



Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo
TERUEL



ACUERDO C.P.U 3-5-2022

D^a. ARANTXA FERRER RUEDA, P.S. SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día **3 de mayo de 2022**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- PEÑARROYA DE TASTAVINS.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (C.P.U. 2022/92)

Visto el expediente relativo a la Modificación **Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEÑARROYA DE TASTAVINS** se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 15 de marzo de 2022, admitiéndose a trámite en fecha 18 de marzo de 2022.

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

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas de los Planes Generales de Ordenación Urbana, así como la intervención del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; el Decreto de 5 de Agosto de 2019 del Presidente del Gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y el Decreto 93/2019, de 8 de Agosto del Gobierno de Aragón por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes;



Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo
TERUEL



ACUERDO C.P.U 3-5-2022

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Peñarroya de Tastavins es un Plan General de Ordenación Urbana elaborado al amparo del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 29 de septiembre de 2020.

SEGUNDO.- Este expediente, que tuvo entrada en el Registro Electrónico General del Gobierno de Aragón el 15 de marzo de 2022, se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Peñarroya de Tastavins que, en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 1 del P.G.O.U.

El expediente fue aprobado inicialmente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Peñarroya de Tastavins en sesión celebrada el 26 de enero de 2022. La publicación de dicha aprobación inicial se produjo en el Boletín oficial de la Provincia nº 24 de 4 de febrero de 2022 y en el Diario de Teruel de 1 de febrero de 2022.

Se adjunta al expediente certificado del Secretario del Ayuntamiento, de 9 de marzo de 2022 en el que acredita que no se presentaron alegaciones durante el periodo de información pública.

TERCERO.- Con fecha 15 de marzo de 2022 tiene entrada en el Registro del Gobierno de Aragón el expediente remitido por el Ayuntamiento de Peñarroya de Tastavins, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal ya indicada en el apartado anterior y la siguiente documentación técnica:

El documento técnico correspondiente a la Modificación nº 1 del PGOU de Peñarroya de Tastavins ha sido redactado en diciembre de 2021 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Alejandro Garda di Nardo, presentado en soporte digital no editable, sin firma digital ni diligencia de aprobación inicial, compuesto de la siguiente documentación;

- DOCUMENTACIÓN ESCRITA- DE.

DN- MJ Memoria Justificativa

1.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

1.1- Introducción



Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo
TERUEL



ACUERDO C.P.U 3-5-2022

1.2.- *Información Urbanística.*

1.3.- *Promotor.*

1.4.- *Delimitación y Ámbito.*

1.5.- *Justificación de la necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*

1.6.- *Objetivos.*

1.7.- *Contenido.*

2.- ASPECTOS LEGALES

2.1.- *Marco Jurídico Urbanístico.*

2.2.- *Justificación Legal de la Modificación.*

2.3.- *Tramitación.*

2.4.- *Obligatoriedad, Ejecutividad y Entrada en Vigor.*

2.5.- *Determinaciones y Documentos.*

3.- CONCLUSIÓN

DN- NU Normas Urbanísticas

DN- AX Anexos

- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA- DG.

DN- PO Planos de Ordenación

P.O- 3.1 Ordenación del suelo con ordenación detallada- Estado Actual.

P.O- 3.1 Ordenación del suelo con ordenación detallada- Estado Modificado.

P.O- 3.2 Ordenación del suelo con ordenación detallada- Estado Actual.

P.O- 3.2 Ordenación del suelo con ordenación detallada- Estado Modificado.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85.2 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales, cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido, con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan, adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.



QUINTO.- La modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Peñarroya de Tastavins tiene un triple objetivo:

- Modificar de alineaciones en la zona de encuentro de la C/ Noguerets con un vial transversal.
- Modificación de los retranqueos frontales en la C/ Empedrada.
- Modificación de alineaciones en el suelo urbano industrial y modificación de las Normas Urbanísticas que regula la edificación en ese ámbito.

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

En el artículo 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. El citado artículo 84 en su apartado 2 dispone:

“Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población”.

