

D. JESUS D. LOPEZ MARTIN, SECRETARIO DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día 24 de Noviembre de 1994, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

- EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TECNICA DE URBANISMO

Nº 1.- APROBACION DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA REVISION DE NN. SS. DE ALCALA DE LA SELVA.

VISTO el Expediente tramitado por el Ayuntamiento de ALCALA DE LA SELVA, para la redacción y aprobación de su PROYECTO DE REVISION DE LAS NN.SS., según documento técnico redactado por el equipo técnico dirigido por el Ingeniero de Caminos D. José A. Alonso Garcia.

RESULTANDO 1º. Que dicha REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS, tiene por objeto la elaboración de un documento urbanístico que contenga toda la normativa necesaria para garantizar el equilibrio entre desarrollo urbano y medio natural que lo soporta, así como regular la facultad de edificar dentro de todo el término municipal de Alcalá de la Selva.

RESULTANDO 2º. Que dicha REVISION, previa la preceptiva fase de AVANCE, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en Sesión de 15-12-1993; se expuso al público, mediante anuncios insertos en el B.O. de la Provincia de 12-1-1994 y en el periódico "Diario de Teruel" de 5-1-1994, presentándose OCHO alegaciones; y se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 9-5-1994, resolviendo sobre las alegaciones presentadas.

RESULTANDO 3º. En fecha 16-8-1994, el mismo Ayuntamiento Pleno de ALCALA DE LA SELVA, en relación con el documento presentado por el Equipo redactor para recoger las modificaciones introducidas hasta la aprobación provisional, adoptó acuerdo del siguiente tenor literal :

" 1º) Aceptar el informe y planos redactados por el Arquitecto Municipal, para que sean tenidos en cuenta por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio a la hora de aprobar definitivamente el documento de Revisión de Normas Subsidiarias de Alcalá de la Selva, considerando que estos recogen los acuerdos municipales sobre la Revisión referenciada y que subsanan igualmente las discrepancias con respecto a estos documentos municipales, contenidas en la documentación refundida de la Revisión de Normas Subsidiarias Municipales tras el acuerdo de Aprobación Provisional elaborada por el Equipo Redactor de Normas.

" 2º) Solicitar a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio,

para que en la aprobación definitiva de las normas se recoja lo siguiente :

- en las Ordenanzas de la Revisión de Normas Subsidiarias Municipales punto 2.6, con respecto a la altura máxima de la planta baja se rebaje de 3,5 m. a 3 m.

- que se estudie y concrete por esa Comisión la edificabilidad de parcelas con fachada a tres calles."

RESULTANDO 4°. Que el Expediente administrativo municipal y tres ejemplares del documento técnico, visados y diligenciados, tuvieron entrada en Secretaría de la COMISIÓN en fecha 31-8-1994.

RESULTANDO 5°. Que el Expediente municipal y la documentación técnica presentada han sido informadas por los servicios técnicos de esta COMISIÓN en fecha 11-11-94, poniendo de manifiesto diversas deficiencias, que se recogen en Informe unido al Expediente.

RESULTANDO 4°. Que con fecha 20-10-94 se ha emitido informe favorable por parte del Servicio Provincial de Carreteras y Transportes de la D.G.A. en lo que es materia de su competencia.

RESULTANDO 5°. Con fecha 17-10-94 se aportó el informe favorable del Servicio Provincial de Educación y Cultura de la D.G.A., con las siguientes prescripciones:

1.- En el Catálogo de Edificios y Conjuntos de dichas NN.SS. se incluirán los siguientes yacimientos arqueológicos:

- El Castillo.

- El yacimiento denominado VALLUDRIGA, que se encuentra limitando con el término municipal de Valdelinares, siendo sus coordenadas: Lat. 4469,3; long. 700,33 y Alt. 1690 mts.

2.- En las Normas de protección de Edificios y Conjuntos se hará constar que si durante el desarrollo de alguna obra se observara la existencia de algún elemento de interés arqueológico, se pondrá el hecho en conocimiento del Organismo competente de la D.G.A."

