

**D<sup>a</sup>. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,**

**CERTIFICO:** Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 29 de octubre de 2014, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

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

Visto el expediente DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA PUEBLA DE HIJAR, remitido por su Ayuntamiento en solicitud de su aprobación definitiva por el Consejo Provincial de Urbanismo, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

Como consecuencia de ello, este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción previa a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley 3/2009, y las disposiciones reglamentarias de aplicación.

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

- Formulación del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana, en fecha 27-04-2011.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Memoria Descriptiva.
  - Encuadre regional y normativo.
  - Análisis del Territorio.
  - Características socioeconómicas.
  - Análisis de la estructura urbana.
  - Análisis del planeamiento vigente.
  - Análisis de movilidad y transporte.
  
- Memoria Justificativa.
  - Conveniencia y oportunidad.
  - Modelo territorial. Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio. bjetivos y propuesta de ordenación.
  - Cuadros de síntesis del Plan General.
  - Fichas según NOTEPA.
  - Cumplimiento del informe conjunto.

- Alegaciones realizadas.
- Cumplimiento de los informes sectoriales al PGOU.
- Informes sectoriales emitidos al ISA.
- Memoria Ambiental.
- Conclusión.
- Anexos:
  1. Estudio de movilidad.
  2. Estudio de necesidades de vivienda.
  3. Alegaciones.
  4. Informes al PGOU.
  5. Informes al ISA.
  6. Informe del INAGA:
  7. Estudio de Inundabilidad.
  
- Planos de información.
  - PI-0.- Situación e Índice de Planos.
  - PI-1.- Estructura territorial.
  - PI-2.- Usos del suelo.
  - PI-3.- Planeamiento anteriormente vigente.
  - PI-4.- Servicios Urbanos.
  - PI-5.- Estructura catastral.
  - PI-6.- Alturas, usos y estado de la edificación.
  - PI-7.- Riesgos de Inundación.
  
- Planos de ordenación.
  - PO-0.- Situación e Índice de planos.
  - PO-1.- Estructura orgánica territorial.
  - PO-2.- Clasificación del suelo urbano.
  - PO-3.- Ordenación del suelo urbano.
  
- Catálogo.
  - Catálogo del Patrimonio Arquitectónico de La Puebla de Híjar.
    - Yacimientos Arqueológicos.
    - Elementos inmuebles.
    - Conclusión.
  
- Normas Urbanísticas.
  - Disposiciones generales.

- Condiciones generales de los usos y de las infraestructuras y equipamientos urbanísticos.
- Condiciones generales de la edificación.
- Condiciones generales de urbanización.
- Condiciones particulares en suelo urbano.
- Condiciones particulares en suelo no urbanizable.
- Condiciones de uso y edificabilidad de los sistemas generales y dotaciones locales.
- Desarrollo y gestión del Plan General.
- Disciplina urbanística.
- Protección del Patrimonio.
- Conclusión.
- Estudio Económico.
  - Objetivos, directrices y estrategia.
  - Análisis del presupuesto actual/liquidable.
  - Proyección económica de la ordenación.
  - Balance económico temporal.
  - Seguimiento de las actividades de ejecución.
  - Conclusión.

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

Obran los informes emitidos por las siguientes administraciones sectoriales:

- Ministerio de Fomento, en fecha 6-08-2013, en su calidad de titular de la carretera N-232, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado. Emitido en sentido favorable tras un informe anterior con prescripciones de fecha 26-05-2011.
- Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón. Dirección General de Carreteras, en su calidad de titular de las carreteras A-1404, A-1405 y A-1406, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Consta dictamen de 24-09-2013, emitido en sentido favorable con unas prescripciones genéricas relativas a usos en las zonas de defensa, travesías y suelos urbanos e intersecciones con carreteras de titularidad del Ministerio de Fomento.

- Diputación Provincial de Teruel, en su calidad de titular de la carretera TE-V-7001, y en virtud de lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón. Consta dictamen de 18-03-2013, emitido en sentido favorable.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, en virtud de lo dispuesto en el artículo 7.2. de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector ferroviario. Consta informe favorable de fecha 21-08-2013.
- Confederación Hidrográfica del Ebro, en aplicación de lo establecido en el artículo 25 del R.D.L 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el R.D. 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Emitido en fecha 28-10-2013 con el siguiente resultado:

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

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

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

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

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

- Instituto Aragonés del Agua, en virtud de lo prescrito en el artículo 22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón. Emitido en sentido favorable en fecha 20-09-2013, tras un primer pronunciamiento desfavorable de fecha 9-05-2013.
- Dirección General de Ordenación del Territorio, según lo dispuesto en el artículo 52.1 de la Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio de Aragón, se trata de un informe territorial sobre el Plan General emitido en fecha 14-10-2013 sin pronunciamiento expreso, con una serie de recomendaciones y condicionantes relativos a la población, a las comunicaciones, infraestructuras de transportes, telecomunicaciones, equipamientos y usos del suelo.
- Dirección General de Interior, según lo establecido en el artículo 19.2 de la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón. Emitido en sentido favorable en fecha 6-06-2013 señalando una serie de prescripciones a tener en cuenta:
  1. Las actuaciones que se realicen sobre Dominio Público Hidráulico o zona de policía de cauces, deberán obtener la preceptiva autorización administrativa del organismo de cuenca. En este sentido se definirán cuanto antes las edificaciones que quedan fuera de ordenación en razón de su inundabilidad por avenidas de la Val de Zafán, y