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del TRLUA, la documentación técnica deberá contener los siguientes elementos:

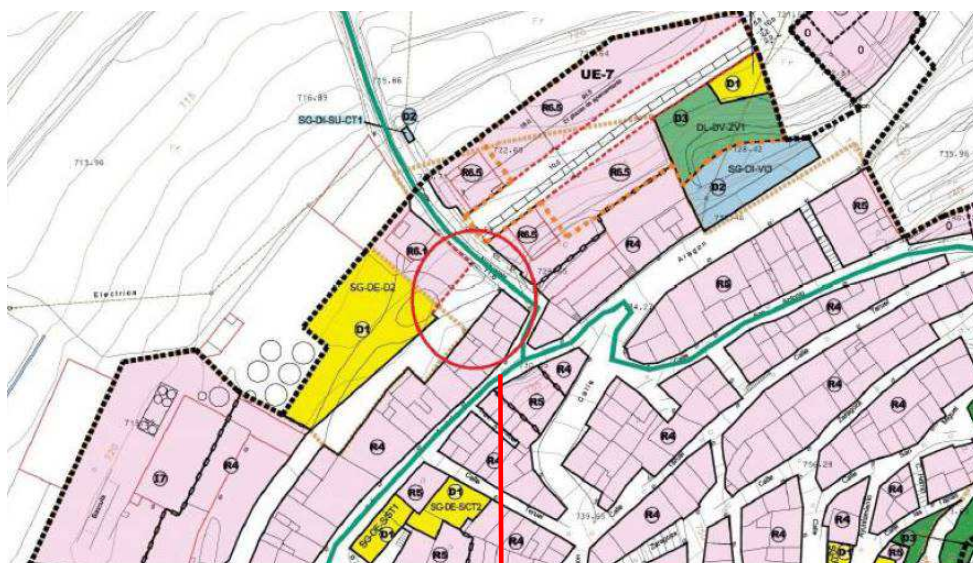
- “a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*



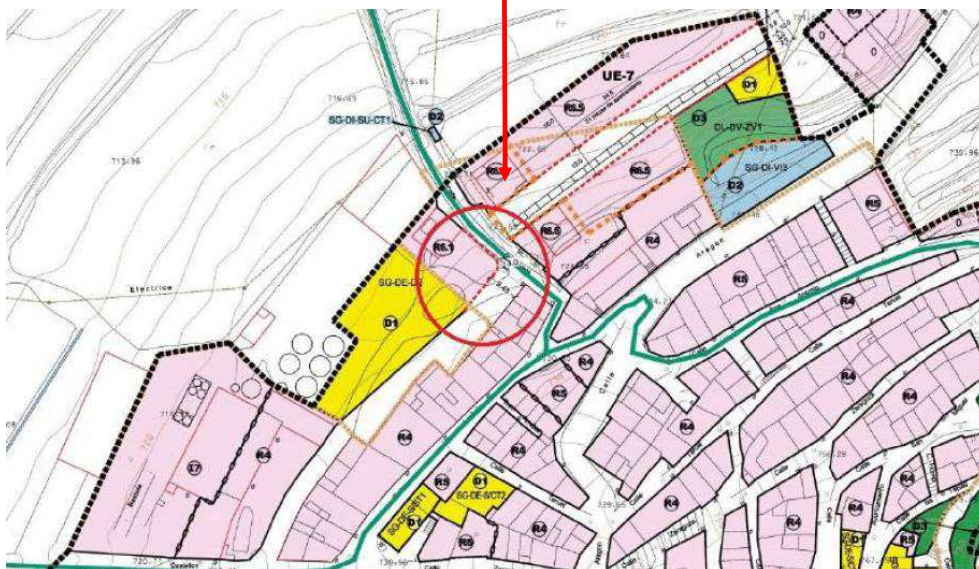
SÉPTIMO.- CONTENIDO .

A continuación, se analiza el contenido del documento técnico, destacando los aspectos más relevantes de cada uno de sus apartados.

1.- Submodificación nº 1: Modificación de alineaciones en la zona de encuentro de la C/ Noguereys con un vial transversal.



ESTADO ACTUAL PO- 3.1



ESTADO MODIFICADO PO- 3.1



Esta modificación prevé la reducción del ancho de un vial sin identificación en su encuentro con la C/ Noguereets. Actualmente, en esa zona sin conexión, el vial sin identificación tiene una anchura de 11,60 m y se pretende reducir a 9,45 m. Asimismo, se formará un chaflán de 3 m de longitud en la esquina que se verá afectada por la modificación de la alineación.

Este vial es el que conecta la C/ Castellón con la C/ Noguereets y de anchura variable. Tiene una longitud aproximada de 120m. El tramo inicial (unos 50 m) desde la C/ Castellón es de 6 m de ancho. El tramo siguiente (52 m) es de ancho variable entre los 5,25 y 9,45 m. Por último, el tramo afectado por la modificación tiene un ancho de 11,85 m.