RESULTANDO 6°. Que con fecha 31-10-1994 se solicitó informe a C.H. del Júcar, el cual fue emitido con carácter favorable el día 22-11-94, prescribiendo el compromiso respecto a la depuración de los vertidos expresado en el punto "red de saneamiento", de la Memoria Justificativa, y en el apartado 5.1.5. de las Ordenanzas, relativo a la protección del recurso agua; y con aquella misma fecha fue solicitado informe al Departamento de Medio Ambiente, estando éste pendiente de emisión.

VISTOS los artículos 77 al 80 del Real Decreto-Legislativo 1/1992,

de 26 de Junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y artículos 127 a 130, 132 a 134, 150 a 152, y 154 del Reglamento de Planeamiento urbanístico, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de Junio , (R.P.U), y lo establecido en Decreto 216/93, de 7 de Diciembre, de la D.G.A. por el que se aprobó el Reglamento del CONSEJO y de las COMISIONES PROVINCIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, y en Decreto 70/1992, de D.G.A., sobre distribución de competencias urbanísticas.

Y VISTO lo dispuesto en la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio, aprobada por las CORTES DE ARAGÓN.

CONSIDERANDO 1º. En cuanto a documentación la REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS (NN.SS.), tal como ha sido presentada por el Ayuntamiento, puede estimarse que, formalmente, contiene toda la documentación que a tal efecto se exige por Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, al no haberse exigido en su momento, por la dirección de los trabajos, Planos de Información, estimando suficientes los de las propias NN.SS. vigentes. En todo caso, sí sería conveniente que se incorporara al documento un Plano de estado actual de la edificación.

CONSIDERANDO 2º. Que, en su tramitación, se han observado las normas de procedimiento establecidas a tal efecto por la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana y los Reglamentos que la desarrollan.

CONSIDERANDO 3º. Que, en cuanto al contenido y determinaciones de esta Revisión, se observan las deficiencias que constan en Informe de servicios técnicos, de 11-11-94, y otras planteadas en esta misma reunión de Ponencia :

I.a) Documentación.

I.a.1. Se deberá realizar un documento refundido, incorporando Planos de estado actual de la edificación; subsanando los errores detectados en el llamado documento de "Modificaciones puntuales a las Ordenanzas de la Revisión de Normas Subsidiarias de Alcalá de la Selva como consecuencia de su aprobación Provisional" elaborado por el equipo redactor , en Informe del Arquitecto municipal, de Julio 1994, corregido en función del Informe Técnico del Servicio de Ordenación del Territorio; y con aquellas prescripciones que acuerde C.P.O.T.

I.a.2. Se deberán recoger en el mismo documento las prescripciones de la Comisión de Patrimonio Cultural, según acuerdo de fecha 5-10-1994, reproducido en RESULTANDO 5º precedente.

I.a.3. Existe un error de diligenciado pues documentos distintos

llevan indistintamente diligencia de aprobación inicial y provisional.

I.b) Contenido.

I.b.1. Mas Blanco

MAS BLANCO de pag.68 memoria parece deducirse que lo que era un SAU de 100 Has, se ha convertido en un SAU con dos sectores de 14,8301 Has, y este último dato es también el que se tiene en cuenta para la cuantificación de superficies (123 Has SAU, que con la totalidad de las 100 has serían 208,99 has), y según esta para el cumplimiento de estándares de espacios libres sin embargo en planos de clasificación de suelo se han mantenido las 100 Has, siendo esa, parece ser, la intención del Ayto.

En plano 1.1.(clasificación suelo término) aparece como SNU Genérico

En cualquier caso dicho SAU de 100 Has, parece excesivo y máxime cuando se justifica la delimitación de dos sectores (total de 14,8301 Has) en base a la intención de la propiedad a desarrollarlos, lo que por exclusión podría significar la no intención de desarrollar las 85 Has restantes.

Además el sistema establecido del 33%, en el Mas Blanco podría dar lugar a una imagen tipo Solano, que no parece ser deseable en criterio del propio Ayuntamiento.

Por lo que convendría reestudiar el tema; en cualquier caso si el Ayuntamiento decide mantener dicha clasificación (que además la REVISION prevé se desclasificará automáticamente en el plazo de un año, si no se realiza el PP, por lo que tampoco tiene mucha relevancia) deberá ser coherentemente a lo largo de todo el documento, resolviendo las contradicciones en las que ahora se incurre (memoria, planos 1.1. y 1.2).

