

Atendiendo a la justificación aportada y a la vista de la situación existente se propone informar favorablemente esta submodificación

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LAS SUBMODIFICACIONES Nº 2 Y 3 DE LA MODIFICACIÓN Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAS DE LAS MATAS de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 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, condicionada a:

1. Aportar en el expediente administrativo la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, de los propietarios de las parcelas que se propone cambio de uso en la submodificación nº2.
2. Referenciar tanto en las normas como en los planos de ordenación las dos zonas (agroindustrial e industrial) que obran en el art. 37 de las Normas Urbanísticas en relación con la Submodificación nº2
3. Presentar la documentación técnica en formato papel, así como en formato digital.
4. Subsanan deficiencias de generación del archivo no editable .pdf

SEGUNDO.- SUSPENDER LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA SUBMODIFICACIÓN Nº 1 DE LA MODIFICACIÓN Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MAS DE LAS MATAS de acuerdo con lo dispuesto en el art.15.3 del D. 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de hasta que se aclare la forma de ejecución de los viales pendientes de materialización.

TERCERO.-Suspender la publicación de la Aprobación Definitiva de la Modificación y de su contenido normativo hasta que se presente la documentación debidamente subsanada 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.

CUARTO.-Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de MAS DE LAS MATAS, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

3.- TERUEL - APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA-PROGRAMA DE REHABILITACION URBANA- ÁMBITO RINCÓN BOMBARDERA. (C.P.U. 2022/207)
ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fechas 27 de julio de 2022 y 16 de agosto de 2022, admitiéndose a trámite..

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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 34/2020, de 25 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; 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 Teruel es un Plan General de Ordenación Urbana, elaborado al amparo de lo establecido en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de enero de 1985 (B.O.A. de 11 de febrero de 1985).

Desde la aprobación del Plan General se han tramitado algo más un centenar de modificaciones puntuales, a lo largo de los más de treinta años de vigencia, en los que así mismo han sido aprobadas tres leyes estatales de suelo con tres textos refundidos y dos leyes urbanísticas aragonesas, con varias modificaciones posteriores y un texto refundido aprobado mediante el Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, que es el texto legal en vigor en la actualidad.

El PGOU de Teruel clasificaba el Centro Histórico de Teruel como Área 1. Suelo Urbano y remitiendo a la redacción posterior de un PERI para establecer la ordenación detallada y entre otros objetivos plantear la rehabilitación y mejora de los barrios más degradados.

Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Teruel.

El 12 de diciembre de 1988 fue aprobado definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior del Área 1. Centro Histórico de Teruel, por aplicación de la Ley 52/1962 de 21 de Julio, Decreto 343/1963 de 21 de febrero y Disposición Transitoria Cuarta de la derogada Ley 19/1975 de 2 de mayo de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia en fecha 4 de enero de 1989, siendo redactado por un equipo multidisciplinar dirigido por el arquitecto D. Juan M. Alonso Velasco.

Se han desarrollado hasta la fecha de inicio de este expediente 18 modificaciones puntuales del PERI, de las cuales se recogieron las quince primeras en un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico de Teruel

, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Teruel y que sirve de base para la redacción de esta modificación, puesto que no se han producido modificaciones desde su aprobación en el ámbito afectado por la presente modificación puntual.

SEGUNDO.- Con fecha 27 de julio de 2022 se presenta en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, el decreto de alcaldía para elevar al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el expte. 133/2021/ PLANURB y 3 copias en formato papel y formato digital de la documentación técnica de la Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana relativa a la inclusión del Programa de Rehabilitación Urbana dentro del PGOU de Teruel. para que se tramite ante el Consejo Provincial de Urbanismo su aprobación definitiva, a instancia del Ayuntamiento de Teruel, en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado mediante Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

Posteriormente con fecha 16 de agosto de 2022 se presenta en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel para informe, copia del expediente administrativo completo de la modificación referida, para ser informado por el Consejo Provincial de Urbanismo incluyéndose entre otros:

- Informe del Técnico de Gestión Administrativa del Ayuntamiento de Teruel indicando que, aunque el trámite corresponde a la Modificación del PGOU y la Modificación nº 19 del PERI se podrá ejecutar de forma simultánea, dichas modificaciones se deberán de tramitar en expedientes separados fechado el 23 septiembre de 2021.

Informe del Arquitecto del Ayuntamiento de Teruel emitido en sentido favorable a la Modificación propuesta en concreto en el informe se puntualiza que este informe corresponde a la documentación técnica de la Modificación del PGOU y la Modificación nº 19 del PERI que se encuentra fechada en septiembre de 2021.

- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Teruel del acuerdo de Aprobación inicial de la Modificación del PGOU de fecha 29 de octubre de 2021.

- Copia del Anuncio del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local inserto en el Diario de Teruel de 6 de noviembre de 2021 y el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel número 220 de 18 de noviembre de 2021.

- Certificado del Secretario del Ayuntamiento, de 21 de diciembre de 2021, en el que se especifica que durante el periodo de información pública no se presentó ninguna alegación.

- El 24 de junio de 2022, el Ayuntamiento Pleno adoptó el acuerdo de elevar al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, la Modificación del PGOU en el Área 1, Centro de Teruel: Programa de Rehabilitación Urbana.

- Copia del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio de Teruel, en sesión celebrada con fecha 27 de abril de 2022 en sentido favorable: "Informar Favorablemente la "Modificación del plan General de Ordenación Urbana "Ámbito Rincón- Bombardera" y Modificación puntual nº 19 del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico", trasladando las siguientes consideraciones:

- o Se recuerda la presencia de restos arqueológicos de la traída de aguas en dirección hacia l calle Fuentebuena, y a documentación en 2007, de cara a la intervención en varios puntos de este ámbito
- o Dadas sus características comunes y necesaria independencia (rasantes, conexiones, viales), la modificación nº 19 debería haber mantenido un ámbito más amplio, desde San miguel hasta el Tozal".

En cuanto a la tramitación ambiental de esta modificación, no se ha efectuado, al afectar exclusivamente a ámbito clasificado como suelo urbano.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Teruel recoge la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana y la Modificación nº 19 del Plan Especial de Reforma Interior del Centro Histórico, dada la vinculación existente entre ambas, con una justificación sobre el principio de Economía procesal recogida en el informe del director de la oficina del PGOU de Teruel. No obstante, el presente informe únicamente se refiere a la Modificación del PGOU, siendo la Modificación nº 19 del PERI del Centro Histórico objeto de otro informe independiente.