El objetivo es mejorar el encuentro de estos dos viales para que la configuración del vial transversal tenga un ancho más uniforme en toda su longitud y, asimismo, se elimine el retranqueo puntual en la esquina nororiental del equipamiento docente SG- DE- D2.

El Ayuntamiento pretende reducir éste ancho actual, eliminado el retranqueo actual existente, reduciendo, por lo tanto, su ancho hasta los 9,45 m.

Con esta modificación se amplía la manzana en una superficie de 38 m2.

La parte de la manzana donde se ubica el equipamiento docente (SG- DE- D2) se va a incrementar en 6 m2, pasando a ocupar de los 1.0960 m2 actuales a 1.096 m2.

Asimismo, la zona edificable colindante ordenada como norma zonal R6.1 se amplía en 32 m2.

Esta modificación de PGOU que afecta al Suelo Urbano incrementando su densidad y edificabilidad.

La ocupación máxima reguladora para la norma zonal 6.1 es de 80%

Altura máxima edificable: B+1

Incremento de la edificabilidad: $32 \text{ m}^2 \times 0,80 \times 2 = 51 \text{ m}^2$.

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 86.1 y 291 del TRLUA, el Ayuntamiento propone excepcionar la aplicación de los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de sistemas generales al incremento de la edificabilidad de 51 m2, que se genera como consecuencia de la modificación de las alineaciones planteadas en esta submodificación. Se justifica la excepcionalidad en que el sistema general de equipamientos previsto en el PGOU, cubre ampliamente con las necesidades de la población. Se adjunta cuadro de equipamientos que incluye el PGOU, en vigor:



SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			
USO EQUIPAMIENTOS			
USO EQUIPAMIENTO DOCENTE			Superficie (m ²)
Docente	SG-DE-D1	Colegio de educación infantil y primaria C.R.A. Tastavins	204
	SG-DE-D2	Aula de la naturaleza	1.090
USO EQUIPAMIENTO SOCIAL			
Cultural	SG-DE-S / CT1	Lonja (siglo XVI) y lavadero público	90
	SG-DE-S / CT2	Salón cultural	221
	SG-DE-S / CT3	Antigua cárcel (siglo XVI)	8
	SG-DE-S / CT4	Museo municipal del cerdo	122
	SG-DE-S / CT5	Ermita de arriba de la Virgen de la Fuente y su techumbre (no destinada al culto)	239
	SG-DE-S / CT6	Espacio cultural (antigua iglesia de San Miguel)	63
	SG-DE-S / CT7	Museo etnológico Lo Masmut	167
	SG-DE-S / CT8	Parque Aragonés de la Vivienda Rural	1.108
	SG-DE-S / CT9	Centro cultural polivalente	171
	SG-DE-S / CT10	Museo y parque temático paleontológico DINÓPOLIS, subsele INOSPITAK	1.183
Sanitario	SG-DE-S / ST1	Consultorio médico	161
Religioso	SG-DE-S / RG1	Iglesia de Santa María la Mayor	1.127
	SG-DE-S / RG2	Capilla de la Virgen del Carmen	21
	SG-DE-S / RG3	Ermita de abajo de la Virgen de la Fuente	434
	SG-DE-S / RG4	Ermita de San Lamberto	86
Asistencial	SG-DE-S / AS1	Tanatorio (en construcción)	80
Salubridad	SG-DE-S / SB1	Cementerio	1.657
USO EQUIPAMIENTO DEPORTIVO			
Deportivo	SG-DE-DP1	Pista polideportiva y frontón cubiertos	748
	SG-DE-DP2	Pista polideportiva al aire libre	385
	SG-DE-DP3	Piscinas municipales	1.368
	SG-DE-DP4	Pista polideportiva	1.154
	SG-DE-DP5	Campo de fútbol	5.307
USO EQUIPAMIENTO POLIVALENTE			
Polivalente	SG-DE-PA1	Salón de usos múltiples	482
OTROS USOS			
Administrativo	SG-DE-OU / AD1	Ayuntamiento	217
	SG-DE-OU / AD2	Oficina municipal de turismo	72
Total superficie (m ²) =			17.962