En esta misma reunión de Ponencia, por una parte, se puso de manifiesto la incoherencia, apuntada también por alguna alegación de las presentadas, de volver a clasificar como SAU unos terrenos que la MODIFICACION 1 de las NN.SS. ya preveían quedasen desclasificados automáticamente si no se presentaban los Planes Parciales para su desarrollo en el plazo de un año. Pero tratándose de una REVISION es plenamente ajustado a Derecho.

Y por otra parte se cuestionó la legalidad de prever una desclasificación automática, llegándose a la conclusión final de que, por razones de seguridad jurídica, era preferible que esa desclasificación, aun prevista en la REVISION para el supuesto de que en el plazo de un año desde su aprobación definitiva no se presentasen los Planes Parciales para su desarrollo, debía seguir los trámites formales del procedimiento de modificación (aprobación inicial, información pública y aprobación provisional por el Ayuntamiento, y aprobación definitiva por esta Comisión Provincial). Criterio extensible y aplicable a todos los SAU previstos en esta REVISION.

En relación a esta previsión de la desclasificación automática, por el Sr. Presidente de la Comisión Provincial se planteó una cuestión de legalidad sobre su adecuación a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Ley de Ordenación del Territorio de Aragón y consecuencias jurídicas derivadas del nacimiento de posibles derechos indemnizatorios al amparo de Modificaciones puntuales de NN.SS. no amparados en la Ley y sin una fundamentación jurídica clara; en consecuencia la Comisión Provincial consideró la necesidad de recabar a los servicios jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo el correspondiente dictamen sobre el referido mecanismo de desclasificación automática de Suelo Apto para Urbanizar.

Se estima procedente, pues, la rectificación de la documentación concretando si la clasificación como SAU aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento afecta a las 100 Has, o a las 14,8301. Y en el primer supuesto, en evitación de la aparición de fenómenos urbanísticos como el del Solano de la Vega, se estimaba conveniente introducir la prescripción de que el planeamiento parcial de desarrollo de dicho S.A.U. de MAS BLANCO se hiciera por Sectores con una superficie máxima de 25 Has.

I.b.2. Sistemas Generales y Locales

Debe especificarse el carácter de las dotaciones, esto es si son S. G. o S.L. En pág.13 y 14 parece hacerse una remisión a las dotaciones comunitarias locales, pero esta diferenciación no se trasluce en planos.

Debería incorporarse como plano de proyecto el de sistemas generales que se ha incorporado a la memoria justificativa, a una escala adecuada.

I.b.3. S.U. en intersección carretera a Gúdar

En la intersección con la carretera a Gúdar existe una gran cantidad de suelo urbano sin servicios y sin consolidar (que está clasificado en las NNSS vigentes). Entendiendo que tratándose de una Revisión podría convenir su desclasificación. En cualquier caso de mantenerse dicho S.U., convendría calificar como zona verde (edificable sería menos apropiado por la cercanía a la carretera) una franja de terreno que ha quedado sin calificar propiamente (residualmente sería vial), que antes de la Revisión ya tenía dicho uso (Z.V.).

I.b.4. Unidades de Ejecución

Aparentemente existe una falta de delimitación de Unidades de Ejecución, aunque al tratar el tema de las alineaciones sí que se justifica que se han realizado siguiendo el parcelario, en cualquier caso sería un tema a estudiar por el Ayuntamiento (el delimitar Unidades de Ejecución), si bien éstas se podrán delimitar con posterioridad a la aprobación del planeamiento según prevé el TR 92

I.b.5. Disposición adicional (ampliación suelo urbano)

Se ha introducido una disposición adicional al art.2.2.4 que fija que aquellas ampliaciones de Suelo Urbano que se pretendan realizar lo serán (previa modificación, lógicamente) en una franja máxima de 20 m y estarán sujetos a las cargas que la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento establece para SAU.

