

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 17 de junio de 2013, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

5.- FUENTESPALDA.- INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA,- (CPU-2013 / 69).

Visto el expediente relativo a la Modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentespalda, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 25 de abril de 2013, admitiéndose a trámite en el Consejo Provincial de Urbanismo el 9 de mayo de 2013. El expediente consta de documentación técnica y expediente de tramitación municipal.

SEGUNDO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de Fuentespalda consta de un ejemplar de la modificación firmado por el Arquitecto Emilio Dobato Liédana en febrero de 2013, sin visar la memoria, pero visados los planos por su colegio profesional con fecha 26 de octubre de 2010, y sin diligenciar como documento aprobado inicialmente por el Secretario del Ayuntamiento.

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

- Memoria Justificativa, que consta de los siguientes apartados:
 1. Antecedentes. Se define el objeto de la modificación.
 2. Justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación y estudio de sus efectos sobre el territorio. Se indica que el PGOU actual permite la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, de acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 5/1999. Asimismo, se adjunta el artículo 2.3.4.1 de las Normas Subsidiarias Provinciales, en el que se detalla el régimen y el ámbito de la protección de determinados suelos no urbanizables protegidos. También se aporta la redacción de la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009. Se regulan las condiciones para el otorgamiento de licencia de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable genérico.
 3. Categorías del suelo no urbanizable. Incluye los criterios para la clasificación del suelo no urbanizable especial y genérico.
 4. Descripción de categorías del suelo no urbanizable. Se detallan las subcategorías incluidas en las categorías de suelo no urbanizable genérico y especial.

5. Régimen de protección del suelo no urbanizable. Incluye las condiciones generales y las particulares para cada categoría y subcategoría de suelo.
6. Condiciones de la edificación en suelo no urbanizable. Se refiere a condiciones de accesibilidad, salubridad, tipologías, altura de la edificación, retranqueos y vallado de fincas.
7. Procedimiento de modificación. Se transcriben los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, y también la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).
8. Tratamiento de masías existentes y edificios rurales antiguos. Se transcribe el artículo 20 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, relativo a la rehabilitación de masías y construcciones antiguas, y el artículo 31.c) de la ley 3/2009, relativo a la autorización especial de usos en suelo no urbanizable genérico, y también la Disposición Final Cuarta Ter de la ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón, que modifica el citado artículo 31 permitiendo el cambio de uso de dichas edificaciones para usos relacionados con el turismo.
9. Ficha de datos generales del planeamiento.
10. Ficha de catálogo de Bienes Culturales.
11. Ficha de catálogo de masías y edificios rurales antiguos.
12. Relación de viviendas unifamiliares en suelo rústico.
13. Inventario de solares sin edificar en suelo urbano consolidado.
14. Documentación Gráfica. Se indica que se aportan dos planos:
 - Plano 1. Suelo No Urbanizable. E: 1/1.500.
 - Plano 2. Suelo NO Urbanizable. E:1/15.000.

En realidad, se aportan siete planos que en conjunto abarcan el término municipal a escala 1/5.000 y un plano a escala 1/15.000.

Por otra parte, se ha adjuntado al expediente como un anexo un escrito de una sola página, titulado Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental, en el que el Arquitecto redactor concluye que se prevé una disminución de los posibles efectos ambientales derivados de la modificación.

TERCERO.- En cuanto a la documentación administrativa el expediente de tramitación municipal contiene el Acuerdo de aprobación inicial por el Ayuntamiento Pleno de Fuentespalda en la sesión celebrada el 27 de octubre de 2010. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de 30 de noviembre de 2010, así como en el Diario de Teruel de 1 de diciembre de 2010. El Secretario del Ayuntamiento emitió certificado el 15 de febrero de 2011, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial.

Por tratarse de una modificación que afecta a la regulación del régimen del suelo no urbanizable, se ha remitido el documento técnico, junto con el análisis preliminar de incidencia ambiental al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (órgano ambiental competente, a los efectos establecidos en el artículo 13 de la Ley 7/2006, de 22 de junio) así como a los departamentos competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Fruto de estos trámites se han emitido los siguientes documentos:

- Resolución conjunta de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 23 de diciembre de 2011, por la que se emite informe en relación con la modificación aislada nº 3 aprobada inicialmente del PGOU de Fuentespalda. Se manifiestan las siguientes consideraciones:
 - Con la modificación se trata de ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, sin alterar la ordenación estructural del municipio, ni reclasificar nuevos suelos, por lo que, de acuerdo con los artículos 77.2 y 78.2 procede su tramitación como modificación aislada. Tratándose de una modificación aislada, y no de una revisión del PGOU, de acuerdo con las referidas Disposiciones Transitorias Segunda, apartado primero y Séptima, apartado segundo, no es necesario proceder a una adaptación completa del PGOU vigente a la nueva LUAr.
 - Los instrumentos de planeamiento urbanístico deben respetar las determinaciones de los instrumentos de planificación ambiental y territorial conforme se establece en los artículos 38.2 de la LUAr y 26 de la Ley 4/2009. En este caso, se recogerán, dentro de la normativa urbanística y de los diferentes análisis necesarios para completar la clasificación de los suelos, las consideraciones que pudieran surgir de la aplicación del Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya. Así como las consideraciones que a nivel de paisaje se contienen en el mapa de Paisaje de la Comarca del Matarraña. En concreto, y sin ánimo de ser exhaustivo, se recogerá:
 - Clasificación de la población con arreglo al artículo 10.
 - Crecimiento urbanístico previsto en relación con el artículo 14.
 - Los parámetros de aprovechamiento urbanístico. En todo caso, los parámetros de las alturas atenderán a las características físicas y circunstancias del emplazamiento de los inmuebles (Tabla nº del Anexo) según le artículo 15.
 - Los criterios para la clasificación del suelo no urbanizable especial, artículo 24.
 - Los usos autorizables, mediante autorización especial, de actividades de interés público, construcciones e instalaciones vinculadas a la conservación o entretenimiento de las obras públicas, o vinculadas al medio natural, que precisen emplazarse en suelo no urbanizable especial, artículo 25.