En lo relativo al Sistema General de Espacios Libres de dominio y uso público, el PGOU destina una superficie total de 3.395 m² conforme a las zonas que se indican a continuación:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			
USO ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES			
Tipo	Identificación	Situación	Superficie
Parques, plazas y jardines	SG-DV-ZV1	Jardines 1	732
	SG-DV-ZV2	Jardines 2	108
	SG-DV-ZV3	Jardines 3	145
	SG-DV-ZV4	Jardines 4	942
	SG-DV-ZV5	Jardines 5, zona arbolada y área recreativa	469
	SG-DV-ZV6	Jardines 6	63
	SG-DV-ZV7	Jardines 7	152
Áreas de juego	SG-DV-AJ1	Área de juegos 1	86
	SG-DV-AJ2	Área de juegos 2	699
Total superficie (m ²) =			3.395

Además, se destinan a espacios libres, diversos terrenos pertenecientes a las dotaciones locales como consecuencia del desarrollo de las 7 UE. La superficie prevista para estas dotaciones locales se eleva a 2.848 m².

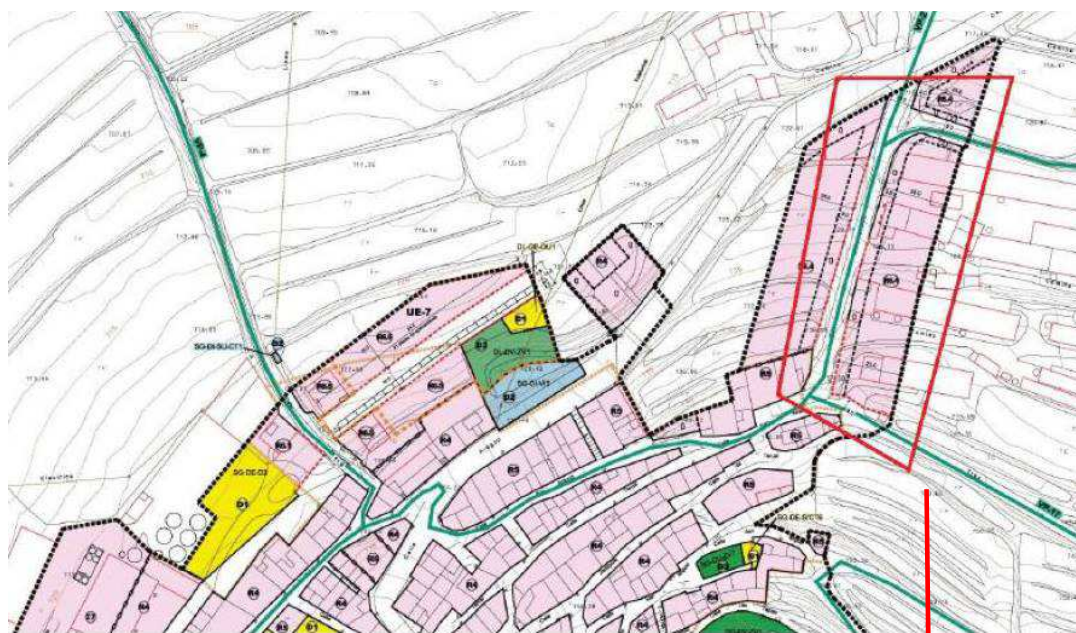
Considerando los sistemas generales y las dotaciones locales, se alcanzará una superficie destinada a espacios libres y zonas verdes de 6.243 m².

Teniendo en cuenta que la ratio de espacios libres prevista en el artículo 40 del TRLUA es de 5 m²/habitante, esa superficie cubriría una población de 1.249 habitantes, que es ligeramente superior a la capacidad total del plan general al final del horizonte de gestión es de 1.245 habitantes según lo establece el plan general.