Se entiende que lo anterior debería definirse o matizarse con mayor precisión (pongamos por caso una ampliación puntual de 100 o 500 m² que daría lugar a unas reservas improductivas, posiblemente, tanto para la propiedad como para el Municipio); existiendo además la casuística de construcciones consolidadas que no se han clasificado como suelo Urbano (en inicio camino de las Majadas, por ejemplo), ni se ha justificado su exclusión del SU ni su inclusión en el SAU correspondiente

A este respecto por Ponencia Técnica se estimó conveniente introducir la previsión expresa de que, en caso de no ser posible la aportación de cargas que la Ley y R.P.U. establecen para los S.A.U., se establezca su compensación en metálico.

I.b.6. Altura máxima y vuelos

Debe aclararse si se han suprimido los artículos referentes a altura máxima y vuelos, en núcleo de Alcalá (la supresión del primero podría ser lógica, dados los esquemas explicativos, pero no tanto el segundo).

I.b.7. Edificabilidad equipamientos

En Ordenanza 2.6.2.se prevé una edificabilidad para equipamientos y servicios de 0,9 m²/m², con un tope máximo de 2.500 m² "no obstante el Ayuntamiento podrá autorizar edificabilidades por encima de este tope, siempre que sea estrictamente necesario y mediante la redacción de un Estudio de Detalle", de una primera lectura se podría deducir que tal Ordenanza es contraria a la Ley del Suelo y al Reglamento de Planeamiento. Se entiende que dicha especificación debería redactarse en los siguientes términos, o similares,: "Para aquellos Proyectos que por aplicación de la máxima edificabilidad permitida (0,9 m²/m²) se supere los 2.500 m², se deberá realizar un Estudio de Detalle, que en todo caso deberá justificar la estricta necesidad de dicha edificabilidad"

I.b.8. Delimitación Sol y Nieve

Ordenanza 2.6.4.- Se manifiesta en dicha Ordenanza que la zona residencial Sol y Nieve comprende los terrenos delimitados por el Plan Parcial "y unos terrenos adyacentes a los anteriores que se clasifican como urbanos por contar con servicios urbanísticos". Se debe aclarar este aspecto por que si bien la superficie clasificada no coincide con la del "Plan Parcial", sí que es coincidente (tal vez algo reducida) con la clasificada como urbana desde las primeras Normas Subsidiarias. Por

otra parte dicho "Plan Parcial" fue aprobado definitivamente con fecha 30-11-1978 , y no en 1980 como se manifiesta en dicho punto.

I.b.9. Autorización construcciones en SAU

Ordenanza 3.1.2.- Según la redacción aportada no se autorizarán construcciones en SAU mientras no se apruebe PP (y luego conforme a éste). El Informe del Arquitecto Municipal dice que esto es demasiado restrictivo y que la Corporación Municipal deberá tomar acuerdo al respecto, y dado que lo acordado por la Corporación es asumir, por entero, el Informe del Técnico Municipal se incurre en una indefinición.

Desde estos servicios técnicos se entiende que lo aportado por los redactores (prohibición de autorizar construcciones sin haber aprobado previamente PP) resulta correcto, máxime si se tiene en cuenta que, según la REVISION, únicamente serían SAU durante 1 año, si no se aprueba el PP correspondiente, y rigiéndose por tanto por el régimen del SNU, una vez superado dicho período de tiempo y aprobada su desclasificación.

I.b.10. Edificabilidad y Aprovechamiento Tipo

Ordenanzas 3.1.6 y 3.1.11.- En la 1ª de dichas Ordenanzas se da como edificabilidad máxima sobre Hectárea Bruta 0,3 m²/m² (excluyendo de dicho cómputo edificabilidad de equipamientos); y en la segunda el aprovechamiento tipo se fija en 0,3 m²/m². Se deberían relacionar dichos aspectos conforme a la LS. En el artículo 3.2.2. también se hace referencia al Aprovechamiento máximo y Aprovechamiento bruto máximo (0,6 m²/m² zona industrial) debiéndose unificar conceptos.

Igualmente debería definirse conceptualmente el aprovechamiento tipo (conforme a LS), establecer criterios para delimitación de Areas de Reparto, y delimitarla/s (art 94; 98 LS)

Si lo pretendido es considerar todos los SAU como Area de Reparto única, debería recogerse expresamente.