- se aportarán los estudios que justifiquen qué edificaciones quedan fuera de la zona de inundación peligrosa, a efectos de su valoración por el Organismo de cuenca.
2. Se promoverá en todo caso el mantenimiento libre de obstáculos en las obras de paso con la Val de Zafán, eliminando maleza, arrastres, etc.
  3. Aunque el riesgo de incendios forestales a nivel del suelo urbano no se considera significativo, cabe promover en cualquier caso el mantenimiento de eriales próximos al suelo urbano, de manera que tengan la menor carga posible de combustible, y tomar las medidas adecuadas en caso de que se realicen quemas en suelo agrícola cercano a los núcleos de población o al polígono industrial. Los taludes de la vía del ferrocarril deberán estar igualmente lo más limpio que sea posible.
  4. Los terrenos pendientes de urbanizar ubicados en el polígono Venta del Barro, serán objeto de desbroces u otras medidas (pastoreo, laboreo, etc.) al objeto de reducir la carga de combustible.
  5. Ante el riesgo de posibles incendios urbanos se destacan medidas de vigilancia y control del cumplimiento de la normativa, revisión y actualización de tomas contra incendios, colocación de hidrantes, etc.
  6. Se promoverá la ejecución de nuevos viales, que liberarían esta población de parte del tránsito de la A-1406. tanto esta carretera como la A-1405 estarán dotados de medidas para reducir la velocidad de circulación.
  7. El Ayuntamiento promoverá la demolición de edificaciones que pudieran presentar riesgo de hundimiento.
  8. Se recuerda que es preceptiva la elaboración de un estudio geotécnico previo a la edificación. En caso de realizar rellenos, se deberá garantizar la capacidad portante de los mismos para evitar afecciones por posibles colapsos de los mismos.
  9. El Ayuntamiento promoverá la renovación de las redes de abastecimiento y saneamiento en los tramos que se encuentren en peor estado, y adecuará las infraestructuras existentes a la normativa.
  10. Se recuerda la necesidad de respetar las distancias de seguridad reglamentarias en el caso de líneas eléctricas, red de ferrocarril, carreteras, etc.
  11. Las instalaciones, equipos, actividades y productos industriales, así como su utilización y funcionamiento, deberán ajustarse a los requisitos legales de seguridad.
  12. Las actividades clasificadas se verán afectadas por las limitaciones de emplazamiento y obligatoriedad de incluir elementos correctores que señala la reglamentación aplicable. Considerando lo anterior, se analizará la compatibilidad de la zona residencial (UE-4) y de las zonas de equipamiento asociadas a las unidades

UE-1 y UE-2 en el entorno de PIBASA y LACADOS TERUEL, si procede a través de la consulta al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma.

13. Las futuras actuaciones que se autoricen en áreas de Suelos No Urbanizables, estas deberán quedar localizadas fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación.

14. Las futuras edificaciones deberán respetar el Código Técnico de la Edificación y la Instrucción de Hormigón Estructural.

- Ministerio de Industria, Energía y Turismo, según lo establecido en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones. Emitido en sentido favorable en fecha 2-04-2014.

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

- Dirección General de Patrimonio Cultural. Consta informe negativo de fecha 10-04-2013. Se incorporan en el documento los contenidos a los que hace referencia el dictamen sectorial, y posteriormente se emite un segundo dictamen en fecha 3-06-2013 en el que hace constar tal subsanación.
- Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Teruel. Emitido en sentido favorable en fecha 26-08-2013 en relación con los montes consorciados existentes en el término municipal.

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

Visto el régimen transitorio de la Ley 4/2013 de 23 de mayo por la que se modifica la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto

129/2014 de 29 de julio , del Gobierno de Aragón por le que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar que en aplicación de lo establecido en los artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

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

**TERCERO.-** El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de La Puebla de Híjar son unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que se elaboraron al amparo del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada en fecha 21-12-1988.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con los datos anteriores, la propuesta de clasificación de suelo elimina un sector de suelo apto para urbanizar de uso residencial que se creó en las Normas Subsidiarias, con una superficie de 100.000 m<sup>2</sup> y situado al norte del Barrio de La Estación. Así mismo, se elimina una superficie de suelo urbano residencial de 17.558 m<sup>2</sup>.

En lo relativo a suelos industriales, mantiene el polígono industrial de La Venta del Barro, con una superficie de 621.926 m<sup>2</sup>, y también las zonas industriales ocupadas por las empresas PIBASA y LACADOS TERUEL, con superficies de 70.429 y 4.686 m<sup>2</sup> respectivamente, que se ubican en el Barrio de la Estación.

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

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

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

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

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

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

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

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

**A) Memoria.**

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

**A1) Memoria Descriptiva.**

El documento se estructura en siete títulos. En el primero de ellos, *Encuadre regional y normativo*, realiza una caracterización geográfica del municipio de la Puebla de Híjar, perteneciente a la Comarca del

Bajo Martín aportando datos generales del municipio, obtenidos del IAEST. Así mismo, se relacionan los elementos más relevantes del territorio, las infraestructuras de transporte terrestre (carreteras y ferrocarril) y las concesiones mineras ubicadas en el término municipal. Como marco normativo se indican la Ley 4/2009 de Ordenación del Territorio, la Ley 3/2009 de Urbanismo, la Ley 7/2006 de Protección Ambiental de Aragón y la Ley 24/2003 de medidas urgentes en política de vivienda protegida, junto con los manuales de procedimientos de la Dirección General de Urbanismo y la legislación sectorial aplicable.

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

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

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

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

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

con más de seiscientos mil metros cuadrados de superficie, y la inexistencia en el término municipal de viviendas irregulares y parcelaciones ilegales.

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

## **A2) Memoria Justificativa.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En el título III se recogen los cuadros de síntesis del Plan General, que cuantifican las superficies incluidas en cada clase y categoría de suelo, haciendo una comparativa con la situación vigente en las Normas Subsidiarias municipales. Así, se eliminan 100.000 m<sup>2</sup> de suelo apto para urbanizar clasificados actualmente, y también se reduce el suelo urbano residencial, que pasa de 475.789 m<sup>2</sup> a 458.131 m<sup>2</sup> (-3,71%), y en él se definen tres unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. El suelo urbano industrial se incluye en su totalidad en la categoría de consolidado, y su superficie apenas varía, pasando de 698.369 a 697.041 m<sup>2</sup> (-0,19%). Globalmente, el suelo urbano clasificado alcanza una superficie de 1.129.362 m<sup>2</sup> como suelo urbano consolidado, y 21.124 m<sup>2</sup> como suelo urbano no consolidado.

