbana de Cedrillas, por falta de justificación de la necesidad del desarrollo de la totalidad de la Delimitación propuesta.

6.—Alfambra.—Modificación nº 2 del Plan Especial de Mejora del Medio Rural.—CPU - 2010/194

Fundamentos de derecho

Séptimo.—Se trata de modificar la parcelación de una manzana sin reducir zonas ajardinadas ni viarios, y sin afectar al ámbito original del PEMMR.

También se modifican los usos asignados a las parcelas ganaderas y agrícolas.

Valoración

La Submodificación nº 1 del PEMMR plantea la Modificación de la parcelación de una parcela de superficie 19.927 m², para poder albergar una explotación aviar de pollos de engorde.

Esta explotación aviar está compuesta por cuatro naves, con estercolero adosado, de dimensiones 120,20 m x 15,20 m. y 15,20 x 15,20 m. respectivamente, con una capacidad de 34.200 pollos cada nave, lo que hace un total de 136.800 pollos.

Para la creación de una parcela de 19.927 m², necesaria de acuerdo con la reglamentación existente en materia de bienestar animal se han planteado un reajuste de las parcelas existentes actuales en el PEMMR, teniendo en cuenta que los usos actuales son: cunícola, avícola, porcina, ganadero distinto a los anteriores agrícola, espacios para infraestructuras, espacios ajardinados y red viaria.

La Submodificación no incrementa ni disminuye la superficie de espacios ajardinados ni la de parcelas agrícolas y ganaderas.

2. submodificación nº 2



Valoración

La Submodificación nº 2 plantea la Modificación de usos en parcelas ganaderas y agrícolas, como consecuencia de la necesidad de reagrupar otras para la creación de una superficie de 19.927 m², que albergue una explotación aviar (broilers).

Las modificaciones mantienen los usos actuales, cunícola, avícola, porcina, ganadera, agrícola, supone las siguientes variaciones:

Uso Cunícola

Pasa de 10.650,59 m² a 4.490,33 m². Se disminuye en 6.160,26 m²

Uso Avícola

Pasa de 7.531,19 m² a 19.927,00 m². Aumenta en 12.395,81 m²

Uso Porcino

Pasa de 15.866,64 m² a 10.872,28 m². Disminuye en 4.994,36 m²

Uso ganadero

Pasa de 29.065,35 m² a 31.107,94 m². - Aumenta en 2.042,59 m²

Uso Agrícola

Pasa de 19.053,14 m² a 15.769,36 m². Disminuye en 3.283,78 m²

Se mantiene los espacios ajardinados: 28.227,93 m²

Se mantiene los espacios de infraestructuras: 3.559,22 m²

Se mantiene la red viaria 17.640,29 m²

Se mantiene el ámbito del PEMMR: 131.594,35 m²

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

Primero.—Informar favorablemente la Modificación nº 2 del Plan Especial de Mejora de Medio Rural de Alfambra, al considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por el planeamiento vigente.

7.—Villarroya de los Pinares.—Informe sobre la delimitación del conjunto histórico CPU-2010/196

Tercero.—Analizado el contenido de la documentación remitida, por los servicios técnicos del Consejo de Teruel, en su informe de 19 de enero de 2011 cabe establecer la siguiente valoración:

El núcleo de Villarroya de los Pinares fue declarado conjunto histórico en el año 1983, por el entonces Ministerio de Cultura («Boletín Oficial del Estado» de 26-1-1983).

Se estudian los valores del núcleo desde los siguientes aspectos: Valores urbanos, arquitectónicos, históricos y paisajísticos.

Para la delimitación se toman en consideración los valores del núcleo analizados y el análisis urbano realizado para la delimitación del Entorno de Protección del Conjunto Histórico de Villarroya de los Pinares. Se ha tratado de establecer un área que permita la correcta interpretación y puesta en valor de la localidad, con el fin de que los valores que tiene el conjunto histórico se conserven.

Se modifica la delimitación respecto a la de 1983, según el estudio presentado.

Como anexo se proponen las medidas de tutela para el Conjunto Histórico, en consonancia con la Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural Aragonés.

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

Primero.—Informar favorablemente la delimitación del conjunto histórico de Villarroya de los Pinares.

8.—Informar favorablemente, la subestación S.E.T. a 220 kv, en polígono 35, parcela 32 en el suelo no urbanizable de Híjar. Promotor: Red Eléctrica de España, S. A.U., condicionado al cumplimiento de las prescripciones establecidas en la resolución de 3 de agosto de 2010, del INAGA, en base al Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establecen las Normas de carácter técnico para las Instalaciones Eléctricas aéreas con objeto de proteger el Avifauna, así como la presentación del Análisis de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento.

9.—Informar favorablemente, la línea aérea de transporte de energía eléctrica a 220 kv doble circuito., en polígono 28, parcela 281, polígono 35, parcelas 11,14,15,26,28,29,32 y 9001 en el suelo no urbanizable de Híjar. Promotor: Red Eléctrica de España, S. A.U., condicionado al cumplimiento de las prescripciones establecidas en La resolución de 3 de agosto de 2010, del INAGA, en base al Decreto 34/2005, de 8 de febrero, del Gobierno de Aragón por el que se establecen las Normas de carácter técnico para las Instalaciones Eléctricas aéreas con objeto de proteger el Avifauna.