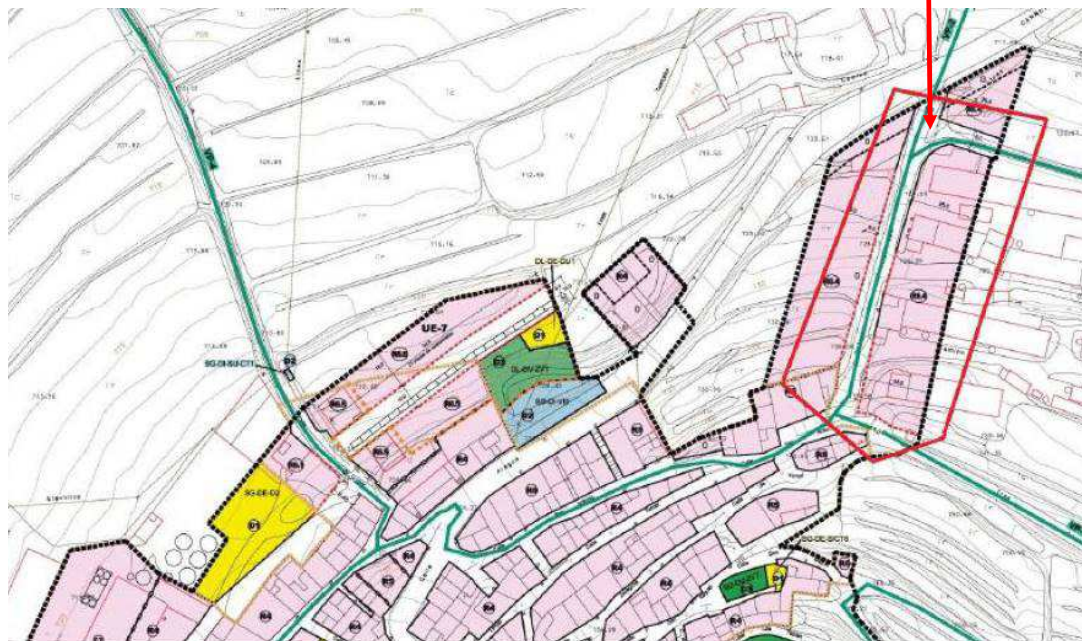
Según lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento considera justificado excepcionar el establecimiento de nuevas reservas para espacios libres como consecuencia del incremento de edificabilidad residencial de 51 m².



**2.- Submodificación nº 2: Modificación de retranqueos frontales en las parcelas recayentes a la C/
Empedrada.**



ESTADO ACTUAL PO- 3.1



ESTADO MODIFICADO PO- 3.1

El objeto de esta modificación consiste en adecuar la regulación del retranqueo frontal a la situación de

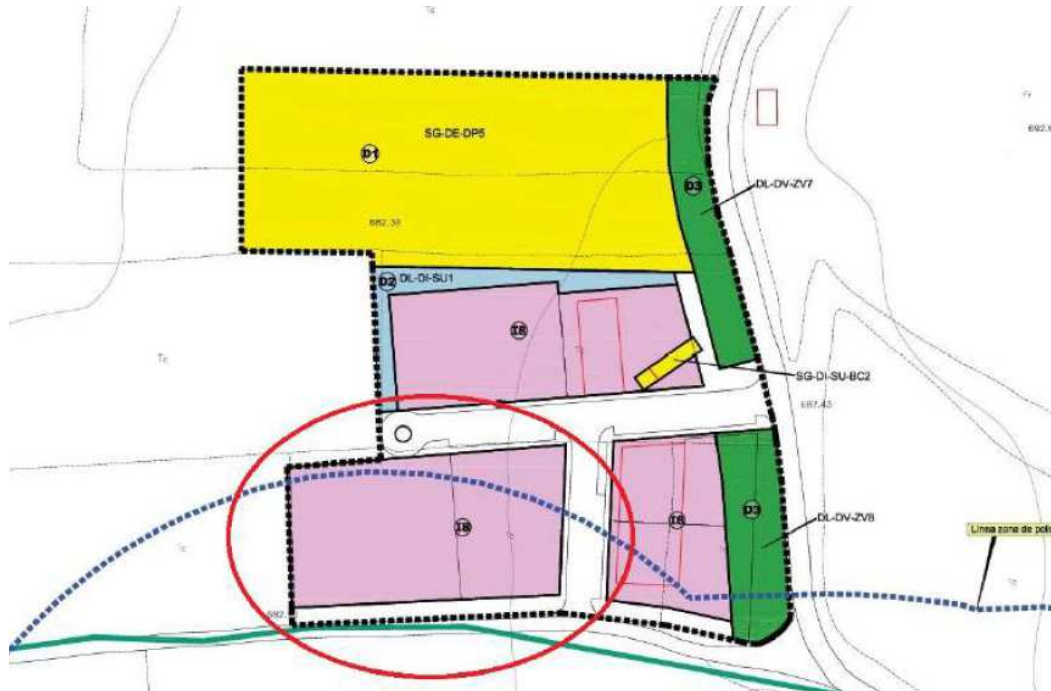


hecho en la que algunas edificaciones existentes desde hace muchos años están construidas sobre la alineación oficial, sin retranqueos frontales.