Se realiza un estudio de la evolución de las unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado en el documento del Plan que fue aprobado inicialmente. Existe una Unidad nº 1 (8.576 m<sup>2</sup>) que ha sido eliminada en el documento aprobado provisionalmente, pasando los terrenos a incluirse en suelo urbano consolidado. Las otras tres unidades de ejecución se planifican con superficies de 12.241,

4.311 y 4.572 m<sup>2</sup> de superficie total. En estos tres ámbitos se realizan los cálculos necesarios para cuantificar las reservas dotacionales exigidas por la ley 3/2009 en su artículo 42.

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

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

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

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

## **B) Planos.**

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

### **B1) Planos de información.**

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

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

El plano PI-2 recoge, a escala 1:60.000 la estructura de usos del suelo. Los planos PI-3.1 reflejan la copia de los planos de las Normas Subsidiarias vigentes a escala reducida. El plano PI-3.2 representa los usos globales en suelo apto para urbanizar en la Revisión de las normas Subsidiarias Municipales. Los planos PI-3.3 reflejan copias de planos de ordenación del Plan Parcial de la Venta del Barro. Los planos PI-

3.4 reflejan las modificaciones aisladas nº 1 a 8, tramitadas posteriormente a la aprobación de la revisión de las Normas Subsidiarias.

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

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

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

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

## **B2) Planos de ordenación.**

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

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

Finalmente, la serie de planos PO.3

## **C) Catálogo.**

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

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

## **D) Normas urbanísticas.**

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

El segundo título define las condiciones generales de los usos y las infraestructuras y equipamientos urbanísticos. Así, en el uso residencial se establecen las categorías de unifamiliar, colectivo y protegido, siendo este el conformado por aquellas viviendas, unifamiliares o colectivas, sometidas a algún régimen de protección pública por la Administración autonómica. También se definen los usos industrial y comercial, con los grados 1º, 2º y 3º en función de la superficie ocupada, potencia instalada, peligrosidad y salubridad, etc. En el artículo 13 se localizan los diferentes grados de estos dos usos, de modo que los de grado 3º se prohíben en suelo urbano residencial, los de grado 2º deberán situarse en parcelas aisladas pero se permite su convivencia en suelos residenciales, y los de grado 1º se permiten en planta baja y primera de edificios residenciales. En cuanto al uso dotacional, se distinguen dentro de él los de infraestructuras (viario y aparcamientos, ferrocarriles, carreteras), servicios urbanos (abastecimiento, evacuación y depuración de agua, recogida y tratamiento de residuos, suministro de gas, electricidad, telecomunicaciones, etc), espacios libres y zonas verdes, y equipamientos. Entre estos últimos distingue los de tipo educativo, social, deportivo, polivalente y la vivienda social en alquiler.

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

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

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

- Zona 1. Casco Antiguo. Se aplica al núcleo tradicional, y permite tres alturas y edificación entre medianeras. Fondos máximos de 20 metros. Parcela mínima de 40 m<sup>2</sup> o la existente.
- Zona 2. Residencial Intensiva. Comprende la zona urbana que se desarrolló entorno a la Estación de Ferrocarril y a las instalaciones de PIBASA. También es una edificación de alta densidad, entre medianeras y con tres alturas. Se limitan los fondos máximos edificables a 15 metros. parcela mínima de 70 m<sup>2</sup> o la existente.

- Zona 3. Residencial Extensiva. Se aplica al resto del Barrio de La Estación y algunas zonas periféricas del núcleo principal. Se establece una parcela mínima de 300 m<sup>2</sup> en vivienda pareada, segregable en parcelas superiores a 170 m<sup>2</sup> para cada vivienda. En vivienda adosada y aislada se fijan 200 m<sup>2</sup> de parcela mínima y se limita la ocupación máxima de parcela al 50%. También se admiten hasta tres plantas.

Para el suelo industrial se definen las siguientes zonas:

- Zona 4. PIBASA. El Plan General regula esta zona de modo similar al actualmente vigente en las normas Subsidiarias, ya que se considera inviable su traslado al polígono industrial Venta del Barro, y su implantación fue anterior al desarrollo residencial en su entorno. dentro de esta zona se establecen otras tres (P-1 a P-3) con regulación edificatoria específica.
- Zona 5. LACADOS TERUEL. Dispone de licencia desde 1990 para el tratamiento y lacado de perfilera de aluminio y la carpintería en este material. Con el fin de permitir la ampliación de las instalaciones, se estableció la ordenanza I-2 en la modificación nº 6 de las Normas Subsidiarias. Se considera también inviable su traslado al polígono de la Venta del Barro. En consecuencia, se establece una regulación muy similar a la existente, aunque adaptada a la legislación vigente.
- Zona 6. Polígono de la Venta del Barro. Para esta zona, el Plan General recoge el plan parcial aprobado y clasifica como suelo urbano consolidado el ámbito de la modificación puntual nº 7 de las Normas Subsidiarias. También califica como uso industrial una parcela que está calificada como uso comercial-social y que está ocupada por un almacén de la Comarca del Bajo Martín. Finalmente, regula con más detalle los usos, tipologías edificatorias y posición de los edificios.

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

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

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

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

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

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

También se definen las siguientes categorías adjetivas:

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

Más adelante se definen las condiciones de edificación del suelo no urbanizable, normas de protección del paisaje, de preservación del medio natural, contenido del estudio de impacto paisajístico, y de la evaluación ambiental, de conformidad con la Ley 9/2006 estatal y la Ley 7/2006, aragonesa. También se definen las condiciones para la formación de núcleo de población, de acuerdo con las establecidas en el artículo 30 de la Ley 3/2009. En el artículo 112 se disponen tablas con los usos que se consideran agrícolas, de utilidad pública o vinculados al servicio de las obras públicas. A partir del artículo 113 se regulan las condiciones particulares de la edificación para cada uso autorizable en suelo no urbanizable,

incluyendo la conservación del acueducto denominado "Puente de la Torica", y la vivienda unifamiliar aislada. Para estas construcciones se establece una parcela mínima de 10.000 m<sup>2</sup> y se establece con carácter general en el artículo 113 una distancia mínima de 75 metros entre edificaciones.