Se presenta en formato digital no editable, parte del documento en formato editable y 3 copias en formato papel. Está redactada en septiembre de 2021 por la arquitecta D^a. Asunción Limiñana Esplá y sin diligencia como documento aprobado inicialmente por el Secretario de la Corporación Municipal. Sí que incorpora una diligencia en la que se hace constar que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 24 de junio de 2022, acordó elevar al Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el citado expediente.

Consta de los siguientes documentos:

MEMORIA

1.- INTRODUCCION

1.1.- Ámbito de la Modificación.

- 1.2.- Antecedentes
- 1.3.- Estado Actual
- 1.4.- Técnico Redactor
- 2.- ASPECTOS LEGALES
- 2.1.- Legislación Aplicable.
- 2.2.- Obligatoriedad, Ejecutividad, Publicidad, Vigencia y Alteración.
- 2.3.- Determinaciones.
- 2.4.- Documentación.
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- 3.1.- Información Urbanística Legal.
- 3.2.- Información Urbanística Física.
- 4.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION.
- 5.- DEBERES EN APLICACIÓN DEL TRLSRU Y DEL TRLUA.
- 6.- JUSTIFICACION REQUISITOS ESPECIALES SEGÚN ART. 86 TRLUA.
- 7.- ANÁLISIS Y PROPUESTA DE INFRAESTRUCTURAS.
- 8.- CATÁLOGO.
- 9.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA.
- 10.- GESTIÓN URBANÍSTICA. UNIDADES DE EJECUCIÓN.
- 11.- PLAN DE ETAPAS.
- 12.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- 13.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- 14.- NORMAS URBANÍSTICAS.
- 15.- CONCLUSIÓN.

ANEXO 1.- Reportaje Fotográfico.

ANEXO 2.- Propiedades Afectadas por la Modificación según Catastro

ANEXO 3.- Acuerdos Comisión Provincial de Patrimonio Cultural

ANEXO 4.- Muestras precios venta ordenación actual

ANEXO 5.- Muestras precios venta ordenación resultante

PLANOS

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta 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 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, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El objeto de la Modificación plantea, entre otras, las siguientes actuaciones que afectan a la ordenación estructural, según lo dispuesto en el artículo 40 del TRLUA:

- 1) Modificación de la ordenación estructural del Sistema General Equipamientos Públicos establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, para posibilitar la ampliación del Museo Provincial de Teruel.
- 2) Actuación de transformación urbanística en el ámbito "Rincón- Bombardera" de Teruel, conforme a los supuestos 1. c y 2.b del artículo 183 del TRLUA. Esta actuación se recoge en un PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA., que incluye:
 - La delimitación del área de rehabilitación urbana, las determinaciones del programa de rehabilitación urbana.
 - La delimitación de la Unidad de Ejecución y categorización del suelo urbano no consolidado.

SEXTO.- La justificación legal de la Modificación

Dado que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 29 de octubre de 2021, 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 por Decreto legislativo 1/2014, de 8 de julio.

La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 83.3 de este Texto Refundido, 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 su apartado 2 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 de Aragón para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las particularidades que señala el artículo 85.2 de dicha Ley, que asigna la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas de planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo. El Ayuntamiento de Teruel, que tiene acreditada su homologación en materia urbanística, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 57.4 y 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ha decidido no aplicar tal posibilidad, al considerar que la modificación aislada no puede considerarse de menor entidad, ya que afecta a determinaciones propias de la ordenación estructural, como es el caso de la modificación.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, toda modificación aislada 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”.

SÉPTIMO.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

ÁMBITO OBJETO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU

7.1.- Modificación de la ordenación estructural del Sistema General Equipamientos Públicos (“Cambio de calificación como Sistema General”) establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, para posibilitar la ampliación del Museo Provincial de Teruel.

7.2.- Actuación de transformación urbanística en el ámbito “Rincón- Bombardera” de Teruel, conforme a los supuestos 1. c y 2.b del artículo 183 del TRLUA. Esta actuación se recoge en un PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA., que incluye:

- La delimitación del área de rehabilitación urbana, las determinaciones del programa de rehabilitación urbana.
- La delimitación de la Unidad de Ejecución y categorización del suelo urbano no consolidado.

Se plantea una actuación de renovación urbana que, partiendo del concepto de transformación urbanística establece el artículo 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se desarrolla conforme a las determinaciones recogidas en el artículo 183 del TRLUA.

A este ámbito le resulta de aplicación los supuestos incluidos en los apartados 1.c. y 2.b. del referido artículo, al plantearse una actuación de renovación urbana. Atendiendo a lo establecido en el artículo 184 del TRLUA (Programa de rehabilitación urbana) estas actuaciones de regeneración urbana pueden recogerse en un programa de rehabilitación urbana para acogerse a las medidas que se regulan en el citado TRLUA, en la legislación básica estatal y normativa que las desarrollen.

Dentro de la presente modificación se define claramente la delimitación del ámbito de la actuación de renovación urbana propuesta, englobada dentro de una unidad de ejecución, con la consiguiente categorización del suelo como urbano no consolidado.

A nivel de ordenación propuesta, los objetivos son los siguientes (serán objeto del informe de modificación de PERI):

Espacio Intramuros:

- Se potencia la creación de un itinerario o recorrido intramuros desde el Cubo del Rincón hasta la Plaza de la Bombardera, tal como recogían los anteriores planteamientos. Se prolonga la actual Calle del Rincón hasta la Plaza Bombardera, suprimiéndose todas las edificaciones adosadas a la Muralla.

- Mejora y ampliación del paso intramuros entre la Plaza de la Bombardera y la calle del Rincón, vinculado al estudio arqueológico de la traza de la muralla.

- Supresión de la alineación en soportal prevista en la Calle Joaquín Costa, como resquicio de uno de los planteamientos fallidos del PERI original.

- Plasmar la recalificación de parte de la manzana colindante al Norte del Museo Provincial donde está prevista la ampliación de éste, según lo plasmado en el documento para tal fin en tramitación (Modificación nº 23 del PGOU y nº 16 del PERI del Centro Histórico).

Espacio Extramuros:

- Sobre la base de lo recogido en los acuerdos de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural se modifica el planteamiento original para este ámbito, apostando por la liberación de lienzo de muralla.

- Se suprime la configuración de la anteriormente denominada "Plaza de Nueva Creación" así como las edificaciones previstas desde la misma hasta la Torre de la Bombardera.