- Las viviendas unifamiliares aisladas, artículo 26.
 - La rehabilitación de masías y construcciones antiguas, artículo 27.
 - El Catálogo.
 - Regulación de los estudios de impacto paisajístico.
 - Asimismo, se deberán recoger los aspectos incluidos dentro de las diferentes directrices con carácter sectorial; en concreto se contemplarán los preceptos que pudieran ser de aplicación establecidos en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas y se analizará su impacto sobre el territorio.
- Conforme al artículo 30.2 LUAr no podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en municipios cuyo plan general no lo autorice expresamente. La introducción de autorización expresa de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable sólo podrá realizarse en las condiciones que establece el mencionado precepto, o las más severas que pueda disponer el propio PGOU, y deberá justificarse adecuadamente en función del carácter tradicional de esta forma de asentamiento, grado de ocupación del suelo urbano, destino a primera residencia y expectativa del crecimiento de la población u otras circunstancias similares. La introducción de esta autorización exigirá la aportación de la siguiente documentación:
- Relación de parcelaciones ilegales.
 - Inventario de viviendas adscritas a explotaciones agrícolas.
 - Inventario de solares sin edificar en suelo consolidado.
 - Censo de viviendas unifamiliares ya existentes en suelo no urbanizable.
 - Estudio sobre la compatibilidad de las viviendas unifamiliares con las distintas protecciones sectoriales que afectan al suelo no urbanizable.
 - No se aportan datos relativos a la demanda en los últimos años, al número de las construidas y las afecciones al medio natural durante los 22 años de vigencia del actual planeamiento. Según la base de datos económicos y sociales de las unidades territoriales de España elaborados por el Servicio de Estudios de Caja España, desde el año 2009 no se han producido transacciones inmobiliarias en vivienda nueva, contabilizándose tres el año 2010. Solamente consta licencia para la construcción de una vivienda nueva los años 2003, 2006 y 2010, además de una licencia para edificio de 16 viviendas. Por otra parte, existen 41 masías

en el término municipal, de las que 16 se encuentran en alto grado de deterioro. y 21 en buen estado. 12 se dedican a labores agrícolas, 5 a segunda vivienda, 17 abandonadas y 4 a otros usos. Deberá justificarse, por tanto, desde el punto de vista de la demanda el mantenimiento de la autorización de viviendas aisladas en suelo no urbanizable.

- Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. la vivienda unifamiliar aislada se autoriza mediante licencia de obras en todas las categorías del suelo no urbanizable genérico, ampliando la superficie de parcela a un mínimo de 100.000 m² en las categorías de monte bajo y masas arbóreas. En la documentación aportada se afirma que los efectos sobre el territorio serán siempre positivos, pues la nueva reglamentación es más restrictiva que la anterior, tanto los criterios de protección de suelos no urbanizables, como en los limitativos del uso de viviendas unifamiliares aisladas. No obstante, estos efectos mayoritariamente negativos pueden llegar a ser de alta intensidad, importantes y difícilmente reversibles. Las afecciones tienen relación con el aumento del transporte privado, con la generación de residuos, con el impacto sobre la biodiversidad, con impactos socioeconómicos (en cuanto limita la instalación de granjas o instalaciones agropecuarias, etc.), e impactos culturales. Tampoco se analiza la ausencia de impactos sobre zonas ambientalmente sensibles.
 - Se echa en falta una adaptación de las condiciones impuestas en la legislación a las características propias del término municipal de Fuentespalda, que cuenta con un 33,3% de su superficie total destinada a zonas agrícolas, un 66,4% destinado a zonas forestales y un 0,3% destinado a superficies artificiales según IAEST. El hecho de que la Ley 3/2009 prohíba la autorización de viviendas en suelo no urbanizable y se permita solamente en aquellos municipios cuyos instrumentos de planeamiento se hayan adaptado a la misma no supone la adaptación automática de la totalidad del planeamiento, sino, más bien al contrario, una adecuada justificación de cada planeamiento para proponer su autorización, una justificación de en qué partes del T.M., en qué condiciones y con el pertinente análisis de sus efectos sobre el territorio. No parece haberse analizado el modelo territorial deseado en relación con el suelo no urbanizable, limitándose a adaptar la normativa urbanística a la legislación vigente.
- En cuanto a las condiciones de las edificaciones, en la página 22 de la documentación se señala que se autoriza las cubiertas planas, que podrán ser no transitables con acabado de protección de grava o ajardinadas con protección de tierra vegetal, prohibiendo el uso

de lámina impermeabilizante autoprotegida como material de acabado. Este tipo de cubiertas se prohíbe expresamente en el artículo 19 de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, debiendo corregir la propuesta.