Los terrenos edificables recayentes a la C/ Empedrada están regulados con retranqueos que deben guardar las edificaciones que se construyan.

En la manzana más grande de las dos existentes, en el margen oriental existen edificaciones que incumplen con este retranqueo frontal regulado en el PGOU. Debido a la situación de hecho en la que algunas edificaciones situadas en dicha manzana incumplen con ese retranqueo, se propone la modificación de esa regulación de manera que se elimine la obligación de guardar el retranqueo oficial. Con la finalidad de que los retranqueos sean homogéneos, también se eliminarán los retranqueos previstos en el planeamiento en los terrenos al otro lado de dicho vial.

3.- Submodificación nº 3: Modificación de alineaciones en el suelo urbano industrial y modificación de las Normas Urbanísticas que regula la edificación en ese ámbito.



ESTADO ACTUAL



ESTADO MODIFICADO

3.1.- Se modifican las alineaciones de la manzana sudoccidental del Suelo Urbano Industrial. Todas las parcelas de esta manzana son de titularidad municipal.

Con esta modificación se pretende mejorar la configuración de la única manzana que se encuentra sin edificar para que las naves que se vayan a construir puedan hacerlo de forma más racional al poder inscribirse un mayor número de parcelas rectangulares.

El Ayuntamiento encargó en su día un levantamiento topográfico de los terrenos donde se ubica esta parcela. Se llevó a cabo para verificar que las alineaciones definidas en el PGOU correspondían con la realidad física. Se concluyó que el levantamiento de la parcela no guardaba paralelismo con los bordillos y aceras de la manzana existentes. Con la finalidad de que esto no suceda, se procede a modificar ligeramente las alineaciones.

Por otro lado, la alineación sur, no es paralela a la alineación norte. Se procede a modificar esta alineación por motivos estéticos para la ubicación de futuras edificaciones.

Se modifica, por el mismo motivo, la alineación occidental, para que sea perpendicular a las dos anteriores, desplazándola 5 metros hacia el este debido a que el Ayuntamiento prevé ubicar en esa zona



un vial cuando lleve a cabo la ampliación del Suelo Urbano Industrial productivo para el cual ya ha comenzado a hacer los trámites pertinentes.

Con la modificación de las alineaciones que se plantean la superficie de la manzana se reducirá en 206 m2 desde los 2.556 m2 actuales a los 2.350 m2.

3.2.- Se modifica la norma zonal I8 que afecta a la manzana sudoccidental del Suelo Urbano Industrial en lo relativo a los retranqueos laterales y traseros. El planeamiento vigente exige un retranqueo lateral y trasero de 3 metros. Esta magnitud se considera elevada e impide un aprovechamiento de los terrenos edificables.

Se plantea esta reducción únicamente en esta parcela por ser la única que queda por ocupar. Por esta circunstancia, la norma zona I8 se modifica para recoger la nueva regulación de retranqueos solo para esa manzana identificándose como subnorma zonal I8.2. para las otras dos manzanas la identificación de la subnorma zonal que regulará la edificación será la I8.1

3.3.- Se modifica la norma zonal I8 en lo referente a la superficie de parcela mínima que exige actualmente, para poder atender adecuadamente al tipo de parcelas que se demanda en el municipio, al mismo tiempo que poder segregar un mayor número de parcelas para su venta con lo que podrá atender a un mayor número de interesados hasta que se amplíe el suelo urbano industrial.

OCTAVO. VALORACIÓN:

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Peñarroya de Tastavins, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General.

La modificación del PGOU no se encuentra entre los supuestos señalados en el artículo 12 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, relativo al procedimiento de evaluación ambiental estratégica del planeamiento urbanístico



Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 26 de enero de 2022, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

Tal y como se describe en el documento técnico, la modificación supone un cambio de uso de una superficie de 38 m2, y por lo tanto es de aplicación el artículo 86.7 del TRLUA donde se establece que deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

2.- Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se han aportado los planos que se ven afectados por la modificación.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 4 de la Disposición Transitoria Primera de la Norma Técnica de Planeamiento, se ha cumplimentado la ficha de datos urbanísticos del Anexo V de dicha Norma Técnica y se presenta la documentación técnica en formato digital no editable.