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

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

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

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

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

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

#### **E) Estudio Económico.**

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

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

En el título III se procede al cálculo de costes que supone la urbanización de las unidades de ejecución delimitadas, así como la ejecución de los sistemas de comunicaciones previstos que no están adscritos a ninguna unidad. Los costes de la urbanización de las unidades serán asumidos por los propietarios, mientras que los de los sistemas viarios serán sufragados por el Ayuntamiento. El total a financiar por el municipio asciende a 235.429 euros, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento es también propietario de un porcentaje de terrenos de las unidades de ejecución nº 1 y 3. Posteriormente se realiza una justificación económica, basada en los precios de venta de vivienda y los costes de construcción, que desaconseja cargar a los propietarios de las unidades de ejecución con mayores costes de urbanización derivados de los sistemas generales previstos, pues estos costes comprometerían la viabilidad económica de las actuaciones previstas.

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

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

#### **F) Documentación ambiental.**

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

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

#### **Modelo de evolución urbana y ocupación del territorio**

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

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

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

La propuesta realizada en el Plan General mantiene el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio actual y tan sólo propone actuaciones de remate poco significativas en los límites de los cascos urbanos existentes. Así mismo propone la desclasificación de un sector de suelo urbanizable residencial situado al norte del barrio de La Estación, que ocupa una superficie de 100.000 m<sup>2</sup>, y clasifica como suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación varias parcelas urbanas situadas en las proximidades de la Val de Zafán, consolidadas por la edificación, y que quedan con esta propuesta en situación de fuera de ordenación.

**Determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada.**

**Determinaciones relativas a la clasificación de suelo.**

**Clasificación vigente.**

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

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

En cuanto al **suelo urbanizable**, tendríamos lo siguiente:

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

**Propuesta de clasificación**

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

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

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

De esta forma podemos elaborar la siguiente tabla comparativa:

Clase de suelo			Superficie (m <sup>2</sup> )	
			NN.SS. Vigente	Propuesta
<b>Suelo urbano</b>	Consolidado	Residencial	475.789	437.007
		Industrial	528.615	697.041
	No consolidado	Residencial	-	21.124
		Industrial	169.754	-
<b>Subtotal</b>			<b>1.174.158</b>	<b>1.155.172</b>
<b>Suelo urbanizable</b>	Delimitado	Residencial	-	-
		Industrial	-	-
	No delimitado	Residencial	100.000	-
		Industrial	-	-
<b>Subtotal</b>			<b>100.000</b>	<b>-</b>
<b>Suelo no urbanizable</b>			<b>59.505.842</b>	<b>59.874.203</b>
<b>TOTAL MUNICIPIO</b>			<b>60.780.000</b>	<b>61.029.375</b>

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

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

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

#### **Núcleo urbano tradicional**

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

#### **Barrio de La Estación.**

- Se desclasifica un terreno rectangular situado al noroeste del suelo urbano del Barrio y destinado a zona verde deportiva, colindante con los terrenos de la antigua Azucarera, que integran el suelo urbanizable residencial de las Normas Subsidiarias y que también se proponen desclasificar. En esta misma zona, se amplía el suelo urbano a costa del urbanizable al norte de la travesía A-1405.

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

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

#### **Zona Val de Zafán.**

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

#### **Polígono Venta del Barro.**

- En este ámbito solamente se producen cambios mínimos. Se modifica la calificación de algunos terrenos en la zona noreste de la última ampliación, que pasan a considerarse zona verde. Se observa un ligero incremento de superficie del polígono en los cuadros de síntesis (2.679 m<sup>2</sup>), pero no se explica su origen en la memoria justificativa.

### **ALINEACIONES.**

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

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

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

### **ZONAS DE ORDENANZA**

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

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

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

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

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

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

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

prohibiendo el uso residencial, salvo en los solares en los que ya existe, y haciendo compatible el uso de oficinas vinculadas a las industrias.

Con esta nueva zona se pretende establecer una regulación de este ámbito similar a la establecida en la modificación nº 5 de las Normas Subsidiarias, pero adaptada a la legislación vigente. Así, el uso global es industrial en sus grados 1º, 2º y 3º. Se admiten como compatibles dos viviendas destinadas a mantenimiento y seguridad de la industria, así como usos dotacionales y actividades tales como centros y academias de música, canto y baile (grupo c7 del grado 1º), siempre que estén vinculadas al uso industrial. Se prohíben el resto de los usos. La ordenación será por edificación aislada o exenta, salvo las citadas actividades del grupo c7, que pueden desarrollarse entre medianeras en edificio con frente a la Avenida de Zaragoza. La altura máxima se fija en 14 m, con dos plantas para las edificaciones residenciales y del grupo c7 permitidas, y la ocupación máxima se limita al 75% de la superficie en las zonas P-1 y P-2, y al 20% en la zona P-3.

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

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

En cuanto a usos globales, se prevén los industriales de grado 1º, 2º y 3º, excluyendo en el grado 2º los apartados c3 (centros e instalaciones de turismo rural) y c5 (residencia de ancianos, centros de día y guarderías infantiles). En cuanto al uso residencial, se permite una vivienda de

hasta 200 m<sup>2</sup> construidos por parcela, vinculada al mantenimiento y seguridad, así como usos dotacionales. Se admiten tipologías aisladas en zona A y adosadas en hilera también en el resto de zonas del polígono. La parcela mínima establecida es de 10.000 m<sup>2</sup> en zona A, 5.000 m<sup>2</sup> en zona E, 2.500 m<sup>2</sup> en zona D y 1.200 m<sup>2</sup> en zonas B, C, F, G, H e I. Los retranqueos varían por zonas entre 5m (A y E) y nada (resto). la altura máxima se establece en 14 m y las edificabilidades máximas se fijan en 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la zona A, 0,70 para la zona E, 0,7039 para la zona B y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el resto de zonas.