- Resolución de 13 de abril de 2011, del INAGA, por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la Modificación nº 3 del PGOU de Fuentespalda (Teruel) promovido por el Ayuntamiento de Fuentespalda. Resuelve:
 - Uno. No someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación por lo siguientes motivos:
 - La modificación no supone una ocupación intensiva del suelo ni de otros recursos.
 - Los impactos que se deriven de la modificación se consideran de escasa magnitud y alcance.
 - Dos. Establecer el cumplimiento de las siguientes medidas, sin perjuicio de las condiciones establecidas por otros organismos:
 - La normativa urbanística que se modifica incorporará las determinaciones que establece el informe conjunto de la Dirección General de Urbanismo y la Dirección General de Ordenación del Territorio.
 - Los montes de utilidad pública deberán clasificarse como suelo no urbanizable especial, conforme a lo establecido en la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón. Asimismo se valorará la inclusión de las áreas arboladas recogidas en el mapa forestal a escala 1:50.000 y con fragilidad paisajística alta como suelo no urbanizable especial.
 - Para la construcción de viviendas aisladas en suelo no urbanizable se deberán incorporar en las ordenanzas municipales las limitaciones incluidas en las Directrices Parciales de Ordenación territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya.
 - Para prevenir posibles situaciones de exceso de demanda de licencias para construir viviendas unifamiliares aisladas, se considera necesario, establecer alguna zonificación del territorio con el objetivo de no menoscabar los valores ambientales y paisajísticos del término municipal. para ello se deberán tener en cuenta posibles riesgos e contaminación de las aguas, zonas de alto riesgo forestal, según establece la Orden de 13 de abril de 2009, del Consejero de

Medio Ambiente, por la que se determinan las zonas de alto riesgo de incendios forestales de la Comunidad Autónoma de Aragón, etc.

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

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y 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 Fuentespalda es un Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante la Homologación de un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, que fue acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 28 de septiembre de 2001, y del que posteriormente se han tramitado dos modificaciones aisladas, aunque únicamente se ha aprobado definitivamente una de ellas.

La modificación nº 1 del Plan General, consistió en la clasificación como Zona Periférica de una superficie de 12.596,49 m². La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, el 26 de junio de 2008, acordó informarla desfavorablemente por las deficiencias encontradas en el documento, que provocaban el incumplimiento de las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el artículo 42 de la ley 5/1999, ya que el régimen de la zona periférica había sido derogado por la Ley 1/2008, de 4 de abril por la que se establecían medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

La modificación nº 2 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Fuentespalda el 30 de enero de 2009, tenía por objeto la ampliación de suelo urbano con dos parcelas y parte de otra, colindantes a él, que sumaban una superficie de 4.041 m².

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Fuentespalda, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, solicita al mencionado Órgano autonómico el informe preceptivo y vinculante previo a la aprobación definitiva del expediente de Modificación puntual.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para emitir el informe de esta Modificación de Plan General, según señala el art. 57.3 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón, en relación con el art. 14 b) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, disponiendo del plazo de tres meses para la emisión del mismo.

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante una Modificación de Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y de acuerdo con las precisiones del art. 78.2 el informe, previo a la aprobación definitiva municipal, tendrá carácter vinculante.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 55 de la Ley 3/2009, Urbanística y en el 88 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende adoptar, los catálogos, en su caso las normas urbanísticas, el plan de etapas y el Estudio Económico Financiero, comprensivo de la Evaluación de los costes de Urbanización y de implantación de servicios.

QUINTO.- El **objeto** de la modificación es adecuar las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Fuentespalda a la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, así como al Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, en lo relativo al régimen de autorizaciones para la

construcción de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar en suelos clasificados como no urbanizables y a los criterios de clasificación y categorización del Suelo No Urbanizable.

SEXTO.- La justificación legal de la Modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo 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 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El citado artículo 77 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...”*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado, que asignan la competencia para la emisión del presente informe al Consejo Provincial de Urbanismo, el cual será vinculante para el municipio, comunicado dentro de plazo.

En este caso, por tratarse de un supuesto incluido en el Anexo I de la ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón, resulta preceptiva la consulta al órgano ambiental, una vez realizado el trámite de información pública, para lo que debe remitirse el documento técnico junto con el análisis preliminar de incidencia ambiental al órgano ambiental competente (INAGA) y a los departamentos competentes en materia de urbanismo y ordenación del territorio, con objeto de que emitan informe mediante Resolución Conjunta en el plazo de un mes.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 78.1 de la Ley 3/2009 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”.*

Asimismo, y tal y como establece el artículo 78.2.b) del mencionado texto legal, el informe del Órgano autonómico comunicado dentro de plazo será vinculante.

SÉPTIMO.- La modificación tiene por objeto la adecuación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Fuentespalda a la normativa vigente en materia urbanística (es decir, Ley 3/2009 y Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña/Matarranya) en lo relativo al régimen de autorización de edificaciones aisladas destinadas

a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable y a los criterios para la clasificación del Suelo No Urbanizable, con el fin de permitir en determinadas condiciones la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

El Plan General vigente prevé el uso de vivienda unifamiliar aislada en suelos no urbanizables, pero su régimen de autorización no se ajusta al establecido en la Ley 3/2009, por lo que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Séptima, se promueve esta modificación aislada, de modo que se permita de nuevo la autorización mediante licencia de obras de este tipo de construcciones, ajustándose a lo establecido en dicho texto legal.

Por otra parte, como el criterio para la clasificación de suelos no urbanizables en sus dos categorías ha sido modificado en la Ley 3/2009 y en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Matarraña, se propone adaptar el Plan General en este sentido.

Se manifiesta que los efectos sobre el territorio de la modificación serán siempre positivos, ya que la nueva reglamentación que se propone es más restrictiva que la anterior, tanto en los criterios de protección de suelos no urbanizables como los limitativos del uso de vivienda unifamiliar. Se indica además que en 30 años de vigencia de la Delimitación de Suelo Urbano se han edificado 20 viviendas en suelo no urbanizable, segundas residencias en su mayoría.