I.b.11. Reservas Suelo Planes Parciales

Ordenanza 3.1.10.-Dicho artículo fija las reservas de suelo exigibles en Planes Parciales (de uso residencial), por debajo de las exigidas en el Reglamento de Planeamiento, por lo que se deberían suprimir dichas especificaciones sustituyéndolas por "En todo caso se cumplirán las exigencias del Reglamento de Planeamiento (Anexo 2)" o bien completarlas conforme al RP.

I.b.12. Análisis de Impacto Territorial

Ordenanza 4.1.3.- Se regula la figura del "Análisis del Impacto Territorial" definiéndola como un documento Técnico que se incorporará como anexo a la memoria explicativa de los planes y Proyectos que tengan incidencia territorial" lo que se valora positivamente, pero sin embargo queda sin definir cuándo se dará tal incidencia, entendiéndose que se

trataría de los supuestos contemplados en la L.O.T.A., (transitoria 6ª), en cuyo caso, se debería especificar en la citada ordenanza.

I.b.13. Altura en SNU

Ordenanza 4.3.4.- Se ha establecido la altura máxima y número de plantas para viviendas unifamiliares aisladas en SNU genérico, pero no para otro tipo de edificaciones

I.c) .- Deficiencias puntuales

I.c.1.- Se debe incorporar en plano 3.2. la Ordenación del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha 29-12-1992

I.c.2.- En el Plano 1.2. (clasificación del suelo) el SAU de las Majadas no aparece completo, lo que se deberá solventar. Dicho SAU solo queda delimitado en el plano de clasificación del término (escala 1:25.000), faltándole definición.

I.c.3.- Se deben incorporar las Ordenanzas urbanísticas de todos los suelos urbanos, que no se han refundido (El Solano, Sol y Nieve, Las Majadas), e incluso del Plan Parcial Fuen de La Reina. En el mismo sentido deberán incorporarse las Ordenanzas del PP de uso industrial "los Planos", modificadas en los términos de la Mod.1 de dicho Plan Parcial en el caso de que dicha Modificación sea aprobada simultáneamente, por la CPOT, conjuntamente con esta Revisión.

I.c.4.- En documento se dice que el Plan Parcial de Fuen de la Reina está en tramitación cuando realmente está aprobado definitivamente (10-09-1993), si bien no se ha ejecutado la urbanización. Pag 74 memoria.

I.c.5.- El Suelo Urbano según la Modificación se cifraba en 51 Has, y según la Revisión en 83 Has; dado que la ampliación no ha sido sustancial podría tratarse de un error (de la Revisión o de la Modificación). Se deberá aclarar este aspecto.

I.c.6.- Se debería graficar en planos la "escalinata"

I.c.7.- En SAUs la densidad máxima establecida en memoria es de 20 Viv /ha, este dato debería recogerse también en Ordenanzas

I.c.8.- En páginas 36 y 62 de la memoria se dan dos cifras distintas como cuantificación de equipamientos (1,0638 Ha y 0,7028 Ha, respectivamente)

I.c.9.- Pag 6.Ordenanza 0.12.- Al citar la legislación aplicable se ha hecho referencia a los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, sin citar que parcialmente están derogados por el Real Decreto 304/1993.

I.c.10.- Ordenanza 0.18.- Según Servicios Jurídicos debe redactarse de la siguiente forma: "Cuando los actos de edificación o uso del suelo, se efectuasen sin licencia u orden de Ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas se estará a lo dispuesto en los art.248 y 249 de la LRSOU de 26-VI-92, según se trate de obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, ya sean en curso de ejecución, ya sean terminadas respectivamente. Las medidas de protección de la legalidad urbanística establecidas en los artículos 248 a 256 de la LRSOU lo serán sin perjuicio, de la tramitación de los oportunos expedientes sancionadores e imposición de sanciones por la comisión de presuntas infracciones urbanísticas en los términos en que se previenen en los art.261 a 275 del referido texto legal"

I.c.11.- Ordenanza 2.2.2. La definición de parcela neta puede contradecirse o puede resultar confusa con la de parcela genérica y la de alineaciones oficiales. Convendría asumir definiciones de NNPP

I.c.12.- La Ordenanza 2.2.9., que debe ser modificada en Refundido según Informe de Arquitecto Municipal, determina una pendiente máxima de cubierta del 40%, en el núcleo de Alcalá, por lo que deberá adaptarse a dicha ordenanza el esquema de la página 27 (que indica 35% y además no especifica núcleo). Igualmente deberá reajustarse en el mismo sentido la ordenanza 2.3.8.