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

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

El primero de los ámbitos de equidistribución está configurado con una unidad de ejecución discontinua situada entre las calles Val de Zafán y Francisco de Goya. Tiene una superficie de 12.241 m<sup>2</sup>, con cuatro manzanas edificables que totalizan 7.270 m<sup>2</sup>. Como dotaciones locales prevé una zona verde de 2.202 m<sup>2</sup> y otra para equipamiento deportivo de 340 m<sup>2</sup>. El aprovechamiento medio atribuido por el planeamiento es de 0,9799 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El número máximo de viviendas es 31.

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

Finalmente, la unidad de ejecución número 3 tiene una superficie total de 4.572 m<sup>2</sup> y está situada en la zona más al este del núcleo urbano, cercano a la industria Lacados Teruel. La ordenación pormenorizada prevé tres parcelas con una superficie de 2.317 m<sup>2</sup>, y como dotaciones locales una parcela prevista como espacio libre de dominio y uso público con una superficie de 461 m<sup>2</sup> y una parcela de

equipamiento deportivo de 309 m<sup>2</sup>. Se prevé un máximo de 11 viviendas y un aprovechamiento medio de 0,9882 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **SISTEMAS GENERALES**

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

En el capítulo IV de los Cuadros de Síntesis aparece una tabla con la superficie de sistemas generales del municipio. Las infraestructuras viarias incluyen tres viales en suelo no urbanizable que se prevén para mejorar el tráfico a través del núcleo urbano tradicional y descongestionar la travesía de la A-1406. Su superficie global asciende a 15.598 m<sup>2</sup>. No se incluyen más sistemas de comunicaciones como sistemas generales en esta tabla.

En servicios urbanos aparece una parcela situada en el polígono Venta del Barro, transformadores, depósitos y depuradoras, con una superficie global de 18.213 m<sup>2</sup>.

En el apartado de espacios libres y zonas verdes se distinguen las zonas verdes del polígono Venta del Barro (77.038 m<sup>2</sup>) de los parques, plazas y jardines de la localidad (14.035 m<sup>2</sup>).

Finalmente, en el apartado de equipamientos se cuantifican 5.047 m<sup>2</sup> destinados a educativo, 8.133 m<sup>2</sup> destinados a social, 3.264 para el cementerio, 14.335 de equipamiento deportivo y 17.530 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento polivalente.

### **Análisis de la propuesta**

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

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

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

Con estos datos aportados se considera justificada la desclasificación del sector de suelo urbanizable residencial que actualmente está clasificado en los terrenos de la antigua Azucarera, y que se proponen clasificar como suelo no urbanizable genérico. Este sector fue definido en las Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en 1988, y veintiséis años después permanece sin desarrollarse y sin planeamiento previsto. Por otra parte, el área tiene una extensión de 100.000 m<sup>2</sup>, con una densidad máxima establecida en las ordenanzas de 25 viviendas por hectárea, lo que lleva a obtener un máximo de 250 viviendas en el ámbito, que suponen aproximadamente un 30% del número total de viviendas censado en 2011. En las circunstancias actuales y con la evolución de la población producida en los últimos doce años, se considera una oferta innecesaria y desproporcionada para el municipio y justificada su desclasificación.

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

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

Respecto a los suelos industriales la propuesta del Plan mantiene las dos zonas industriales del Barrio de La Estación, correspondientes a PIBASA y Lacados Teruel, y el polígono de La venta del Barro.

En este polígono se observa que aún existe una superficie bastante considerable de parcelas edificables vacantes, por lo que se considera que la demanda de suelos industriales queda satisfecha hasta el año horizonte del Plan.

### **Suelo urbano.**

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

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

El Plan General propone la disminución de la superficie global de suelo urbano en 18.986 m<sup>2</sup>, pasando de 1.174.158 a 1.155.172 m<sup>2</sup>, lo que supone un 1,62 % menos sobre lo actualmente clasificado. De este global, 1.134.048 m<sup>2</sup> estarían categorizados como *consolidado* y los 21.124 restantes como *no consolidado*, distribuidos en tres unidades de ejecución, de uso característico residencial y situadas todas en el Barrio de La Estación.

Con respecto al cumplimiento de los requisitos legales establecidos para el **suelo urbano no consolidado** señalar que no existe una justificación expresa relativa al grado de consolidación del suelo urbano, no obstante dado que la categoría de no consolidado supone el 1,83% del 1.155.172 m<sup>2</sup> incluidos en esta clase de suelo, puede considerarse que la magnitud de los terrenos no consolidados por la edificación tienen una magnitud que estaría dentro de los estándares legales establecidos en la letra b) del artículo 12 de la Ley 3/2009.

El valor máximo de las diferencias entre los aprovechamientos de las distintas unidades de ejecución delimitadas expresado en porcentaje, es del 2,44% por lo que cabe considerar que la delimitación de los ámbitos de actuación integral permite el cumplimiento conjunto de los deberes de

equidistribución, urbanización y cesión de la totalidad de su superficie, en los términos previstos en el artículo 145 del mencionado texto legal.

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

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

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

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

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

Deberá por ello justificarse tanto la determinación que sobre el valor de las parcelas antes mencionada, como el carácter de área de reforma interior considerando como tales en aplicación de lo

prescrito en el artículo 65.2 de la Ley 3/2009, aquellas áreas para las que están previstas actuaciones integradas encaminadas a la descongestión o renovación de usos del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

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

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

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

- En el núcleo tradicional se consideran aceptables las ampliaciones propuestas, aunque deberán justificarse detalladamente en la memoria justificativa del Plan General aprobado definitivamente.
- En el Barrio de La Estación, la ampliación de suelo urbano propuesta en la zona norte, junto a un vial urbanizado que da acceso a las antiguas instalaciones de la azucarera, se considera justificada por el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12.a) de la Ley 3/2009. Sin embargo, el fondo previsto de 30 metros deja en suelo no urbanizable parte de una edificación residencial existente, por lo que se recomienda reconsiderar la delimitación propuesta o justificar la suficientemente.
- Se consideran correctas en el oeste y noroeste de este Barrio las pequeñas ampliaciones de suelo urbano previstas, debiendo justificarse el cierre de una instalación ganadera de bovino cuya existencia se comprobó en visita de campo, ubicada en la calle García Lorca, cerca de la calle Camino Negro.
- En la zona sureste el barrio de La Estación, junto a la calle del calvario, se consideran aceptables las ampliaciones del suelo urbano propuestas como consecuencia del cambio de trazado de un vial y de la aplicación de un fondo edificable.
- En el polígono de La Venta del Barro, deberá justificarse el incremento de 2.679 m<sup>2</sup> de superficie que aparece en los cuadros de superficie, y que no se menciona en la memoria justificativa.