Para proteger el medio natural los bienes culturales y el paisaje, cuya calidad y buena conservación es el mejor patrimonio de la comarca, se regula el uso de vivienda unifamiliar aislada, no permitiéndola en los suelos no urbanizables especiales, y dentro de los genéricos imponiendo una vivienda de 300 m² cada 10.000 m² de suelo, y en las zonas no cultivadas de bosque bajo y/o de arbolado permitiendo una vivienda de 300 m² en fincas continuas de un millón de metros cuadrados (más tarde se comprueba que en realidad son 100.000 m²).

Desde un punto de vista socio económico, se señala que la construcción y la industria vinculada a ella son las actividades que más empleo generaban en el término municipal. Se calcula que cada vivienda unifamiliar genera cuatro puestos de trabajo directos por año más los indirectos (oficios). Debido a la existencia de una demanda real de vivienda unifamiliar en el municipio se regula su autorización.

Una vez detallado el artículo 24 de las Normas de Ordenación Territorial de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Matarraña, se establecen las siguientes categorías y subcategorías del suelo no urbanizable:

- Suelo No Urbanizable Especial:
 - o Protección del Ecosistema Natural: EN

- Montes de Utilidad Pública: EN (MP)
 - Incluye dos ámbitos formados por las parcelas siguientes:
 - Parcela 209 del Polígono 9
 - Parcela 79 del Polígono 1
- Red Natura 2000: EN (RN)
 - Se indica que no existe en el término municipal ningún espacio LIC.
- Protección del Patrimonio Cultural: EC
 - Yacimientos Arqueológicos y Paleontológicos: EC (YC)
 - Incluye los siguientes yacimientos:
 - Els Figuerals A
 - Els Figuerals B
 - El Racó
 - Els Figuerals C
 - Sant Pere Màrtir
 - Els Figuerals E
 - Punta de la Umbría
 - Interés Patrimonial: EC (IP)
 - Incluye el Patrimonio que se indica a continuación:
 - Fuente de San Juan
 - Molí de les Sienes I
 - Molí de les Sienes II
 - Mas de Torrero
 - Els Figuerals F
 - El cementerio
 - Coveta de L'aigua
- Protección de Riesgos Naturales: RN
 - Riesgo por Inundaciones: RN (IN)
 - Se incluyen en esta subcategoría las áreas ocupadas por los cauces de barrancos y su entorno próximo.
- Protección Sectorial y Complementaria: ES
 - Protección de Comunicaciones e Infraestructuras: ES (SC)

- Se incluyen en esta subcategoría los espacios ocupados y afectados, de acuerdo con la legislación sectorial, afectados por las vías que constituyen el sistema de comunicaciones, esencialmente las carreteras y los caminos rurales. Asimismo, se incluirán los espacios necesarios para la implantación de vías de comunicación y sus zonas de afección, que se deriven del planeamiento urbanístico o de instrumentos de ordenación territorial. No se especifican las carreteras que atraviesan el término municipal.
- Protección de Cauces Públicos y Zonas de Policía: ES (CP)
 - Incluye los espacios ocupados y afectados por los cauces públicos y las servidumbres que generan, de acuerdo con la legislación sectorial vigente. Comprende el conjunto de masas fluviales con sus riberas, márgenes y vegetación asociada, así como las balsas y zonas húmedas que es preciso preservar por su interés ecológico, paisajístico y/o recreativo.
- Protección Caminos Históricos y Vías Pecuarias: ES (VP)
 - Incluye los caminos reales y las vías pecuarias, que forman parte del patrimonio cultural, además de ser bienes de dominio público.
- Suelo No Urbanizable Genérico:
 - Rural de Secano: RS
 - Comprende los suelos históricamente cultivados como secano. Deben ser preservados del desarrollo urbano por sus características productivas.
 - Monte Bajo: MB
 - Comprende los suelos históricamente dedicados a pastos y las tierras en abandono.
 - Masas Arbóreas: MA
 - Comprende las diferentes masas forestales relevantes que se localizan en el término municipal, tanto las que representan porte arbóreo como las de tipo arbustivo.
 - Protección de Huerta: HU
 - Comprende los suelos históricamente destinados a cultivo de huerta en regadío, y constituyen huertos familiares de autoconsumo agrícola y de ocio.

En cuanto al régimen de protección del suelo no urbanizable, en el apartado 5.A del documento técnico se incorporan las condiciones generales, que se resumen a continuación:

- Condiciones generales de protección:
 - Usos permitidos. Los expresamente admitidos en cada categoría de suelo. Su implantación requiere licencia de obras, de acuerdo con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 3/2009.