No obstante la documentación técnica en su conjunto deberá aportarse en formato papel (mismo formato que el planeamiento vigente), así como en formato digital editable (dwg, Word, Excel), de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49 y con apartado 6 de la Disposición Transitoria Primera del Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), facilitando de esta forma su integración en las plataformas de información territorial y urbanística de Aragón.

3.- Sobre el contenido.

3.1.- Submodificación nº 1: Modificación de alineaciones en la zona de encuentro de la C/ Noguereys con un vial transversal.

La modificación prevé la reducción del ancho de un vial sin identificación en su encuentro con la C/ Noguereys. Actualmente, en esa zona sin conexión, el vial sin identificación tiene una anchura de 11,60m y se pretende reducir a 9,45 m. Asimismo, se formará un chaflán de 3 m de longitud en la esquina que se verá afectada por la modificación de la alineación.





La justificación de esta submodificación, es la de mejorar el encuentro de estos dos viales para que la configuración del vial transversal tenga un ancho más uniforme en toda su longitud y, asimismo, se elimine el retranqueo puntual en la esquina nororiental del equipamiento docente SG- DE- D2, el cual, según la



documentación fotográfica realizada durante la visita de inspección, parece que ya no ha sido tenido en cuenta a la hora de ejecutar el cerramiento de dicho equipamiento.

Por lo tanto, el resultado de esta submodificación es el siguiente:

- Reducción de la anchura y por lo tanto de la superficie del vial.
- Ampliación de la superficie de la parcela destinada a Equipamiento Docente perteneciente al Sistema General (SG- DE- D2), en 6 m2.
- Ampliación de la zona edificable colindante con esa parcela de equipamiento en 32 m2, provocando un incremento de edificabilidad de 51 m2.

Aunque, con la modificación planteada no queda muy claro si se mejora el encuentro entre los dos viales (ya que se reduce la anchura de uno de ellos) y la configuración del vial transversal sigue sin tener un ancho uniforme a lo largo de su longitud (ya que las alineaciones al otro lado del vial no se modifican), la nueva propuesta no empeora lo existente en el planeamiento actual y se mejora la parcela destinada al Sistema General Equipamiento Docente, por lo que no se ve inconveniente a la propuesta de modificación planteada.

Atendiendo a lo dispuesto en los artículos 86.1 y 291 del TRLUA, el Ayuntamiento propone excepcionar la aplicación de los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de sistemas generales al incremento de la edificabilidad de 51 m2 que se genera como consecuencia de la modificación de las alineaciones planteadas en esta submodificación. Para ello, en la documentación técnica aportada se justifica que:

- El Sistema General de Equipamientos previsto en el PGOU, cuya superficie asciende a 17.962 m2, el cual cubre ampliamente con las necesidades de la población. Se adjunta cuadro de equipamientos incluido en el PGOU en vigor.
- El Sistema General de Espacios Libres/ Zonas Verdes destina una superficie total de 3.395 m2. Además, se destinan a espacios libres, diversos terrenos pertenecientes a las dotaciones locales como consecuencia del desarrollo de las 7 UE. La superficie prevista para estas dotaciones locales se eleva a 2.848 m2. Considerando los sistemas generales y las dotaciones locales, se alcanzará una superficie destinada a espacios libres y zonas verdes de 6.243 m2.

Teniendo en cuenta que la ratio de espacios libres prevista en el artículo 40 del TRLUA es de 5 m2/ habitante, esa superficie cubriría una población de 1.249 habitantes, que es ligeramente superior a la capacidad total del plan general al final del horizonte de gestión es de 1.245 habitantes según lo establece el plan general.



- En tercer lugar, no se hace mención a las reservas para dotaciones locales aparcamientos, que deberían tenerse en cuenta según lo dispuesto en el art. 54.3.a) 3º del TRLUA.

Según lo anteriormente expuesto, el Ayuntamiento considera justificado excepcionar el establecimiento de nuevas reservas para espacios libres como consecuencia del incremento e edificabilidad residencial de 51 m2.

El artículo 54 a) del TRLUA establece que los módulos de reserva se establecerán en función del número máximo de viviendas potenciales. Si en determinado ámbito no está fijada la densidad o el número máximo de viviendas potenciales, se utilizarán las unidades de reserva, computándose una unidad de reserva por cada ochenta y cinco metros cuadrados construibles de uso residencial. En este caso concreto, la previsión potencial de nuevas viviendas resulta inferior a 1, por lo que la entidad de las nuevas reservas dotacionales es escasa.