10.—Informar favorablemente, la reforma de línea aérea de alta tensión, 132 kv., en «S.e.t. La Oportuna-S.E.T. Híjar» en el suelo no urbanizable de Híjar. Promotor: Endesa, condicionado al cumplimiento de las prescripciones establecidas en:



— La Resolución de 9 de agosto de 2010, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de autorización para realizar prospecciones arqueológicas en la zona afectada por la Línea.

— La Resolución de 22 de octubre de 2010, de la Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento, por cruzar la Línea con la Carretera N-232.

— La Resolución de 10 de agosto de 2009, del INAGA, por la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el Proyecto de reforma de la Línea.

11.—Torre del Compte.—Informe técnico previo a la autorización especial municipal para la construcción de una vivienda de turismo rural con alojamiento compartido, en polígono 10, parcelas 20, 147, 148 del suelo no urbanizable de ese municipio. Promotor: Joy Lynn Cooper y John Samuel Manning.(C.P.U. 44- 2010/189).

Antecedentes de hecho

Tercero.—Objeto y descripción técnica de la instalación

Se trata de un edificio de dos plantas, para uso residencial como vivienda de turismo rural con alojamiento compartido.

La superficie construida total de la vivienda es de 292,43 m².

En la misma parcela donde se ubica la actuación, existe un edificio agrícola, de reducidas dimensiones, que no se considera objeto de este informe.

Ubicación: Suelo No Urbanizable Genérico.

La actuación se sitúa en la parcela 148, de 9.194 m² de superficie. No obstante se aportan las parcelas 20, de 3.616 m² de superficie, y 147 de 34.802 m², para completar la superficie mínima de 10.000 m², exigida para las viviendas unifamiliares. En este caso, al tratarse de un uso dedicado al Turismo Rural, es un supuesto de interés público, no fijándose parcela mínima para estos supuestos.

Accesos: Disponibilidad de acceso rodado, a través de camino público.

Servicios Urbanísticos: El agua potable se suministrará a la propiedad en cisternas de agua potable, tomada de la red pública y transportada hasta el depósito mediante tractor.

Las aguas residuales se recogen y con interposición de una arqueta sifónica, se conducen a una depuradora ecológica de oxidación total, privada de la vivienda unifamiliar.

Para el suministro eléctrico se dispondrá de un conjunto de placas solares fotovoltaicas, conectadas a una batería. Se dispondrá también de un generador de gas butano o gasolina.

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

Fundamentos de derecho

Tercero.—La legislación aplicable es la siguiente:

—Planeamiento Municipal: Art. 2.3 del Plan General de Ordenación Urbana, que permite el uso de interés público y fija, entre otras, las siguientes condiciones:

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

— 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.

— Retranqueos a linderos: 10 m.

— Análisis de Impacto Ambiental, conforme al art. 2.3, del Plan General, que debe presentarse ante el Ayuntamiento.

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

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

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



—Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón: La actuación podría encajar en el Grupo 9.—Otros Proyectos del anexo III de dicho texto legal que establece la necesidad de someterse al Estudio caso a caso sobre Evaluación de Impacto Ambiental de Urbanizaciones de Vacaciones y Complejos hoteleros y extrahoteleros fuera de áreas urbanas y construcciones asociadas

—Directrices Parciales aplicables, como las Directrices Parciales de Ordenación del Territorial de la Comarca del Matarraña (D.21 de octubre de 2008): Art. 18. Instalaciones de interés público, donde se establece que:

«Sin perjuicio de otras actividades en las que se acrediten los requisitos de interés público y necesidad de emplazamiento en el medio rural, se entiende que concurren tales requisitos en la primera instalación en un municipio de los siguientes actos de edificación y usos del suelo:

c) Establecimientos hosteleros en masías rehabilitadas y en otras edificaciones rurales.»

— Ley 6/2003, de 27 de febrero, de Turismo de Aragón.—Art. 43 que regula las Viviendas de Turismo Rural, en su apartado 2º establece las modalidades de Viviendas de Turismo Rural:

Art. 43. Vivienda de turismo rural.

1.—Son viviendas de turismo rural las casas independientes, cuyas características sean las propias de la arquitectura tradicional de la zona, en las que se proporciona, mediante precio, el servicio de alojamiento y, eventualmente, otros servicios complementarios.

2.—La prestación de alojamiento turístico en viviendas de turismo rural se ajustará a alguna de las siguientes modalidades:

a) Contratación individualizada de habitaciones dentro de la propia vivienda familiar.

b) Contratación de un conjunto independiente de habitaciones.

c) Contratación íntegra del inmueble para uso exclusivo del turista, en condiciones, equipo, instalaciones y servicios que permitan su inmediata utilización.

Cuarto.—Valoración

Uso: de Utilidad pública o Interés Social, declarado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión ordinaria de fecha 28 de octubre de 2010, por tratarse de un uso que conlleva el fomento del turismo. Los Servicios Técnicos de la Comarca del Matarraña lo consideran un uso de utilidad pública e interés social que sin embargo, no se justifica la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Señala dentro de los usos de interés público regulados por su Plan General las instalaciones de fomento de turismo como es este caso.