- Usos autorizables. Precisan de autorización especial para ser permitidos, a través del procedimiento establecido en el artículo 32 de la Ley 3/2009.
- Usos prohibidos. So los que no se citan de forma expresa como permitidos o autorizables en cada categoría de suelo.
- Se entiende por núcleo de población la agrupación de edificaciones residenciales, susceptibles de necesitar servicios urbanísticos y dotaciones comunes, y solo se garantiza la condición aislada de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar cuando concurran las siguientes condiciones:
 - Una sola vivienda por parcela, que los edificios no rebasen los 300 m² de superficie construida, que las parcelas tengan al menos 10.000 m² de superficie y queden adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario de las mismas o, en su defecto, con plantación de arbolado con sujeción a los planes y directrices sobre arbolado vigentes.
- No se garantiza la condición aislada de las edificaciones destinadas a vivienda si concurren las siguientes circunstancias objetivas:
 - Existencia de cualquier parcelación de terrenos en función de sus características o de su proximidad temporal a la solicitud en tramitación. tendrán consideración de parcelaciones ilegales las que presenten una distribución organizada entorno a un sistema viario de nueva apertura o aquellas que presenten una distribución susceptible de precisar servicios urbanísticos y dotaciones comunes propias de suelos urbanos, o haber solicitado suministro a las compañías titulares de dichos servicios.
 - Existir publicidad de carácter mercantil en cualquier medio sobre venta de parcelas para tipologías edificatorias residenciales o impropias de los usos agropecuarios.
 - Existencia simultánea en las inmediaciones de los servicios de abastecimiento, saneamiento y red de energía eléctrica.
 - Ejecución de nuevas infraestructuras o servicios cuya finalidad no coincida con los requerimientos del uso y explotación permitidos en suelo no urbanizable.
 - Existencia en sus inmediaciones (radio de 500 metros) de equipamientos o usos hoteleros o turísticos.
 - Existencia en suelo no urbanizable de viviendas aisladas, en un número igual o mayor de tres, dentro de un círculo con centro en una de ellas y radio 150 m.
 - Existencia de residencia, de hecho o de derecho, de tres o más familias con servicios comunes de abastecimiento de aguas, evacuación de aguas o distribución de energía eléctrica en baja tensión.

- La licencia o autorización de obras que pretendan implantarse en suelo no urbanizable y requieran evaluación de impacto ambiental, conforme a la Ley 7/2006, no podrán concederse sin la previa Declaración de Impacto Ambiental.
- Sin perjuicio de lo anterior, se exigirá un análisis de impacto ambiental cuando los proyectos supongan:
 - Ocupación de suelo superior a 2.000 m² en suelo no urbanizable especial.
 - Modificación de uso u ocupación de suelo no urbanizable superior a 100.000 m².
 - Movimiento de tierras superior a 10.000 m³ en nuevos trazados.
 - Cualquier obra lineal de longitud superior a 5 km en nuevos trazados.
 - Cualquier edificación de volumen superior a 2.000 m³.

En el apartado 5.B se establecen las condiciones particulares de cada categoría y subcategoría de suelo. En lo relativo a las subcategorías del suelo no urbanizable especial, se establece lo siguiente:

- Protección Ecosistema Natural:
 - Montes de Utilidad Pública: se regulan por la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Montes de Aragón.
- Protección del patrimonio cultural:
 - Yacimientos arqueológicos y paleontológicos y edificios de interés patrimonial: será de aplicación la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.
- Protección de riesgos naturales:
 - Riesgo por inundaciones: se permiten aprovechamientos agrícolas de cultivo, aprovechamiento ganadero extensivo, instalaciones apícolas y los usos y actividades ligadas al deporte, recreo, tradición y turismo. No se mencionan usos autorizables y se prohíben los restantes usos.
- Protección sectorial y complementaria:
 - Protección de comunicaciones e infraestructuras: serán de aplicación las leyes y reglamentos de carreteras del Estado y de Aragón. Con respecto a caminos rurales, se establece un retranqueo mínimo de 10 m con respecto al eje. El vallado se retranqueará 5 m con respecto al eje.
 - Protección de cauces públicos y zonas de policía: se definen las siguientes zonas de dominio público y privado.
 - Riberas (dominio público) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas. El cauce es el terreno ocupado por las aguas incluso en las máximas crecidas ordinarias.
 - Márgenes (dominio privado). Las márgenes son los terrenos que lindan con los cauces y están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 m de

anchura, para uso público, y una zona de policía de 100 m de anchura en la que se establecerán condiciones para el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, así como limitaciones para las zonas inundables. deberá obtenerse autorización previa del organismo de cuenca para realizar actuaciones en estas zonas.

- Protección de caminos históricos y vías pecuarias: se regularán por la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

En lo relativo al suelo no urbanizable genérico, se establecen las siguientes normas de autorización, mediante licencia de obras, de instalaciones y construcciones, particularizando para las distintas subcategorías:

- Solamente en las subcategorías Rural Secano y Protección de Huerta se podrán autorizar edificaciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrarias y agropecuarias, incluida la vivienda de personas que deban permanecer en la explotación.
- En todas las subcategorías del suelo no urbanizable genérico se autorizarán las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la correspondiente construcción o instalación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.1.b) de la Ley 3/2009.
- Se autorizan en todas las subcategorías del suelo no urbanizable genérico los edificios destinados a vivienda unifamiliar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con los puntos 3 y 4 (condiciones de la edificación y de formación de núcleo de población) de las condiciones generales de protección del suelo no urbanizable. No obstante, en las subcategorías de Monte Bajo y Masas Arboladas la superficie mínima de parcelas afectadas será de 100.000 m² con continuidad física.

En cuanto a las autorizaciones especiales, se permitirán las siguientes construcciones e instalaciones:

- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.a) de la Ley 3/2009.
- Construcciones e instalaciones que quepa considerar de utilidad pública o interés social y contribuyan de manera efectiva a la ordenación o al desarrollo rurales, siempre que quede acreditada la inexistencia de suelo urbano o urbanizable con calificación apta para ello, como consecuencia de la inexistencia de planeamiento general (artículo 31.b) de la Ley 3/2009.
- Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.c) de la Ley 3/2009.