- Se plantea una nueva solución para el remate edificatorio en entronque de la Ronda Dámaso Torán con el acceso hacia la Plaza Domingo Gascón.

- Se reestructura la configuración del espacio público vinculado a las traseras de las edificaciones existentes en la Plaza Domingo Gascón y a la de la nueva edificación prevista, así como al tramo de muralla ya recuperado.

En resumen, las superficies de suelo correspondientes a las distintas calificaciones derivadas de la presente modificación son las siguientes:

TABLA RESUMEN SUPERFICIES	
SUPERFICIE RESIDENCIAL	4.064,63
SUPERFICIE ESP. LIBRE PÚBLICO*	4.486,26
SUPERFICIE MURALLA	167,57
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	1.710,97
SUPERFICIE ESP. LIBRE PRIVADO	99,57
SUPERFICIE TOTAL AMBITO	10.529,00

* Incluye superf. Equipamiento (620 m2) previsto bajo plaza nueva creación

OCTAVO- VALORACIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

1.- MODIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, para posibilitar la ampliación del Museo Provincial de Teruel.

1.- Aunque en el documento técnico presentado establece que la modificación del sistema general de equipamientos públicos afecta a la ordenación estructural, según lo dispuesto en el artículo 40 del TRLUA y, por lo tanto, es una modificación de plan general, la modificación planteada en la documentación gráfica es el cambio de Calificación del ámbito de la ampliación del Museo planteado pasando, de Uso Residencial y Usos Complementarios y Equipamiento General a Uso Cultural, unificando el conjunto y equiparándola con la del edificio actual del Museo para posibilitar la ampliación del mismo. Es decir, se está planteando una modificación del PERI.

2.- En relación a este objeto debe tenerse en cuenta que el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2022 acordó:

1º "PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL de acuerdo con lo dispuesto en el art. artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 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 condicionado al cumplimiento de los reparos documentales referidos

SEGUNDO.-Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con 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.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de TERUEL, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al técnico redactor para su conocimiento y efectos. "

En este acuerdo se aprobó definitivamente la modificación de la ordenación estructural del Sistema General Equipamientos Públicos establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Teruel, en los siguientes aspectos:

- Se modifica el actual Sistema General de Equipamiento Comunitario Servicios (Casa de la Comunidad), pasando a formar parte del Sistema General de Equipamiento Comunitario Cultural y Docente.

Se amplía en ámbito del citado Sistema General, abarcando la ampliación del Museo planteada.

- Modificación de la calificación vigente del ámbito afectado, pasando de ser Uso Servicios de la Casa de la Comunidad, a formar parte del Uso Cultural y Docente.

Se amplía a su vez su ámbito del citado Uso Cultural y Docente, abarcando la ampliación del Museo ahora planteada,

2º "PRIMERO.- INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 16 DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR ÁREA 1 "CENTRO HISTÓRICO" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO. (CPU 2022 /84).

SEGUNDO.- Recordar al Ayuntamiento de Teruel que de acuerdo con lo dispuesto en el art. 83.6 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, deberá remitir a este Consejo la Aprobación definitiva de esta modificación debidamente diligenciada en papel y soporte digital adaptado a la Norma Técnica de Planeamiento.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de TERUEL y al redactor para su conocimiento y a los efectos oportunos."

En este caso, se informó favorablemente el cambio de Calificación del ámbito de la ampliación del Museo planteado, pasando de Uso Residencial y Usos Complementarios y Equipamiento General a Uso Cultural, unificando el conjunto y equiparándola con la del edificio actual del Museo. Se modificó la calificación, tanto del Palacio del Marqués de Tosos (actualmente definido como Equipo General) como de las edificaciones posteriores anexas (actualmente definidas como Residencial y Usos Complementarios).

Dicho esto, el objeto de la modificación del PGOU incluida dentro del ámbito ahora propuesto, no resulta procedente puesto que ya fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de fecha 3 de mayo de 2022. En consecuencia, deberá de eliminarse del objeto de la documentación aportada.

Además, el ámbito de la modificación de 10.529,00 m2 propuesto deberá reducirse y ajustarse a la actuación de transformación urbanística delimitada por la U. E.

2.- ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA EN EL ÁMBITO “RINCÓN- BOMBARDEA” DE TERUEL.

La propuesta de renovación urbana planteada se considera que puede incluirse dentro de los supuestos 1. c y 2.b del artículo 183 del TRLUA:

El artículo 183 del TRLUA establece:

“1. Las actuaciones de rehabilitación urbana constituyen aquel conjunto de actividades que inciden en ámbitos en los que se den procesos de obsolescencia o degradación del tejido urbano o del patrimonio arquitectónico o de ambos, pudiendo diferenciarse, sin perjuicio de lo que se regule en la legislación básica estatal y en las disposiciones reglamentarias que desarrollen esta Ley, las siguientes:

a) Actuaciones de rehabilitación edificatoria consistentes en la realización de obras de conservación, mejora, reforma, modificación y actualización, tanto de los elementos comunes o privativos de las edificaciones como de las instalaciones existentes, en edificios y en los espacios comunes privativos vinculados a los mismos.

b) Actuaciones de regeneración urbana, que incluyen obras de rehabilitación edificatoria y otras que afecten a la urbanización material del espacio público del ámbito de que se trate.

c) Actuaciones de renovación urbana, que requieran la ejecución de obras de edificación de nueva construcción en sustitución de edificios previamente demolidos, así como las obras complementarias que se realicen sobre la urbanización material del ámbito correspondiente.

2. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán ejecutarse:

a) En el caso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, a través del correspondiente proyecto técnico que conlleva la propuesta de intervención concreta sobre un determinado inmueble.

b) En el caso de actuaciones de regeneración y renovación urbana, conllevan la delimitación de un ámbito de intervención o área de reforma interior, continua o discontinua. Si se ejecutan en suelo urbano consolidado como actuaciones aisladas, podrán desarrollarse bien a través del correspondiente proyecto técnico o previo plan especial. Si conllevan una actuación de transformación urbanística, suponen la definición de una unidad de ejecución y, por tanto, la categorización del suelo como urbano no consolidado. La ordenación pormenorizada del ámbito, así como las actuaciones a desarrollar, se pueden definir directamente desde el plan general o a través del correspondiente plan especial de reforma interior o plan especial mixto”

Queda justificada, con la documentación gráfica aportada, que esta actuación de renovación urbana viene motivada por el alto grado de obsolescencia y degradación del tejido urbano y del patrimonio arquitectónico en este ámbito, donde varias edificaciones han sido demolidas por alcanzar el estado de ruina y otras existentes tienen un alto grado de deterioro físico y funcional. Así mismo, los espacios públicos presentan un elevado nivel de obsolescencia y degradación que afectan a la urbanización y a la imagen urbana.