Por otro lado, en cuanto a las parcelas aportadas, al tratarse de un uso dedicado al Turismo Rural (supuesto de interés público), la legislación aplicable no exige que la parcela tenga los 10.000 m2 de parcela mínima, que sí resultaría de aplicación para el uso de Vivienda Unifamiliar aislada.

Condiciones urbanísticas. Cumple con las condiciones urbanísticas, fijadas en el Plan General del municipio, para el uso de interés público y social.

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

— Altura máxima: 3 plantas y 10,50 m., pero podrán admitirse las instalaciones con mayor altura en caso de necesidades funcionales admitidas por el Consejo Provincial de Urbanismo.

— Retranqueos a linderos: 10 m.

No obstante se deberá aportar ante el Ayuntamiento un Análisis de Impacto Ambiental, conforme al art. 2.3, del Plan General.

Asimismo, se deberá 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.

Del mismo modo, deberá aportarse informe del órgano ambiental competente (INAGA), sobre la necesidad de no someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental de la actuación descrita conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.

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

Primero.—Suspender la emisión de informe previo al procedimiento de autorización especial en Suelo No Urbanizable para la Construcción de una Vivienda de Turismo Rural con Alojamiento Compartido, en polígono 10, parcelas 20, 147, 148 del Suelo No Urbanizable de Torre del Compte, promovido por Joy Lynn Cooper y John Samuel Manning, puesto que la actuación podría encajar en el Grupo 9.—Otros Proyectos del anexo III de la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón y no se ha realizado la consulta caso a caso al órgano ambiental, conforme a lo previsto en dicho texto legal.



Además deberá justificarse la necesidad del emplazamiento de la actuación en el medio rural, e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impide la divisibilidad posterior de la parcela.

Segundo.—Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Torre del Compte con ofrecimiento de los recursos procedentes y a los interesados para su conocimiento y efectos.

12.—Informar favorablemente, la instalación de un punto limpio, en polígono 27, parcela 14 del suelo no urbanizable de Valdelinares. Promotor: Comarca Gúdar-Javalambre, condicionado al cumplimiento de lo establecido en el informe favorable del Instituto Aragonés de Gestión ambiental y a lo establecido en el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Del mismo modo se debe hacer constar que la instalación estaría sometida a Licencia Ambiental de Actividades Clasificadas de acuerdo con lo previsto en la Ley 7/2006 de 22 de junio de Protección Ambiental de Aragón.

13.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras para construcción de alojamientos turísticos al aire libre, en el polígono 62, parcela 202-204 del suelo no urbanizable de Alcañiz. Promotor: Servicios Complementarios S. L., condicionado a:

— La emisión de autorización por parte de la Confederación Hidrográfica de Ebro, por no especificar el punto de vertido.

— Al informe favorable del Departamento de Turismo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/2003 de 27 de febrero de Turismo de Aragón.

— Al cumplimiento de lo establecido en la resolución de 29 de diciembre de 2009, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

— A la tramitación de la licencia ambiental de actividades clasificadas, conforme al art. 60 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

14.—Informar favorablemente la autorización, previa a la licencia municipal de obras, para la adecuación de zona de descanso y juego en ladera de la muela, en el polígono 4, parcela 294 del suelo no urbanizable, promovido por el Ayuntamiento de Griegos,, condicionado a lo establecido en la autorización del Servicio Provincial de Medio Ambiente, de fecha 18/10/10, como Entidad Gestora del Monte.

15.—Informar favorablemente, la instalación de infraestructura telefónica móvil en el suelo no urbanizable de Vivel del Río Martín. Promotor: Telefónica Móviles de España, S. A.U., al Ayuntamiento de Vivel del Río Martín y a la empresa interesada.

16.—Informar favorablemente, la legalización de un centro de radiodifusión, en polígono 5, parcela 63, del cerro de San Ginés, en el monte público nº 29 del suelo no urbanizable de ese municipio. Promotor: Radio Zaragoza, S. A., condicionado a lo establecido en la autorización del Inaga, de fecha 12 de julio de 2010, para la concesión de uso privativo del dominio público forestal para la ocupación temporal de terrenos en el monte de utilidad pública nº 29 denominado «San Ginés».

17.—Informar favorablemente la autorización en suelo no urbanizable, previa a la licencia municipal de obras de instalación base de telefonía móvil, en polígono 9, parcela 50 del suelo no urbanizable de Torre del Compte. Promotor: Telefónica Móviles de España, S. A., condicionado a lo establecido en el informe de INAGA de fecha 11/12/2009 y a la presentación ante el Ayuntamiento del Análisis de Impacto Ambiental.

Lo que se hace público en este Boletín, de conformidad con lo establecido en el art. 24 del Decreto 101/2010, de 7 de junio.

Teruel, 28 de enero de 2011.—La Secretaria del Consejo, Ruth Cárdenas Carpi. Vº Bº de la Presidenta del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, Nuria Más Farré.