I.c.13.- Ordenanza 2.3.8.- Además del reajuste señalado en el punto anterior, dicha Ordenanza también dice "se desaconseja la terraza plana como elemento de cubrición de las edificaciones" parecería más adecuado el prohibirlas directamente

I.c.14.- Ordenanza 2.2.5. y 2.6.3. "vivienda unifamiliar aislada, situada en una parcela mínima" puede dar lugar a confusiones; pudiendo parecer que sólo se pueden construir en una parcela mínima y no en aquellas que tengan más superficie que la mínima exigida.

I.c.15.- Ordenanza 4.3.4. parece deducirse que en dicha ordenanza se debía haber incorporado la misma especificación que en la 4.3.1. referente a la excepción que se establece para parcelas dedicadas a servicio público en las que se exigiría únicamente 3.000 m² de superficie frente a los 10.000 m² de carácter general.

I.d.- Deficiencias indicadas en Informe del Arquitecto Municipal.

En Planos :

I.d.1.- Plano 1.2.- Existe un error en la delimitación del SAU Mas Blanco, que deberá ser corregido en el supuesto de que no se desclasifiquen las 85,1699 Has que quedan fuera de los Sectores.

I.d.2.- Plano 2.1.- Variación alineación manzana C/ Esquina Hispano América. Detalle A. Recójase según Inf. A. Municipal.

I.d.3.- Plano 2.2.- Se deben solventar los desajustes en la manzana objeto de permuta Municipal. Recójase según Informe Arquitecto Municipal.

I.d.4.- Plano 3.2.- Se debe eliminar la calificación pormenorizada de los equipamientos de la Virgen de la Vega.

Respecto a Ordenanzas :

I.d.5.-

0.10.- Se debe recoger la Ordenanza con la redacción expuesta en Informe Técnico Municipal, que viene a significar que las construcciones anteriores a la aprobación de la Modificación nº1 de las anteriores normas (vigentes hasta la fecha) cuyo volumen resulte disconforme con las nuevas ordenanzas de aplicación no se considerarán Fuera de Ordenación a los efectos del art.137 del TR y sí se encontrarían incursas en Fuera de Ordenación aquellas que dificulten la ejecución de los objetivos de las Normas bien sea por jardines, plazas...

I.d.6.-

2.2.4.- Fondo edificable: Según Informe Arquitecto Municipal, salvo la disposición adicional que se estará a lo dispuesto en el cuerpo de este Informe (punto 5.b.5. reestudio o especificación por parte de la Corporación)

I.d.7.-

2.2.8.- Entrecubiertas: Se debe resolver la contradicción en los términos del Informe del Arquitecto Municipal

I.d.8.-

2.2.9.- Se debe modificar esquema de la página 27 en consonancia con esta ordenanza

I.d.9.-

2.4.2.- Sustituir antropológico por etnográfico, según Informe

Arquitecto Municipal..

I.d.10.-

2.4.8.- Sustituir Texto según Informe Arquitecto Municipal.

I.d.11.-

2.4.9.- Se estima correcto lo aportado

I.d.12.-

2.4.12.- Se estima correcto lo aportado

I.d.13.-

2.6.1.- Según Informe del Arquitecto Municipal parece ser que se ha suprimido la parcela mínima en el núcleo de Alcalá, de ser esto así (lo que es asumible en un casco antiguo con el parcelario muy dividido) se entendería más correcto que suprimirlo, el establecer expresamente que no se fija parcela mínima. En Ponencia se aclaró por el Arquitecto Municipal que no se había suprimido tal parcela mínima.