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

- En el núcleo urbano tradicional, deberán justificarse de forma detallada las desclasificaciones de suelo urbano propuestas, por incumplimiento de los requisitos especificados en el artículo 12 de la Ley 3/2009, ya que no se mencionan dichas desclasificaciones en la memoria justificativa. En particular, las desclasificaciones propuestas al este del núcleo suponen una importante superficie, y están en buen parte consolidadas por edificaciones, por lo que no se comprende su exclusión del suelo urbano. En consecuencia, se propone la suspensión de la aprobación definitiva de las desclasificaciones propuestas.
- En el Barrio de La Estación, se considera correcta la desclasificación de una zona verde deportiva situada al norte, pues quedaría aislada del suelo urbano tras la eliminación del suelo urbanizable.
- El resto de desclasificaciones propuestas en este Barrio deberá realizarse de forma motivada y detallada en cada caso, ya que la memoria no hace referencia a incumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 12 de la ley 3/2009, y que dan al suelo urbano el carácter reglado que posee. En tanto no se produzca tal justificación, se propone suspender la aprobación definitiva de dichas desclasificaciones.
- En la zona de suelo urbano afectada por los resultados del estudio de inundabilidad realizado para el Barranco de Val de Zafán, resulta sorprendente que se hayan desclasificado como suelo urbano parcelas edificadas por riesgo de inundación, y sin embargo no se desclasifican otras, también inundables, pero destinadas a usos deportivos o de esparcimiento. Parece más lógico que todo el suelo susceptible de sufrir inundaciones severas fuera clasificado como suelo no urbanizable especial, independientemente de que en él se pudieran autorizar determinados usos y prohibir otros.

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

Esto va en contra de lo dispuesto en los artículos 17.1.a), 19 y 33 de la ley 3/2009, que prohíbe en estos suelos cualquier construcción, actividad o usos que impliquen la transformación urbanística de los mismos.

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

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

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

#### **Suelo no urbanizable.**

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

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

- Terrenos que estén sometidos a algún tipo de protección por planes o directrices jerárquicamente superiores, por la legislación sectorial competente, o por estar sujetos a limitaciones, o servidumbres para la protección del dominio público.

- Por sus valores agrícolas, forestales o ganaderos, o de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales, o a la existencia de riquezas naturales o arqueológicas.
- Presentar graves y justificados riesgos para las personas y bienes que desaconsejen su destino a un aprovechamiento urbanístico

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

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

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

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

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

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

específicos en el suelo no urbanizable que se dividen a su vez en apartados y subcategorías dentro de los mismos y entre los que se encuentran los usos relacionados con el medio ambiente, los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y los de utilidad pública que hayan de emplazarse en el medio rural. Relacionados con los usos enumerados en el capítulo 2, se regulan las condiciones particulares de las edificaciones permitidas en función de los referidos usos entre los que destaca la regulación del art. 120 aplicables al Acueducto "Puente de la Torica" que se trata de una edificación que el Ayuntamiento considera necesario conservar y en la que únicamente se permiten las obras de conservación y consolidación detallándose las mismas.

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

**- Suelo no Urbanizable Especial:**

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

***Categorías Sustantivas:***

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

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

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

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

**3.-Protección de Riesgos Naturales. Riesgo de Inundaciones (SNU-E-RN-IN).** Se delimita una zona inundable correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años. Manifiesta que estos suelos se protegen para evitar el riesgo derivado de inundaciones extraordinarias. Destina el art. 127 a la regulación de los usos permitidos en este ámbito estableciendo que como regla general todas las edificaciones incluidas dentro de esta delimitación quedarán fuera de ordenación por riesgo de Inundación. Aunque se hace una matización en el sentido de cómo la morfología del valle es muy plana, existe una franja amplia donde no se da la condición de inundación peligrosa y que por lo tanto y a petición del Ayuntamiento se permite la posibilidad de

edificar, urbanizar o no dejar fuera de ordenación algunas de las edificaciones existentes dentro de la delimitación de zona inundable establecida en el Plan, con la condición de que se elabore un estudio donde se compruebe y se justifiquen que las construcciones existentes o de nueva implantación así como su urbanización cumplan estas tres condiciones:

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

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

Incluyéndose las protecciones de carreteras, sistema ferroviario, de abastecimiento y de saneamiento. También se ha plasmado el trazado de la alternativa seleccionada para la futura autovía A-68Se incluyen además de las carreras que atraviesan el término municipal.

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

#### ***Categorías adjetivas:***

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

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

En este apartado incluye la **protección de las Vías Pecuarias**, entre las que se relacionan tanto las clasificadas conforme a la Orden de 14 de julio de 2008 del Departamento de Medio Ambiente ( Cordel de La Pilica a Sástago, Cabañera de la Carretera de Escatrón a Samper de Calanda, Colada de Las Lanás, Cañada de Quinto de Ebro a La Puebla de Híjar, Paseo de Tramañas, Cordel de La Balsa Vieja a la Carretera de Jatiel, Paso de Ganados de La Hoya a la Cañada de Quinto a La Puebla de Híjar), las

clasificadas según el SITAR ( Ramal de Valdellegó) y las no clasificadas ( Colada de Azaila a La Zaida, Cordel de Romana, Cordel de Vástago...) Tanto las Vías Pecuarias Clasificadas como las no clasificadas tienen su consiguiente reflejo en los planos de ordenación presentados.