La propuesta planteada respeta las Medidas de Tutela relativas al Conjunto Histórico de Teruel, establecidas en el Decreto 187/2010, y en concreto las relativas a la Protección del Recinto Amurallado, recuperando gran parte del mismo para el Conjunto Histórico y garantizando el preceptivo control y seguimiento arqueológico en todas las actuaciones vinculadas al mismo.

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera adecuada la actuación de renovación urbana en el ámbito propuesto.

El artículo 184 del TRLUA establece: el Programa de rehabilitación urbana.

1. Las actuaciones de rehabilitación urbana podrán recogerse en un programa de rehabilitación urbana para acogerse a las medidas que se regulan en la presente norma, en la legislación básica estatal y normativa que las desarrollen.

2. El programa de rehabilitación urbana podrá contener:

a) Los inmuebles sujetos a actuaciones de rehabilitación edificatoria a través de actuaciones aisladas, los ámbitos sujetos a actuaciones de regeneración urbana y las áreas de reforma interior.

b) Los tipos de actuaciones de rehabilitación que se realizarán sobre los ámbitos y áreas definidos.

c) La forma de ejecución de dichas actuaciones.

d) El régimen de las especialidades en relación a la norma zonal correspondiente que resulten aplicables para lograr los objetivos fijados en el propio programa y dentro del marco establecido por la normativa básica estatal, en esta Ley y en su desarrollo reglamentario. Entre éstas, se podrá matizar las reglas de cómputo de edificabilidad, modificar el parámetro de altura en función de la de los edificios circundantes y del entorno y posibilitar la ocupación de partes de pisos o locales de edificios o de superficies de espacios libres y de dominio y uso público para la instalación de servicios comunes que sean legalmente exigibles, en los términos establecidos por la normativa de aplicación.

e) Los requisitos técnicos y la documentación que debe acompañar cada propuesta concreta de intervención, conforme se establezca en la normativa básica estatal, en esta Ley y en su posterior desarrollo reglamentario.

f) En todo caso, se exigirá memoria económica que justifique la viabilidad de la actuación y los parámetros urbanísticos de aplicación.”

La actuación de renovación urbana propuesta, se recoge en un PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA. En la documentación técnica presentada se incluyen las siguientes determinaciones sobre el contenido del mismo, cumpliendo con lo dispuesto en el artículo 184 del TRLUA:

- Se delimita la zona sujeta a la regeneración urbana, dentro del ámbito de la modificación planteado.
- Se especifica que la forma de ejecución de la actuación de renovación urbana planteada es a través de la gestión de la Unidad de Ejecución delimitada. La gestión se ejecutará por Cooperación.

RESUMEN SUPERFICIES	
SUPERFICIE TOTAL AMBITO MODIFICACIÓN	10.529,00
SUPERFICIE ACTUACIÓN RENOVACIÓN URBANA	2.714,25

UNIDADES DE EJECUCIÓN VINCULADAS A ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA	
UNIDAD DE EJECUCIÓN 1	2.714,25
TOTAL SUPERFICIE ACTUACIÓN RENOVACIÓN URBANA	2.714,25

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1:

1. Superficie de la Unidad de Ejecución:	2.714,25 m ²
2. Superficie que se va a repartir el aprovechamiento:	2.465,73 m ²
3. Superficie Edificable:	710,91 m ²
4. Edificabilidad (s/ normas urbanísticas) :	2.710,92 m ²
5. Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución:	1,09944 m ² /m ²
6. Espacios Libres Públicos (incluido trazado Muralla):	2.003,34 m ²
7. Sistema de Gestión:	Cooperación
8. Plazos (con carácter consecutivo):	
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	3 años
Proyecto y Ejecución Obras de Urbanización:	3 años

- No se plantea régimen alguno de especialidades en relación a la normativa zonal aplicable.
- En el documento técnico aportado se especifica que todas las propuestas a desarrollar deberán verificar los requisitos técnicos y la documentación técnica, conforme se establezca en la normativa básica estatal, en la Ley de Urbanismo Aragonesa (y en su posterior desarrollo reglamentario) así como lo establecido por las Ordenanzas Municipales.

- Se incorpora la memoria económica que justifica la viabilidad de la actuación en la documentación técnica aportada.

De la memoria de viabilidad económica se concluye que el margen de viabilidad no es asumible, ya que es negativo.

Para dar viabilidad a esta actuación de transformación y renovación urbana, sustentada por los datos obtenidos, se opta por adoptar dos medidas de carácter excepcional planteadas en la presente modificación dando lugar a un margen de viabilidad que se considera coherente:

- Supresión cesión 10 % aprovechamiento para la Administración.
- Eliminación de los gastos de urbanización previstos, a asumir por la Ayuntamiento. (Asume la totalidad de los gastos, frente al 61,85 % que le correspondería en función de la superficie aportada de titularidad municipal. Es decir, un incremento de 139.723,76 euros).

En nuestra Comunidad Autónoma, el artículo 127.3 del TRLUA establece el porcentaje de cesión en el 10 %.

En este caso, se considera la necesidad de reducir la cesión de aprovechamiento al municipio hasta alcanzar la eliminación de la misma, por la complejidad y dificultad que puede conllevar la gestión de un ámbito tan singular como el que nos ocupa. El ámbito de la actuación de renovación urbana propuesta (2.714,25 m²), incorpora la necesidad de urbanizar una notable superficie de terreno destinado a espacios libres públicos (1.308,03 m², superficie considerada deduciendo el espacio libre público vinculado a la construcción del equipamiento municipal previsto, de 620 m²), con una renovación integral de los servicios urbanos existentes y la necesidad de unas calidades y acabos acordes con el entorno.

Esto supone una repercusión muy importante sobre los solares resultantes que, dada la situación del mercado inmobiliario, difícilmente puede ser asumida si no se incorpora alguna medida complementaria que alivie esta importante carga.

Por todo lo anterior y a lo recogido en la Memoria de Viabilidad Económica, y en aplicación del artículo 42.4.b del TRLUA, se considera adecuada la reducción de la cesión de aprovechamiento al municipio hasta alcanzar la eliminación de la misma, así como el asumir los costes de urbanización por parte del Ayuntamiento.