El resto de la Ordenanza se deberá corregir según Informe Arquitecto Municipal, salvo el apartado D

Dicho apartado D, referente a la edificabilidad en parcelas con fachada a tres calles, que en Acuerdo Municipal se pide que se fije desde la CPOT. Se entiende que podría ajustarse a lo señalado en las NNPP (art 2.2.4.5.).

Se debería considerar el establecer la obligatoriedad de aportar alzados compuestos.

I.d.14.-

2.6.2.- Se deberá sustituir el artículo 2.6.2. según Informe Arquitecto Municipal con excepción del párrafo "No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar edificabilidades por encima de este tope, siempre que sea estrictamente necesario y mediante la redacción de un Estudio de Detalle" que se estará a lo dispuesto en punto 5.b.7 de este Informe.

I.d.15.-

3.1.2.- Se estima correcto lo aportado

I.d.16.-

3.1.4.- Se debe realizar sustitución según Informe Arquitecto Municipal

I.d.17.-

3.1.5.- Se debe corregir según Informe arquitecto Municipal

I.d.18.-

3.1.11.- Se estima correcto lo aportado

I.d.19.-

3.1.12.- Dado que la corporación Municipal, no se ha pronunciado al respecto y para no crear indefinición se da por valido lo aportado por los redactores (referente a la no autorización de construcciones en SAU, previas a PP)

I.d.20.-

3.2.- Según Informe Arquitecto Municipal, debe considerarse en dicho artículo la aprobación definitiva del Plan Parcial del suelo industrial de los Planos; en memoria también se dice que está en tramitación.

I.d.21.-

4.3.1.- Añadir 3.000 m² como parcela mínima para usos de utilidad pública e interés social según informe Arquitecto Municipal.

I.d.22.-

4.3.3.- Corregir según Informe Arquitecto Municipal.

I.d.23.-

4.3.4.- Corregir según Informe Arquitecto Municipal.

I.d.24.-

6.3.3.- Se estima correcto lo aportado

I.e.- Deficiencias indicadas en Ponencia Técnica.

I.e.1.- La advertencia de que los SAU que no se desarrollen mediante Plan Parcial en el plazo de un año desde la fecha de aprobación definitiva de la REVISION se desclasificarán para pasar a S.N.U., deberá recogerse no sólo en Ordenanzas, sino también en Planos. Siempre a expensas de lo que se dictamine por servicios jurídicos, en cuanto a las consecuencias de tal desclasificación.

I.e.2.- En el régimen del suelo no urbanizable protegido se contempla la posibilidad de rehabilitación de masías, molinos, ..., y su ampliación hasta un 100 %, no fijando parcela mínima, y admitiendo todo tipo de usos, excepto nocivos, insalubres y peligrosos. La exclusión de las actividades nocivas e insalubres, (entre las que estarían las actividades ganaderas) y eventualmente las peligrosas tales como depósitos de G.L.P. (para servicio de las actividades ganaderas, o de aquellas edificaciones tradicionales) se entiende no conveniente, por razones de viabilidad de tales rehabilitaciones, y por tratarse de actividades las citadas muy habituales de esa clase de suelo.

Convendría, pues, matizar o precisar más la exclusión planteada.

I.e.3.- En lo que respecta a las condiciones urbanísticas de aplicación (parcela mínima, edificabilidad, altura máxima) previstas para Suelo No Urbanizable (S.N.U.) genérico, habría que recoger expresamente una remisión a las NN.SS. y CC. de ámbito provincial en lo no previsto en estas NN.SS. municipales.

I.e.4.- Igualmente, en relación con el suelo no urbanizable genérico, y la posibilidad de rehabilitación de edificaciones tradicionales rurales, procede hacer la misma observación antes hecha en relación con su posible uso para actividades nocivas, insalubres, y peligrosas.

I.e.5.- Debería reestudiarse, por parte del Ayuntamiento y del equipo redactor, la clasificación como S.N.U. protegido que se prevé a ambos lados del Río, pero sólo en parte de su curso, y extender aquella a toda su longitud, incluyendo la bolsa de suelo no urbanizable que queda en la zona de Virgen de la Vega.

I.e.6.- Deberá recogerse en documento lo acordado por el Ayuntamiento Pleno en su reunión de 16-8-94, en relación con la altura máxima de plantas bajas (Ordenanza 2.6), de modo que se rebaje de 3,5 mts a 3 mts.