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

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

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

En relación a la propuesta de clasificación del suelo no urbanizable y con carácter general la documentación presentada cumpliría con lo dispuesto en los artículos 40 y 46 de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón y artículos 34 y 35 del Decreto 52/2002 de desarrollo parcial de la Ley 5/99, en los que se establece el contenido del Plan General con respecto a esta clase de suelo y en concreto se prescribe la incorporación en la normativa de las categorías de suelo no urbanizable especial especificándose las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos y la ordenación pormenorizada en dicha clase de suelo indicándose las actividades prohibidas y con señalamiento de las actuaciones y usos previstos o que puedan ser autorizados y sus condiciones urbanísticas.

Únicamente no se estaría cumpliendo lo establecido en dichos textos legales en lo relativo al **Suelo no Urbanizable Especial Zona de Protección de Riesgos Naturales. Riesgo por Inundaciones (SNU-E-RN-IN)** ya que si bien se ha delimitado la zona inundable correspondiente a la avenida de periodo de retorno de 500 años constatando un elevado riesgo en dicha zona, no puede regular normativamente el mismo (art. 127) de manera tan discrecional estableciendo que dentro de dicha zona existe una franja donde no se da la condición de peligrosa y por lo tanto y a petición municipal se permite la posibilidad

de poder edificar y no dejar fuera de ordenación determinadas edificaciones con la condición de la presentación de un estudio. Por lo tanto, si se tiene definida dicha zona donde no se da la condición de peligrosa y bajo determinadas circunstancias se permitiría construir deberá reflejarse la misma tanto en la documentación escrita como gráfica estableciendo un contenido normativo diferenciado, por lo tanto y para este ámbito se estaría incumpliendo lo dispuesto en el art. 35 a) y b) del Decreto 52/2002 puesto que no se presenta ni la delimitación perimetral de las áreas que pueden distinguirse en esta categoría de suelo no urbanizable especial, ni se señalan de forma pormenorizada y respecto de las dos áreas previstas las actuaciones y usos previstos o que pueden autorizarse en las mismas.

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

#### **Determinaciones relativas a los sistemas generales**

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

En lo referente a los espacios libres de dominio y uso público, el artículo 40.1 b) de la Ley 3/1999 establece que el sistema general correspondiente estará dimensionado de manera que el módulo por habitante presente o futuro no sea inferior a cinco metros cuadrados. El Plan prevé una superficie de 91.073 m<sup>2</sup>, de los que 77.038 corresponden al polígono industrial de la venta del Barro. Considerando una población potencial de 1.038 habitantes, la ratio sería de 87,73 m<sup>2</sup>/habitante, que supera ampliamente el estándar mínimo legal. No obstante, por tratarse de un municipio de menos de dos mil habitantes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 286.3.c), podría no atenerse justificadamente a los módulos de reserva destinados a parques, jardines y espacios libres públicos.

En lo relativo a infraestructuras, considera como sistemas generales en el capítulo 4 del cuadro de síntesis, únicamente los tres sistemas de comunicaciones nuevos que se proponen en el Plan, y que se consideran correctos, aunque deberán aparecer también los demás sistemas existentes que vertebran el territorio del municipio, y que sí se definen en planos de ordenación, como las carreteras A-

1405, A-1406, N-232, TE-V-7001, el viario principal y el sistema general ferroviario, al que se accede desde la estación.

En lo referente al sistema general de equipamientos, en el cuadro de síntesis aparece una superficie total de 48.309 m<sup>2</sup>, pero no se individualizan los equipamientos existentes, figurando las superficies destinadas a equipamiento deportivo, social, educativo, cementerio y polivalente.

#### **Consideraciones a la documentación técnica.**

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

#### **A) Memoria.**

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

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

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

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

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

Por otra parte, deben corregirse las siguientes erratas:

- En el apartado I.4.2 deberá mencionarse en el marco jurídico la Legislación estatal vigente en materia de urbanismo. También debería relacionarse la legislación sectorial que afecta al Plan General del municipio, como la de carreteras, ferrocarriles, etc.
- En el apartado II.3.1 se repite la coincidencia de protecciones entre las categorías de suelo no urbanizable especial de sistema de comunicaciones y yacimientos arqueológicos.
- En el apartado II.4.2 deberá actualizarse el planeamiento vigente en los municipios de Jatiel, que contará en breve con Delimitación de Suelo Urbano, e Híjar, cuyo Plan General se encuentra aprobado definitivamente de forma parcial.
- El cálculo de los módulos de reserva de las unidades de ejecución, que aparece en el Título III, se realiza en función del incremento de edificabilidad propuesto en las unidades de ejecución con respecto al suelo urbano consolidado de las Normas Subsidiarias, pero esta circunstancia únicamente podía aplicarse en las actuaciones de dotación, reguladas en el artículo 134 de la Ley 3/2009, y no en las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, reguladas en el artículo 42 de dicha Ley, para las que son aplicables los módulos de reserva de los planes parciales. En el capítulo 4 del Título III, deberán reflejarse como sistemas generales todos los incluidos como tales en el Plan General, no únicamente los nuevos que se han previsto ejecutar durante su vigencia. Así, se echa de menos la no inclusión en el Cuadro de las carreteras N-232, A-1405, A-1406, TE-V-7001 y la línea de ferrocarril Zaragoza – Barcelona.
- De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 288 de la Ley 3/2009, el aprovechamiento subjetivo únicamente puede coincidir con el objetivo cuando la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias.
- En el estudio de movilidad aportado en el Anejo nº 1, llama la atención la previsión de viales de nueva ejecución que no permitan la circulación simultánea de vehículos en doble sentido, aunque se permitirá alternativamente. A este respecto, se recuerda que la anchura mínima de calzada de doble sentido queda establecida en 5,50 m por el artículo 84 del Decreto 52/2002. para los planes parciales, y también establece una anchura mínima de aceras de dos metros.