En cuanto a las condiciones de la edificación en suelo no urbanizable, en el apartado 6 del documento se incorporan las siguientes:

- condiciones de accesibilidad y salubridad:
 - deberán acreditar disponer de acceso rodado, de suministro de energía eléctrica u otras formas de abastecimiento energético, de dotación de agua potable y sistema de saneamiento y depuración adecuados y a costa del titular o usuario.
 - los accesos desde carreteras y caminos deberán ser autorizados por el organismo titular.
 - deberá justificarse tener concedido caudal de agua en cantidad y calidad suficientes, aportando la autorización del organismo de cuenca.
 - deberá aportarse autorización de vertido de aguas residuales por el organismo de cuenca.
 - en ningún caso una edificación en suelo no urbanizable otorgará derecho de petición al Ayuntamiento de prestación de servicios que sean propios de las unidades residenciales agrupadas, tales como acceso rodado, alumbrado público, abastecimiento de agua, alcantarillado, etc.
- condiciones formales:
 - tipología de la edificación:
 - las tipologías, formas, soluciones constructivas, materiales y colores deberán adecuarse a su condición rural y a la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las tipologías urbanas.
 - Las fachadas deberán ejecutarse con materiales y formas tradicionales, utilizando mampostería, cerámicos ocres o tierras, o revocos lisos de los mismos colores. Se prohíben los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir y las fachadas inacabadas.
 - Las cubiertas inclinadas serán de teja árabe o de hormigón de color ocre o rojizo. La pendiente máxima será del 35%. Se prohíbe el uso de fibrocemento, pizarra y teja de hormigón negro en cubiertas.
 - Las cubiertas planas están prohibidas según el artículo 19 de las Directrices Comarcales.
 - Se excluyen del cumplimiento de estas condiciones las construcciones cuyo destino o actividad exijan un diseño determinado, acorde con su actividad o destino y las exigencias funcionales. deberá contarse con informe del departamento competente en materia de ordenación del territorio.
 - altura de la edificación:

- Para edificaciones residenciales destinadas a vivienda unifamiliar será de dos plantas sobre rasante y siete metros de altura como máximo. La planta baja tendrá 4 m como máximo. Se permite una planta sótano con la misma ocupación que la planta baja, siempre que la cara inferior del forjado de esta planta se sitúe, como máximo a 50 cm de la rasante definitiva del terreno.
- La altura de las edificaciones destinadas a otros usos será la especificada en las condiciones particulares.
- retranqueos de la edificación:
 - con respecto a caminos rurales, se mantendrá en general un retranqueo de 10 m al eje del camino. El vallado de la finca deberá retranquearse una distancia mínima de 5 m al eje.
 - la distancia mínima de la edificación a linderos y acequias será como mínimo de 5 m.
 - los retranqueos a carreteras o infraestructuras se regirán por la normativa sectorial aplicable.
- vallado de fincas:
 - altura máxima será de 2,20 m. La parte inferior podrá ser de fábrica, sin sobrepasar los 60 cm de altura. La parte superior estará constituida por materiales diáfanos.
 - están prohibidos los cerramientos de obra, los elementos prefabricados y las soluciones potencialmente peligrosas con remate superior de vidrios, alambre de espino, etc.
 - en ningún caso los vallados podrán interrumpir el curso natural de las aguas, ni modificar el trazado de las acequias de riego.
- condiciones edificatorias:
 - caseta de aperos:
 - parcela mínima 4.000 m²
 - nº plantas una
 - Superficie máxima construida 10 m²
 - Altura máxima alero 3 m
 - Ocupación máxima 10 m²
 - almacenes agrícolas:
 - parcela mínima 4.000 m²
 - nº plantas una

- Superficie máxima no se fija
- Superficie mínima 100 m²
- Altura máxima visible 10 m
- Ocupación máxima no se fija.
- vinculadas a explotaciones ganaderas:
 - parcela mínima no se fija
 - nº plantas una
 - Superficie máxima no se fija
 - Altura máxima alero 7 m
 - Ocupación máxima no se fija.
- actividades industriales:
 - parcela mínima no se fija
 - nº plantas dos
 - Superficie máxima no se fija
 - Altura máxima visible 12 m (podrá sobre pasarse en casos justificados)
 - Ocupación máxima 40%.
- actividades terciarias y dotacionales:
 - parcela mínima no se fija
 - nº plantas dos
 - Superficie máxima no se fija
 - Altura máxima visible 10 m
 - Ocupación máxima 40%.
- vivienda unifamiliar:
 - parcela mínima variable según zonas (1 o 10 ha). Para el cómputo se permiten porciones de otro tipo de suelo, siempre que estén unidas. En este caso la vivienda se situará en la zona Rural Secano.
 - nº plantas dos. Se permite sótano de igual superficie que planta baja.
 - Superficie máxima 300 m², según art. 19 de las Directrices de la Comarca del Matarraña.
 - Altura máxima visible 9 m y 7 m al alero.
 - Ocupación máxima no se fija.

En el apartado 8 se regula el tratamiento de masías existentes y edificios rurales antiguos. Se transcribe el artículo 20 de las normas territoriales de las Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña, relativo a la

rehabilitación de masías y construcciones antiguas, así como también el artículo 31.c) de la Ley 3/2009. Finalmente, también se transcribe la Disposición Final Cuarta TER. de la Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón, que modifica el citado apartado c del artículo 31 de la Ley 3/2009 en el sentido de permitir el cambio de uso en los edificios rurales antiguos situados en suelo no urbanizable, cuando este cambio lo sea para introducir usos hoteleros, albergues, restauración, viviendas de turismo rural u otras actividades relacionadas con el turismo.