I.e.7.- En el núcleo de Las Majadas las ordenanzas remiten a los Planos para determinar la altura (1 o 2 plantas máximo) siendo que los Planos no reflejan nada al respecto. Deberá subsanarse.

I.e.8.- Se estima procedente que los SAU previstos en NN.SS. y que tienen ya Plan Parcial aprobado y Proyecto de Urbanización ejecutado aparezcan clasificados como Suelo Urbano, sin perjuicio de que les sean de aplicación las Ordenanzas del Plan Parcial aprobado.

CONSIDERANDO 4°. Que compete a ésta COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO la aprobación definitiva de la REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS (NN.SS.) que se propone, conforme a lo establecido en el Decreto 216/93 de 7 de Diciembre, de D.G.A., y Decreto 70/1992, de D.G.A. sobre competencias urbanísticas y su distribución.

CONSIDERANDO 5°. Que la Modificación del Planeamiento está prevista con carácter general y para todo tipo de instrumento de planeamiento en el artículo 128 del texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 154.4 del Reglamento de Planeamiento posibilitando la alteración del Plan y pudiendo incluir cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

CONSIDERANDO 6°. Que la regla que debe seguir el procedimiento de la Modificación del Planeamiento es la llamada regla del "contrarius actus", es decir, la de que ha de sujetarse a las mismas disposiciones procedimentales prescritas para la formación del plan de que se trata (arts. 128.1 del R.D.L. 1/1992, y 161.1 del R.P.U.).

CONSIDERANDO 7°. Que la aprobación definitiva del Plan , o de su modificación, es el acto resolutorio que culmina el procedimiento de aprobación y a través del cual la autoridad u organismo decidente ejerce un triple control : formal, material y de oportunidad. Que el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva es competente para examinar las determinaciones del Plan sometido a examen en todos sus aspectos, tanto los meramente jurídicos como los puramente técnicos, compatible en todo caso con la garantía constitucional de autonomía local (art. 137 C.E.), por cuanto como es sabido el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no sólo a los intereses locales sino a otros muy variados, por lo que hay que entender subsistente el control de oportunidad que se lleva a cabo con la aprobación definitiva, para garantizar la coordinación de los intereses locales con aquellos por los que han de velar otras Administraciones Territoriales.

CONSIDERANDO 8°. Que, como consecuencia de dicho examen, el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento posibilita al órgano competente las siguientes soluciones: O bien la devolución del Expediente al Organismo o Entidad de procedencia por no encontrarse completo el instrumento o su tramitación, a fin de que se cumplimenten los requisitos o trámites omitidos, o bien, si el expediente seguido estuviere formalmente correcto aprobar pura y simplemente el Plan, denegar la aprobación definitiva, o como tercer alternativa, si el Plan presenta deficiencias que deben subsanarse, acordar la suspensión con devolución del expediente a la autoridad que hubiera otorgado la aprobación provisional, indicando, en el caso de que las modificaciones no fueren esenciales, si debe elevarse o no de nuevo el expediente para aprobación final u ordenando, caso de ser sustanciales, la práctica de nueva información pública y en su caso audiencia de las corporaciones locales antes de acordar de nuevo la aprobación provisional y su posterior elevación para aprobación definitiva.

LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO ACORDO:

PRIMERO.- Suspender la aprobación definitiva de la REVISION DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCALA DE LA SELVA, hasta tanto no se subsanen las deficiencias señaladas en CONSIDERANDO 3° precedente, y se emita informe solicitado al Departamento de Medio Ambiente, en el ámbito de sus

competencias.

SEGUNDO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de ALCALA DE LA SELVA y al equipo redactor, para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos procedentes, invitando al equipo redactor a una reunión con los servicios técnicos de COMISION para resolver las incidencias y objeciones planteadas en el presente dictamen .

TERCERO.- Solicitar el correspondiente dictamen a los servicios jurídicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación a la desclasificación automática de los suelos aptos para urbanizar a que se hace referencia en el CONSIDERANDO 3º I.b.I del presente Acuerdo

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,

Fdo.: Jerónimo Blasco Jaúregui.