## **B) Planos de información y de ordenación.**

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

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

- En todas las series de planos con varias hojas se echa de menos que solamente aparezca la leyenda informativa en el plano maestro (hoja 0) lo que obliga continuamente a consultar dicha leyenda para interpretar el resto de planos.
- El formato de planos en A-3 obliga a escalas excesivamente reducidas, que hacen muy complicado observar detalles en los planos de todo el término municipal. En los planos a escalas 1:1.000 (suelos urbanos), este formato exige un número de hojas tan elevado que se pierde la visión de conjunto de los ámbitos constantemente.
- El plano PI-1.3 de riesgos geológicos, no especifica las zonas con riesgos geológicos, sino la geología general del término municipal a escala muy reducida (1:60.000). No aporta información útil sobre riesgos geológicos. Lo mismo sucede con el plano de riesgos de inundación PI-7, cuya escala impide apreciar las afecciones a suelos urbanos del barranco de Val de Zafán.
- El plano PI-2 de usos del suelo, tampoco aporta buena información, debido a su reducida escala 1:60.000.
- La serie de planos PI-5.1 aparece repetida en el documento aportado.
- No se presenta un plano a escala adecuada de la clasificación de suelo urbano y urbanizable vigente en el municipio, que facilite la comparación con la propuesta del Plan General, lo que unido a las carencias de justificación de los cambios que presenta la memoria, impide un análisis detallado y el pronunciamiento fundado de los técnicos de la Subdirección sobre muchos de los cambios detectados.
- Así mismo, se echa de menos un plano que señale las instalaciones ganaderas existentes, legalmente establecidas en el entorno de los núcleos urbanos y la envolvente de distancias mínimas que pudiera afectar a las ampliaciones de suelo urbano propuestas.

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

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

- Como regla general, el formato A-3 de los planos obliga a presentar series de muchas hojas, en las que no aparece la leyenda, que debe consultarse continuamente volviendo a la hoja 0 de cada serie. El formato elegido impide apreciar una visión de conjunto de los ámbitos clasificados a escala adecuada, ya que las hojas 0 están a escala muy reducida, y el resto de hojas abarca una superficie reducida de territorio.

- No se aportan en la leyenda las superficies asignadas a cada una de las clases y categorías de suelo propuestas. Además, a escala tan reducida se confunden las tramas de suelo urbano y yacimientos arqueológicos (plano PO.1).
- Se señalan como sistemas generales únicamente los de nueva creación previstos, el resto aparecen aparte como estructura general.
- No se presentan planos de ordenación con los servicios urbanísticos que se prevén reforzar o ampliar en suelo urbano.
- De acuerdo con la NOTEPA, deberían aparecer los planos de ordenación relativos al catálogo.

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

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

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

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

- En el artículo 2, la provincia a la que pertenece el municipio de La Puebla de Híjar, es actualmente la de Teruel, no la de Zaragoza.
- En el artículo 6 se reflejan circunstancias para la revisión que no concuerdan con las establecidas en el artículo 77 de la Ley 3/2009. Se recomienda la redacción de este artículo de acuerdo con la redacción dada al artículo 77 de la ley 3/2009 por la Ley 4/2013.
- En el artículo 9 no se da cumplimiento a la Norma Técnica de Planeamiento, ya que se omite el uso turístico dentro del residencial.
- En el artículo 27 la definición de planta semisótano no se corresponde totalmente con la de la Norma Técnica de Planeamiento. Deberá justificarse porqué no computa edificabilidad un semisótano si puede destinarse a usos de estancia prolongada.
- En el artículo 30, relativo al aprovechamiento bajo cubierta, deberá especificarse que únicamente se podrá aprovechar por los mismos propietarios o inquilinos que residan en la planta inferior, con el fin de evitar incrementos de densidad incontrolados.
- En el artículo 35.3 se da a entender que existen zonas del polígono Venta del barro en las que se permite la vivienda adosada en hilera, no estableciendo límite máximo ni mínimo en el

número de edificaciones adosadas. Deberá corregirse esta afirmación, pues no se permite el uso residencial en el polígono industrial, salvo para vigilancia y mantenimiento de industrias. Deberá expresarse claramente que se refiere a edificaciones industriales adosadas.

- En el artículo 83 no coincide la superficie de suelo urbano consolidado (1.129.362 m<sup>2</sup>) con la obtenida en el apartado III.1.1 de la memoria (1.134.178 m<sup>2</sup>).
- En los artículos 86 a 91 aparece una justificación de las Zonas de Ordenanza definidas que debería figurar en la Memoria Justificativa, ya que no es normativo el texto, sino justificativo de los parámetros de intensidad y uso adoptados en cada zona.
- En el artículo 91.2 resulta excesivo permitir una vivienda por parcela industrial en el polígono de la Venta del Barro. Deberá limitarse este uso, vinculado a labores de vigilancia y mantenimiento, con el fin de que evitar que pueda convertirse en un polígono residencial encubierto.
- En el artículo 92 se indica que la ordenación en suelo urbano no consolidado se podrá modificar mediante un plan especial de reforma interior, pero dado que las unidades de ejecución se ordenan directamente en el Plan General, parece más lógico y sencillo modificar su ordenación mediante una modificación aislada de Plan General.
- En la redacción del artículo 110, relativo a la formación de núcleo de población, se transcriben las circunstancias objetivas expuestas en el artículo 30 de la Ley 3/2009, antes de su modificación por la Ley 4/2013. Se debería incluir la condición establecida en la redacción actualmente vigente del citado artículo, por la que se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales.
- La redacción del artículo 127, relativo al suelo no urbanizable especial por riesgo de inundación no es correcta, tal como se ha expresado en apartados anteriores del presente informe, y por tanto deberán ser subsanados los reparos expuestos.
- Los artículos 181 a 190 están afectados por el nuevo régimen de licencias establecido tras la modificación de la Ley 3/2009 por la Ley 4/2013, así como el deber de conservación, tras la entrada en vigor de la Ley 8/2013 estatal de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, y la disciplina urbanística.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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  
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: M<sup>a</sup> Pilar Lou Grávalos