Dentro de la presente modificación del PGOU se define claramente la delimitación del ámbito de la actuación de renovación urbana propuesta, englobada dentro de una unidad de ejecución, con la consiguiente categorización del suelo como urbano no consolidado, según establece los artículos 40 y 42 del TRLUA.

“Artículo 40. Ordenación estructural.

1. El plan general de ordenación urbana establece la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, con una planificación suficiente del desarrollo previsto. En suelo urbano no consolidado, deberán diferenciarse las unidades de ejecución o sectores y el tipo de actuación urbanística integrada que los desarrollará. Asimismo, se determinará si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo. En el caso de áreas de rehabilitación urbana se incorporarán las determinaciones del programa de rehabilitación urbana.

b) Los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal, que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y territorial, la posibilidad de contar con servicios suficientes de transporte, abastecimiento energético, de agua y telecomunicaciones y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Deberá diferenciarse los de titularidad pública, por defecto, de los de titularidad privada y uso público. Como mínimo deberán comprender las reservas de terrenos precisas para los siguientes fines:

1. Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerán en proporción adecuada a las necesidades sociales previsibles en función de los desarrollos planteados. No se incluirán en el cómputo espacios naturales protegidos, grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales. El instrumento de planeamiento deberá fijar, en su memoria, la ratio mínima por habitante basándose en la naturaleza y características del municipio; ratio que deberá mantenerse en las posteriores modificaciones aisladas del plan que así lo requieran.

A la hora de fijar la ratio por habitante, el Ayuntamiento y el órgano autonómico competente tendrán en cuenta el entorno rural, la estructura urbana y la suficiencia de espacios a nivel de planeamiento general del municipio teniendo en consideración la disponibilidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad. En defecto de previsión o de adecuada justificación, se aplicará una ratio de cinco metros cuadrados por habitante.

2. Infraestructuras y equipamientos, municipales o de carácter supramunicipal, que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico y territorial de todo o parte del término municipal. Se prestará especial atención en la determinación de los suelos necesarios para la ubicación de equipamientos de carácter educativo, asistencial y sanitario.

c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo. Deberá justificarse el equilibrio entre densidad y edificabilidad en los diferentes ámbitos y ajustarse en función del modelo de evolución urbana y ocupación del territorio y la normativa zonal aplicable en cada ámbito.

d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas, de acuerdo con las necesidades previstas desde el propio plan general de ordenación urbana o los planes sectoriales de aplicación, concretadas en el estudio de necesidades de vivienda y de dotación de vivienda protegida, respetando en todo caso las reservas mínimas y las condiciones establecidas en la legislación de vivienda. El Ayuntamiento podrá prever o el órgano autonómico competente exigir un incremento en las reservas, para cubrir, mediante alquiler u otras fórmulas similares, las necesidades residenciales, en especial de los sectores más vulnerables, de acuerdo con la planificación autonómica en materia de vivienda o con las necesidades que se acrediten. Los municipios, en todo caso,

podrán destinar una parte de la reserva de vivienda protegida a cubrir, mediante alquiler u otras fórmulas similares, las necesidades residenciales, en especial de los sectores más vulnerables, definiendo los destinatarios. Así:

1. En las capitales de provincia, y dentro de éstas en aquellos sectores donde la edificabilidad total residencial sea superior a cien mil metros cuadrados, se destinará al menos el dos por ciento de dicha edificabilidad a cubrir estas necesidades. Este porcentaje formará parte de la reserva para vivienda protegida.

2. Las viviendas sociales en alquiler quedarán sujetas al régimen de vivienda protegida de Aragón que corresponda, de promoción pública o privada, y podrán acogerse a las medidas de financiación que establezcan los planes de vivienda.

e) Para el suelo urbanizable no delimitado, ya sea con carácter general o referido a áreas concretas del mismo, los usos, densidades y edificabilidades globales, los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones detalladas para proceder a su delimitación, que podrán incluir la ejecución de equipamientos educativos y de otro tipo, garantizando su adecuada inserción en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a la delimitación. Deberán establecerse las causas objetivas de delimitación de sectores en función del grado de desarrollo del suelo urbanizable delimitado, así como de la proporción entre el crecimiento planteado y las expectativas demográficas del municipio, y, en su caso, los plazos convenientes para proceder a su ordenación y ejecución de las obras de urbanización.

f) Delimitación de áreas de desarrollo: unidades de ejecución y, en su caso, sectores en suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable delimitado y fijación de aprovechamientos medios de cada uno de ellos y del aprovechamiento medio del conjunto del suelo urbanizable delimitado. En los sectores del suelo urbanizable delimitado, podrá incluirse la ejecución de equipamientos con cargo a los mismos, siempre que tengan la consideración de dotaciones locales. El plan general establecerá los plazos máximos para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización, así como las prioridades de desarrollo. En defecto de previsión en el planeamiento, el plazo máximo para el suelo urbanizable será de veinte años y de doce para el suelo urbano no consolidado.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural o su inclusión en el patrimonio cultural aragonés, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable especial, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Propuesta no vinculante de programación y evolución de la gestión urbanística.

j) Determinación del régimen de conservación de la urbanización previsto en las diversas áreas de suelo urbano no consolidado o urbanizable.

2. En las capitales de provincia, en las capitales de comarcas y en aquellos municipios en los que así se determine en la fase de consultas previas a nivel de avance en función de los desarrollos previstos, la ordenación estructural comprenderá, además, estudio de movilidad comprensivo de la definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, ponderando los impactos sobre las redes supramunicipales de comunicaciones y transportes en función de los nuevos desarrollos previstos.

3. 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.”

DELIMITACIÓN DE LA UE. CALIFICACIÓN DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN 1:

1. Superficie de la Unidad de Ejecución:	2.714,25 m2
2. Superficie que se va a repartir el aprovechamiento:	2.465,73 m2
3. Superficie Edificable:	710,91 m2
4. Edificabilidad (s/ normas urbanísticas) :	2.710,92 m2
5. Aprovechamiento Medio de la Unidad de Ejecución:	1,09944 m2/m2
6. Espacios Libres Públicos (incluido trazado Muralla):	2.003,34 m2
7. Sistema de Gestión:	Cooperación
8. Plazos (con carácter consecutivo):	
Aprobación del Proyecto de Reparcelación:	3 años
Proyecto y Ejecución Obras de Urbanización:	3 años

El aprovechamiento medio de la UE se considera adecuado ya que la edificabilidad máxima se ha obtenido conforme a lo permitido en las normas urbanísticas.