En el apartado 9 se detallan los datos del planeamiento, en los que se aprecia que la superficie de suelo no urbanizable genérico alcanza 3.494,17 ha. y la de suelo no urbanizable especial solamente 408,89 ha, ocupando el suelo urbano 13,39 ha.

El apartado 10 detalla las características de los bienes incluidos en el catálogo, mediante las fichas individualizadas. En el apartado 11 se recoge el listado de masías existentes en el término municipal, en el que aparece un total de 42 masías, de las que 9 se encuentran en estado de ruina, 10 en estado deteriorado, 11 en estado aceptable y 10 en buen estado de conservación.

El apartado 12 refleja la relación de viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable existentes en el término municipal, que son 20 en total. Finalmente, en el apartado 13 se detalla el listado de solares vacíos existentes en suelo urbano, que son 48, de los que dos corresponden a parcelas destinadas a equipamiento y del resto no se especifica su destino.

OCTAVO.- Analizado el contenido de la Propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente **Valoración**:

1.- Sobre la Tramitación.

Resulta correcta la tramitación realizada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009. De acuerdo con la resolución conjunta de las Direcciones Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio, se trata de modificar la ordenación pormenorizada del suelo no urbanizable, fundamentalmente para adaptarla a la normativa urbanística en vigor; en consecuencia no procede considerar el expediente como una revisión parcial de Plan General.

Por tratarse de una modificación que afecta al suelo no urbanizable, resulta preceptiva la consulta al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, establecida en el artículo 11.4, para los supuestos del Anexo I de la ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la ley 3/2009. En este caso, el INAGA, por resolución de 13 de abril de 2011, acordó no someter a evaluación ambiental la modificación, al considerar que la misma no supone una ocupación intensiva del suelo ni de otros recursos, y que los impactos que se deriven de ella serán de escasa magnitud y alcance.

2.- Sobre la documentación.

En principio se puede considerar correcta la documentación técnica, y cumplidos los requisitos del artículo 78.1.b) de la Ley 3/2009. No obstante, del análisis de la documentación técnica se han obtenido las siguientes consideraciones, que deberán corregirse:

- En la página 6 del documento (apartado 2), se manifiesta que la parcela mínima edificable con destino a vivienda unifamiliar en las zonas de bosque bajo y de arbolado será de “un millón de metros cuadrados”, cuando más adelante se indica que en estas zonas la parcela mínima se establece en 10 ha (100.000 m2). deberá corregirse esta contradicción.
- En el apartado 5.A.4 se indica que se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población “si concurren las siguientes circunstancias”. Deberá decir “si concurre alguna de las siguientes circunstancias” para considerar cumplido lo dispuesto en el apartado 30.3 de la Ley 3/2009, ya que este artículo señala algunas de las circunstancias objetivas que pueden indicar la posibilidad de formación de un núcleo de población, peor no establece que deban concurrir todas ellas simultáneamente para considerar que existe tal posibilidad.
- La referencia a la disposición Final Cuarta Ter deberá hacerse a la Ley 3/2010, de 7 de junio, por la que se modifica la Ley 6/2003, de 27 de febrero, del Turismo de Aragón, y no a esta última ley, que es anterior a la Ley 3/2009.
- En el apartado 5.B.2 deberá eliminarse el supuesto b) de las construcciones e instalaciones que se permitirán en suelo no urbanizable mediante autorización especial, pues este supuesto es únicamente aplicable en municipios sin planeamiento general, cuestión que no sucede en Fuentespalda.
- En los planos de categorías del suelo no urbanizable presentados en soporte papel a escala 1/5.000 no aparecen grafiados los montes de utilidad pública existentes en el término municipal como suelo no urbanizable especial, sino con la trama empleada para las masas arbóreas incluidas en el suelo no urbanizable genérico. Además el plano 1.7 es distinto en papel y en soporte digital.

Con respecto al cumplimiento de lo previsto en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), por tratarse de la modificación de un plan general no redactado conforme a dicha norma, se ha cumplimentado la ficha de datos urbanísticos del término municipal, y se ha entregado la documentación en formato digital. No obstante, no se ha presentado la citada ficha en formato de hoja de cálculo, tal como establece el artículo 33 de la NOTEPA, con la finalidad de poder introducir los datos en el Sistema de Información Urbanística, ni se ha seguido el modelo establecido en el Anexo V de la NOTEPA, cuestiones que deberán corregirse.

3.- Sobre el contenido.

En relación con la autorización de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, se considera justificada su conveniencia, dada la ausencia de suelos urbanizables destinados a uso residencial en el municipio, y teniendo en cuenta que estas edificaciones ya se permiten en el Plan General vigente y pueden satisfacer una moderada demanda de segunda residencia, que dinamice el sector de la construcción en el municipio. Por otra parte, se considera adecuada la prohibición del uso de vivienda unifamiliar aislada en el suelo no urbanizable especial, así como la exigencia del cumplimiento de no formación de núcleo de población, con el reparo impuesto en el apartado anterior acerca de la concurrencia de las circunstancias objetivas que pueden acreditar la posibilidad de formación de dicho núcleo de población.

Por otra parte, se adapta en parte el texto normativo de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña, en cuanto a la parcela mínima exigible y la superficie máxima construida, que resultan más restrictivas que las establecidas en la normativa urbanística actualmente en vigor, puesto que se prohíbe la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable especial, y se exigen cien mil metros cuadrados de parcela continua para su autorización en las subcategorías de monte bajo y zonas arboladas. No obstante, se echa en falta una mayor regulación de la rehabilitación de masías existentes y edificios rurales antiguos, ya que únicamente se transcribe el artículo 20 de las normas territoriales de las citadas Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña y el artículo 31.c) de la Ley 3/2009, con la modificación en cuanto al cambio de uso introducida en la Ley 3/2010, de 7 de junio, por la que se modifica parcialmente la Ley 6/2003.