Dado que los Equipamientos, Sistemas Libres/ Espacios Verdes y Aparcamientos existentes en el municipio, cubren ampliamente con las necesidades de la población existente y dada la escasa entidad de las nuevas reservas dotacionales, según lo dispuesto en el artículo 86.1 del TRLUA, se considera adecuada la posibilidad de excepcionar el establecimiento de nuevas reservas para espacios libres como consecuencia del incremento e edificabilidad residencial de 51 m2 propuesta por el Ayuntamiento de Peñarroya de Tastavins.

3.2.- Submodificación nº 2: Modificación de retranqueos frontales en las parcelas recayentes a la C/ Empedrada.

El Plan General establece para los terrenos edificables recayentes a la C/ Empedrada unos retranqueos que deben guardar las edificaciones que se construyan.





La justificación de esta submodificación se basa en recoger la situación de hecho en la que algunas edificaciones existentes desde hace muchos años están construidas sobre la alineación oficial sin retranqueos frontales.



Con la finalidad de que los retranqueos sean homogéneos, también se eliminarán los retranqueos previstos en el planeamiento en los terrenos al otro lado de dicho vial.

La C/ Empedrada es uno de los viales de acceso a Peñarroya desde la carretera A-2413. Atendiendo al carácter actual del ámbito propuesto para la modificación, se trata de una calle que se caracteriza por tener una pendiente pronunciada y una anchura considerable (alrededor de 10 metros), bastante superior a la de la mayoría del municipio. Esta modificación no implica el cambio de alineaciones, únicamente posibilita la construcción de las edificaciones sin tener que retranquearse los 5 metros impuestos por el planeamiento actualmente.

Dada la amplitud y configuración del vial propuesto, no se ve inconveniente a la propuesta de modificación planteada.

3.3.- Submodificación nº 3: Modificación de alineaciones en el suelo urbano industrial y modificación de las Normas Urbanísticas que regula la edificación en ese ámbito.







3.3.1.- Se modifican las alineaciones de la manzana sudoccidental del Suelo Urbano Industrial. Todas las parcelas de esta manzana son de titularidad municipal.

Con esta pequeña modificación de alineaciones se pretende mejorar la configuración de la única manzana que se encuentra sin edificar para que las naves que se vayan a construir puedan hacerlo de forma más racional al poder inscribirse un mayor número de parcelas rectangulares.

La alineación occidental, es la que más se desplaza para permitir ubicar en esa zona un vial cuando lleve a cabo la ampliación del Suelo Urbano Industrial productivo para el cual ya ha comenzado a hacer los trámites pertinentes.

Se considera adecuada dicha modificación.

3.3.2.- Se modifica la norma zonal I8 que afecta a la manzana sudoccidental del Suelo Urbano Industrial en lo relativo a los retranqueos laterales y traseros.

El planeamiento vigente exige un retranqueo lateral y trasero de 3 metros y se propone su reducción a 1m..

Aunque, se considera razonable la reducción de dichos retranqueos, únicamente se plantea esta reducción para la parcela que queda pendiente por ocupar, mientras que se debería extender a toda la ordenanza zonal I8 para garantizar la igualdad en todas las parcelas que conforman este Suelo Urbano Industrial con independencia de que se encuentre construido o no, tal y como se plantea en la propuesta de reducción de la parcela mínima exigida.

3.3.3.- Se modifica la norma zonal I8 en lo referente a la superficie de parcela mínima que exige actualmente, para poder atender adecuadamente al tipo de parcelas que se demanda en el municipio, al mismo tiempo que poder segregar un mayor número de parcelas para su venta con lo que podrá atender a un mayor número de interesados hasta que se amplíe el suelo urbano industrial. El planeamiento vigente establece una parcela mínima de 500 m2 y se propone una parcela mínima de 205 m2.

La propuesta de reducción de la parcela mínima se considera correcta ya que se adecua mejor al tipo de parcelas que se están demandando en la actualidad en el municipio.

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



Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda
Consejo Provincial de Urbanismo
TERUEL



ACUERDO C.P.U 3-5-2022

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PEÑARROYA DE TASTAVINS de acuerdo con lo dispuesto en el art. artículo 85.2 b) del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y art. 15.1 del Decreto 129/2014, de 29 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo pero condicionado al cumplimiento de los reparos materiales y documentales que aparecen en la valoración de esta propuesta.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de Julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

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

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.: Carmelo Bosque Palacín

Documento firmado digitalmente