Queda definido el sistema de gestión previsto, que será por Cooperación, así como los plazos establecidos para la aprobación del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto y la ejecución de las obras de Urbanización.

El PGOU de Teruel, establece para el Área 1 Centro Histórico su desarrollo a través de un PERI, por lo que establecerá como ordenación pormenorizada para el suelo urbano no consolidado las siguientes determinaciones, siguiendo lo dispuesto en el art. 42.2 del TRLUA:

CUANTÍA DE LAS RESERVAS MÍNIMAS DE SUELO PARA DOTACIONES LOCALES

La cuantía de las reservas mínimas de suelo para dotaciones locales que habrá de prever el planeamiento de desarrollo, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales serán los establecidos en el artículo 54 del TRLUA Módulos de reserva.

“1. Los planes parciales habrán de respetar los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales exigibles conforme a esta Ley y al plan general que desarrollen. Las reservas exigibles se calcularán, en el ámbito de cada sector, en función de las superficies asignadas a los usos residencial, industrial o terciario, de conformidad con los siguientes criterios:

a) En el suelo residencial, los módulos se establecerán en función del número máximo de viviendas potenciales. Si en un determinado ámbito no está fijada la densidad o el número máximo de viviendas, se utilizarán las unidades de reserva, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados construibles de uso residencial.

b) En el suelo industrial o terciario, en función de la superficie construida máxima permitida, computándose una unidad de reserva por cada cien metros cuadrados de superficie construible de tales usos.

2. Los planes parciales deberán establecer las reservas mínimas de terrenos exigibles para dotaciones locales, distinguiendo las siguientes:

a) Sistema local de espacios libres, comprensivo de parques y jardines, plazas y espacios peatonales y áreas de juego.

b) Sistema local de equipamientos, destinado a la construcción y uso de equipamiento docente, social, deportivo o polivalente.

No obstante, podrán respetarse los módulos de reserva de equipamientos estableciendo espacios multifuncionales calificados como equipamiento polivalente o reserva dotacional y dejando su concreción para el momento de aprobarse el proyecto de urbanización o de edificación correspondiente siempre que se asegure una adecuada distribución dotacional en el sector. En caso de ser necesario realizar una asignación de superficies y distribución de usos en la parcela, se tramitará el correspondiente Estudio de Detalle.

Los equipamientos que tengan carácter complementario entre sí, y especialmente los educativos, culturales y deportivos, si es posible, deberán ubicarse en parcelas próximas con objeto de facilitar su utilización conjunta. Deberá darse carácter prioritario a los equipamientos educativos o asistenciales en aquellas unidades de ejecu-

ción o sectores en que sea previsible una elevada necesidad de los mismos, en función del perfil de edad de los residentes.

c) Sistema viario y aparcamientos.

3. Las reservas mínimas que habrán de respetar los planes parciales serán las siguientes:

a) En sectores de uso residencial:

1.º Diez por ciento de la superficie del sector para parques y jardines, espacios peatonales y áreas de juego. No se computarán en ningún caso a este respecto ni el sistema general de espacios libres públicos ni los equipamientos deportivos. En sectores de uso característico residencial, se aplicará el módulo de dieciocho metros cuadrados por vivienda o unidad de reserva si resultare superior.

2.º Quince metros cuadrados de terreno por vivienda para equipamientos o diez metros cuadrados en sectores de hasta cincuenta viviendas. En sectores de más de cincuenta viviendas y cuando no exista información a nivel de avance, se consultará a los departamentos competentes en materia de educación y bienestar social del Gobierno de Aragón, quienes determinarán dentro de las reservas previstas las necesidades dotacionales del ámbito objeto de desarrollo. Si se requiere la reserva para equipamiento docente, los terrenos previstos deberán estar agrupados para formar unidades escolares completas.

3.º Una plaza de aparcamiento por vivienda o unidad de reserva. Deberá localizarse al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público, incluidos el subsuelo de redes viarias y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos.”

Puesto que no se fija el número máximo de viviendas, usamos las unidades de reserva (UDR).

1 ud. de reserva / 85 m2 construibles de uso residencial La superficie construible considerada, correspondiente a la Unidad de Ejecución delimitada (suelo urbano no consolidado) asciende a 2.710,92 m2, por lo que las UDR a considerar son 32.

SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

- 10 % Superficie del Sector 271,43 m2

- 18 m2 x 32 UDR 576 m2

Los espacios peatonales vinculados al ámbito de la unidad de ejecución ascienden a 1.928,03 m2.

De esta superficie hay que deducir la superficie definida como el PGOU dentro del Sistema General Red Peatonal Fundamental (actual zona azul paralela a la Ronda) que asciende a 46,50 m2. También hay que deducir de este cómputo la superficie de calles no consideradas como Espacios Libres (Calle Ayora), que asciende a 62.95 m2 Por lo tanto la superficie computable asciende a 1.818.58 m2, por lo que se cumple sobradamente la superficie de reserva exigida.

EQUIPAMIENTOS

- 15 m2 x UDR (32) 480 m2

La superficie de equipamiento prevista según la ordenación prevista asciende a 620 m2 (Equipamiento Polivalente Público previsto bajo el espacio libre público de nueva creación vinculado a la Ronda), por lo que se cumple la reserva exigida.

APARCAMIENTOS

- 1 plaza de aparcamiento x UDR (32): 32 plazas totales

- 1/4 en espacio público: 8 plazas en espacio de uso público

- 2 % plazas adaptadas a Minusválidos: 1 plaza adaptada+

Si bien el documento técnico no prevé reservas de plazas para aparcamiento dado el carácter del ámbito (Centro Histórico) donde el propio planeamiento vigente no exige dotación del mismo, y puesto que se está potenciando la peatonalización y los aparcamientos perimetrales al Centro Histórico, se recomienda analizar la posibilidad de una previsión de espacios que garanticen el estacionamiento de los residentes, teniendo en cuenta además que la modificación suprime los aparcamientos actuales de la Ronda Dámaso Torán.