Hay que hacer constar que no se menciona en todo el documento la posible interferencia que pudiera producirse entre el uso de vivienda unifamiliar aislada y las instalaciones ganaderas, debido a la reciprocidad establecida en el Decreto 94/2009 de la exigencia del cumplimiento de distancias entre estos dos tipos de edificaciones. Se deberá realizar un estudio de la localización de las instalaciones ganaderas en el municipio, y basándose en él establecer las limitaciones oportunas a la vivienda unifamiliar aislada en aquellas zonas con mayor número de instalaciones existentes.

En cuanto a los criterios adoptados de clasificación del suelo no urbanizable, se observa que el resultado final incluye 3.494 ha en la categoría de genérico y tan solo 409 ha en la categoría de especial, cuando se indica en la Resolución Conjunta de las Direcciones Generales de Urbanismo y ordenación territorial que las dos terceras partes del término municipal son masas forestales. A este respecto, el Plan General Homologado de Fuentespalda manifiesta expresamente que el régimen del suelo no urbanizable será el establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Teruel. Y aunque posteriormente no se recoge expresamente en el anexo normativo de la Homologación, la Sección 5 del Capítulo Tercero del Título II de dichas

Normas, dedicado al suelo no urbanizable, hace referencia a las “Áreas de Protección Especial”, y en su artículo 2.3.5.7 recoge como tales a las zonas forestales.

En consecuencia, la propuesta de categorización del suelo no urbanizable que se realiza en esta modificación conllevaría el paso de una superficie equivalente a las dos terceras partes de la extensión del término municipal, destinadas actualmente a recursos forestales, de la categoría de suelo no urbanizable especial (en la que se incluyen en la actualidad) a la de genérico, circunstancia que no se menciona en la documentación y que, en consecuencia, no está justificada urbanísticamente, dado el carácter reglado de esta categoría de suelo, conforme a lo previsto en el artículo 19 de la Ley 3/2009 (en referencia al 17.1.a)), que determina que los terrenos con valores ecológicos, forestales y paisajísticos tendrán la consideración de suelo no urbanizable especial.

A este respecto hay que hacer constar además que el artículo 24 de las Normas de Ordenación Territorial incorporadas en el Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, establece entre los criterios para la clasificación del suelo no urbanizable especial, “constituir áreas arboladas recogidas en el mapa forestal a escala 1:50.000, exceptuando las repoblaciones forestales poco integradas”, así como “formar parte de las huertas y los cultivos de regadío”, “formar parte de espacios conformados por aquellos puntos del terreno en cuyo entorno la pendiente media, en una cuadrícula de 25 metros de lado, es superior al 25%, exceptuando las superficies ocupadas por campos de cultivo con uso agrícola actual” o bien los espacios susceptibles de ser afectados por incendios forestales. Por lo tanto la propuesta tampoco se adaptaría a las Directrices Parciales de Ordenación territorial de la Comarca del Matarraña, que resultan de obligada aplicación a los municipios que pertenecen a dicha Comarca.

En relación a los valores paisajísticos de los terrenos, hay que hacer constar que ya se dispone de mapas de calidad y fragilidad paisajística de la Comarca del Matarraña, elaborados por el Departamento de Política Territorial e Interior, en los que aparece una gran parte del término municipal de Fuentespalda incluida en zonas de alta o muy alta fragilidad paisajística, y una importante superficie al este y sur del término de alta calidad paisajística, lo que deberá tenerse en cuenta para la categorización de estos suelos dentro del suelo no urbanizable.

Por todo ello no procede informar favorablemente los criterios de clasificación del suelo no urbanizable propuestos en la presente modificación, por no estar justificada su adecuación a la Ley 3/2009, como consecuencia del carácter reglado de los terrenos que deben incluirse en la categoría de especial, ni tampoco se ajustaría a las determinaciones establecidas en el artículo 24 de las Normas de Ordenación Territorial establecidas en las Directrices Parciales de la Comarca del Matarraña, que resultan de obligado cumplimiento.

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

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de FUENTESPALDA, , en lo referente a la **autorización de la vivienda unifamiliar** aislada en el suelo no urbanizable genérico, por cumplirse las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en la Ley 3/2009, una vez que se hayan subsanado los reparos relativos a la concurrencia de circunstancias objetivas que indiquen la posibilidad de formación de núcleo de población y a la parcela mínima exigible.

SEGUNDO.- SUSPENDER la emisión de informe acerca de **los criterios establecidos para la clasificación del suelo no urbanizable**, para que se incluyan en el suelo no urbanizable especial los terrenos que reúnen las características establecidas en el artículo 17.1.a) de la Ley 3/2009, así como en el artículo 24 de las Normas de Ordenación Territorial incorporadas a las Directrices Parciales de Ordenación Territorial de la Comarca del Matarraña/Matarranya, aprobadas por Decreto 205/2008, de 21 de octubre, del Gobierno de Aragón. Del mismo modo y a petición del representante del Departamento responsable en materia de Patrimonio Cultural, se propone la clasificación como suelo no urbanizable especial de los Bienes de Interés Cultural declarados en dicho término municipal con la incorporación de las correspondientes delimitaciones publicadas con arreglo a Derecho.

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

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

En Teruel a,

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO,

Fdo.: Pilar Lou Grávalos