RESERVA DE TERRENOS PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS:

En Aragón, el TRLUA remite a Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida en su artículo 5, que a su vez remite a la ley estatal:

“1. Las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas se ajustarán a los siguientes criterios:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbana y, de acuerdo con ellos, los instrumentos de planeamiento de su desarrollo, deberán establecer, en suelo urbano no consolidado que deba someterse a actuaciones de renovación urbana que impliquen la reurbanización del ámbito, o urbanizable, cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de terrenos para la construcción de viviendas protegidas de acuerdo con lo establecido en la legislación básica del Estado, habilitando a la Administración para tasar su precio o renta.”

El artículo 20.1. del TRLSRU (Criterios básicos de utilización del suelo) en relación a la Reserva de Vivienda Protegida establece que la reserva de suelo destinado a la construcción de vivienda protegida será el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

En base lo anterior, en la propuesta presentada se prevé que se deberá considerar una reserva del 10 % de la edificabilidad residencial con destino a construcción de vivienda protegida, cumpliendo con lo establecido en la normativa.

BASES ORIENTATIVAS PARA LA EJECUCIÓN, RELATIVAS A CALIDADES, PLAZO Y DISEÑO URBANO.

El documento técnico presentado recoge, dentro de los planos de información, el estado actual de las redes fundamentales de servicios.

Dado el estado de la urbanización del ámbito y la antigüedad de los servicios que por ellas discurren el planteamiento general de las obras de urbanización a realizar en los espacios públicos previstos será la renovación total de los servicios existentes y la implantación de aquellos que actualmente no existen, realizando las pertinentes conexiones en el límite del ámbito.

Establece que los Proyectos de Urbanización incorporarán los cálculos específicos y condiciones de suministro concretas para cada uno de los servicios y establece las bases orientativas para su redacción relativas a calidades y diseño urbano de:

- Red Viaria y Peatonal

Dada la naturaleza de los viarios y de los espacios públicos afectados, la urbanización se resolverá a nivel, sin bordillos. La pavimentación se materializará de manera similar a las calles ya reformadas del centro histórico, utilizando soluciones que combinen durabilidad y estética, no autorizándose soluciones con pavimentos continuos.

La definición geométrica básica de los espacios públicos se refleja en la documentación gráfica. Los viales estarán señalizados convenientemente, y los accesos y circulación viaria se regularán e indicarán mediante señalizaciones vertical y horizontal, según justificación del proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán incorporar justificación detallada del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Red de Saneamiento.

Se trazará una nueva red coincidente con los viarios proyectados. Se prevé una red unitaria. No obstante, en los proyectos de urbanización podrán establecerse, previa consulta con los Servicios Técnicos Municipales, la recogida de aguas pluviales y su conexión a cárcavo en las proximidades.

Las conexiones se realizarán a los pozos existentes en los límites de la actuación. Se ejecutarán pozos de registro distanciados un máximo de 40 m y en los cambios de dirección.

En los cabezales de la red se dispondrán cámaras de descarga.

Para el cálculo de la red se considera un caudal puntal de la producción máxima diaria de valor 6 para los colectores no forzados con un mínimo de 40 L/sg para atender a las cámaras de descarga.

A instancia del Ayuntamiento se establece un diámetro mínimo de 300 mm, siendo de PVC corrugado tipo SN8. La corrección de este diámetro deberá de incluirse en el Proyecto de Urbanización.

Las acometidas a la red cumplirán con el Reglamento Municipal de Agua y Saneamiento.

- Red de abastecimiento de agua.

Se sustituirá toda la red existente por tubería de fundición dúctil natural con junta automática flexible, de diámetro 110 mm. Se dispondrán un trazado de malla que enlace la red existente limítrofe con todos los espacios proyectados. Se instalarán hidrantes de acera de 100 mm con salida tipo Barcelona, cada 100 metros, como máximo.

Las acometidas a la red cumplirán con el Reglamento Municipal de Agua y Saneamiento.

El consumo previsto no supone un incremento reseñable respecto al actual y menos respecto al total de la ciudad de Teruel, lo cual es perfectamente asumible por las captaciones actuales.

- Suministro de energía eléctrica.

Toda la red existente en el ámbito es aérea en la actualidad. Independientemente de la Condiciones de Suministro finales a incluir en el Proyecto de Urbanización que puedan determinar la exigencia de un nuevo Centro de Transformación, se realizará una canalización subterránea de dos tubos de diámetro 160 mm y arquetas de conexión por todos los viales proyectados que posibilite el soterramiento de las líneas existentes y el trazado de nuevos suministros, conectando con los Centros de Transformación existentes.

Red de suministro de gas.

Se completará la Red de Suministro de Gas, en aquellos viales proyectados o existentes donde está no existe en la actualidad. La canalización se ejecutará conforme a las determinaciones de la empresa suministradora.

- Red de telecomunicaciones

Se propone la conexión con la red existente, entroncando en las arquetas correspondientes.

La canalización se conducirá enterrada mediante un prisma de 6 tubos de diámetro 63.

mm de PVC, y se extenderán de forma que permita cubrir las necesidades de nuevos suministros.

Las necesidades previstas son:

- Conectividad líneas de telecomunicaciones externas para telefonía-voz.
- Conectividad líneas de datos e Internet
- Conectividad líneas de cable.

- Antenas y sistema de comunicaciones privadas radio, radio-trunking.
- Conectividad comunicaciones móviles (GSM)
- Antenas y sistemas de recepción vía satélite.
- Red de alumbrado

Se realizarán las canalizaciones subterráneas y elementos de conexión necesarios que posibiliten el soterramiento de la actual instalación y de las nuevas necesidades del servicio público.

El citado Programa de Rehabilitación Urbana también incluye la ordenación pormenorizada del ámbito de renovación urbana incluido dentro de la unidad de ejecución, que es objeto de modificación del PERI.

NOVENO. VALORACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Con respecto a la tramitación de la modificación aislada ante el Consejo Provincial de Urbanismo y la solicitud de aprobación definitiva a este órgano por el Ayuntamiento de Teruel, a pesar de ser un Ayuntamiento homologado por el Gobierno de Aragón en materia urbanística, hay que hacer constar que, de conformidad con lo previsto en el artículo 85.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, "se considerarán modificaciones de menor entidad de los planes generales aquellas que no afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural conforme a las determinaciones del artículo 40 de esta Ley". Y en el citado artículo 40, relativo a la ordenación estructural del plan general, se establece que la ordenación estructural está constituida por la estructura general y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y ocupación del territorio, mediante las siguientes determinaciones:

- a) Clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en esta Ley, con una planificación suficiente del desarrollo previsto. En suelo urbano no consolidado, deberán diferenciarse las unidades de ejecución o sectores y el tipo de actuación urbanística integrada que los desarrollará. Asimismo, se determinará si la ordenación pormenorizada se realiza desde el plan general o se deriva a un plan especial de desarrollo. En el caso de áreas de rehabilitación urbana se incorporarán las determinaciones del programa de rehabilitación urbana.
- b) Los sistemas generales, tanto municipales como de incidencia o interés supramunicipal...
- c) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para las áreas de desarrollo...
- d) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas protegidas...
- e) Usos, densidades y edificabilidades globales en suelo urbanizable no delimitado...
- f) Delimitación de áreas de desarrollo. Unidades de ejecución y, en su caso, sectores en suelo urbano no consolidado y sectores del suelo urbanizable delimitado...

... / ...

Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que la presente modificación no puede considerarse de menor entidad y, en consecuencia, procede la aprobación definitiva de las propuestas realizadas por el Consejo Provincial de Urbanismo. De acuerdo con lo establecido en el punto 4 del informe del Técnico de Gestión Administrativa del Ayuntamiento de Teruel, se ha considerado realizar la tramitación simultánea de la modificación del PGOU y del PERI de, pero en expedientes separados.

Tal y como se describe en el documento técnico, la modificación va a suponer un cambio de uso en algunas parcelas, por lo tanto, es de aplicación el artículo 86.7 del TRLUA donde se establece que 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. Se presentan todas las propiedades afectadas por la modificación, pero no la titularidad de las mismas. Deberán aportarse.

2.- Sobre la documentación.

El presente expediente plantea una actuación de rehabilitación urbana en el ámbito "Rincón- Bombardera" conforme a las determinaciones del artículo 183 del TRLUA. Esta actuación se recoge en un PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA que se incluye en el PGOU de Teruel, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 24 de enero de 1985 (B.O.A. de 11 de febrero de 1985), a través del procedimiento de la presente modificación aislada, conforme al artículo 185 del TRLUA.

En cuanto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, no se ha aportado ninguno de los planos del plan general afectados por la modificación. Toda la documentación aportada se refiere al PERI. Deberán aportarse todos los planos afectados por la modificación.

Y con respecto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, y modificada mediante Decreto 78/2017, de 23 de mayo, que entró en vigor el 3 de julio de 2017, coincidiendo con la aprobación inicial de esta modificación, de acuerdo con su Disposición Transitoria Primera, se establece lo siguiente:

“4.- La redacción de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Modificaciones de Planes se adecuará como mínimo a los criterios de cumplimiento de NOTEPA con los que esté elaborado el planeamiento general que desarrollan o modifican .../.... Debiendo cumplimentar las fichas de datos urbanísticos incluidas como Anexo V, cuando el planeamiento general del que deriva no esté redactado conforme a NOTEPA.” Deberán aportarse las fichas con los datos urbanísticos, según lo dispuesto en el artículo 4 de la NOTEPA. Se deberá de cumplimentar la ficha de datos urbanísticos conforme a lo dispuesto en la NOTEPA.

6.- En todos los casos se presentará la documentación en formato digital y con la documentación en formato editable exigida por este reglamento.” La documentación técnica, deberá aportarse con diligencia de aprobación inicial del secretario del Ayuntamiento de Teruel y en formato editable en su totalidad (únicamente se presenta en formato digital editable la planimetría).

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA-PROGRAMA DE REHABILITACIÓN URBANA “ÁMBITO RINCÓN BOMBARDERA” DE TERUEL de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 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, condicionada al cumplimiento de las prescripciones señaladas en la valoración de este acuerdo y a la subsanación de los reparos materiales y documentales formulados.

SEGUNDO.- Suspende la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación y de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18.2 Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta que se proceda a la subsanación de todos los reparos que obran en esta propuesta.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de TERUEL, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al equipo redactor para su conocimiento y efectos.

4.- TERUEL- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 19 DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL ÁREA 1 “CENTRO HISTÓRICO” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE TERUEL. PROMOTOR: AYUNTAMIENTO. (CPU 2022 /137).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 1 de junio de 2022 se presenta en el Registro General del Gobierno de Aragón en Teruel, copia del expediente administrativo completo de la modificación referida, para ser informado por el Consejo Provincial de Urbanismo incluyéndose entre otros:

- Informe del Arquitecto del Ayuntamiento de Teruel emitido en sentido favorable a la Modificación propuesta en concreto en el informe se puntualiza que este informe corresponde a la documentación técnica de la Modificación del PGOU y la Modificación nº 19 del PERI que se encuentra fechada en septiembre de 2021.

- Certificado del Secretario General del Ayuntamiento de Teruel del acuerdo de Aprobación inicial de la Modificación nº 19 del PERI de fecha 25 de octubre de 2021.

- Dación de cuenta al Pleno del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de noviembre de 2021.

- Copia del Anuncio del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 6 de noviembre de 2021 inserto en el Diario de Teruel de 13 de noviembre de 2021 y el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel número 209 de 3 de noviembre de 2021.

- Alegación presentada en el registro del Ayuntamiento de Teruel por D. José Ríos Garzarán y D^a Esmeralda Marín Lozano referente a la Modificación nº 19 del Plan Especial de Reforma Interior del PGOU de Teruel con fecha 3 de diciembre de 2021. La alegación presentada muestra la disconformidad con las superficies, usos de la propiedad, así como en los métodos de valoración empleados en la Memoria de Viabilidad Económica del documento aprobado inicialmente.

- Informe a las alegaciones redactado por la técnica que suscribe la modificación D^a Asunción Limiñana Esplá de enero de 2002 e informe del Técnico Municipal D. Javier Badesa Maestro sin fechar en el que se desestima la misma por entender que:

- o Las superficies utilizadas son las de Catastro, registro administrativo de acceso público cuyos datos son válidos para la valoración realizada. En caso de haber disparidad entre registro y catastro es obligación de los propietarios llevar a cabo la modificación del catastro pertinente.
- o El método de valoración utilizado es el que marca la norma de aplicación correspondiente, en este caso concreto se rige por el R.D 1492/ 2001, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo y no puede sustentarse una valoración basándose en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos de para ciertas entidades financieras.
- o Es un error considerar que la Memoria de Viabilidad económica evalúa como indemnización el valor del inmueble en su conjunto, incluyendo el edificio y la parcela que lo soporta, como si se tratara de una expropiación. La indemnización se refiere exclusivamente al edificio derivada de la aplicación del