

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día 27 de Febrero del año 2001, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

II. EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TECNICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Nº 1.- AMPLIACIÓN DE INFORME DEL PLAN PARCIAL "VEGA DE LA SELVA" DE ALCALÁ DE LA SELVA

Examinado el informe sobre el Plan Parcial "Vega de la Selva" del Acta de la sesión de CPOT de fecha 26-1-2001 y aunque las cuestiones fundamentales por las que el informe se hacía desfavorable se habían incluido, será considerado necesario la ampliación del informe, con cuestiones que aunque ya se habían informado verbalmente no se han recogido en el acta, por esta razón se realiza la presente ampliación al informe realizado en la que se definen las características y determinaciones que debe incluir el Plan Parcial por encontrarse su ámbito dentro de un sector de Suelo Urbanizable No Delimitado, definiendo los criterios de viabilidad de la actuación.

I.- Este Plan parcial se desarrolla en SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO. En este suelo (art. 51.2), *cualquier persona, acompañando una Memoria sobre las características generales de la actuación pretendida, podrá ejercer el derecho de consulta previsto en la legislación estatal sobre régimen del suelo, dirigiéndose al Ayuntamiento y a la Comisión Provincial de Ordenación del territorio, quienes habrán de responder a la citada consulta en el plazo de tres meses, expresando los criterios sobre la viabilidad y características de la actuación o, en su caso, del sistema o sistemas de actuación propuestos. No obstante los citados criterios UNICAMENTE VINCULARÁN AL AYUNTAMIENTO Y A LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMUNIDAD AUTONOMA SI SE INCLUYEN EN UN CONVENIO URBANÍSTICO, en los términos establecidos en los artículos 82 y siguientes de esta Ley*".

El art. 51.2 en relación con el 16 de la Ley 6/98 establece las reglas básicas para el ejercicio del derecho, que se concretan en:

- 1. El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimita sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.*

2. *En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularían la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del artículo 18 de esta Ley. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.*

El 23 de Noviembre de 2000, atendiendo a las circunstancias anteriormente mencionadas se devolvió el expediente del P.P. Sector "Vega de la Selva" (SAU Mas Blanco), ya que no se había presentado ninguna memoria de la actuación pretendida, ni el planeamiento general había delimitado el ámbito ni se habían establecido las condiciones para su desarrollo. No obstante y ante la posibilidad de realizar la consulta-justificación de que se cumplieran las condiciones anteriores con el propio PLAN PARCIAL, se solicitó del Ayuntamiento que remitiera de nuevo el expediente para la emisión del informe citado en el art. 51.2 y simultáneamente, si ello era posible el del Plan Parcial.

II.- Enviado nuevamente el PLAN PARCIAL el día 28-12-2000, se realiza informe técnico sobre el contenido del mismo el 18-1-2001, ampliándose verbalmente tanto en Ponencia como en Comisión con cuestiones relativas fundamentalmente a:

- Conexiones con Sistemas Generales.
- Prestación de Servicios.
- Características del ámbito y del sector de Suelo Urbanizable no delimitado.

Cuestiones que no se recogieron en el acuerdo de C.POT de fecha 26-1-2001 y que por su importancia para el desarrollo de este PLAN PARCIAL y de otros que puedan desarrollarse en Sectores de SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO de Alcalá de la Selva, se ha considerado necesario la ampliación del Acuerdo de CPOT con la inclusión en el mismo de los siguientes extremos:

Derechos.- Los derechos de los propietarios del Suelo Urbanizable No Delimitado definidos en el art. 31 que remite al 21 (que define los del suelo no urbanizable) y en el 51.2 de la LUA 5/99.

Art. 31.- Suelo urbanizable no delimitado.

En el suelo urbanizable no delimitado, en tanto no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial, se aplicará el mismo régimen establecido para el suelo no urbanizable genérico en los artículos 23 a 25 de esta Ley, y sus propietarios tendrán los derechos y deberes a que se refiere el artículo 21 de la misma.

Art. 21.- Destino.

Los propietarios del suelo no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, ambientales, extractivos y otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

En esta clase de suelo quedan prohibidas las parcelaciones que den lugar a núcleos de población conforme a la definición del artículo 179 de esta Ley, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra del régimen de las unidades mínimas de cultivo o de lo dispuesto en la legislación forestal, agraria o de similar naturaleza, salvo cuando se trate de concentrar propiedades colindantes.

Obligaciones. Definidas en el art. 29 de la LUA 5/99.

Art. 29.- Obligaciones.

En suelo urbanizable, los propietarios tienen las mismas obligaciones que las establecidas en el artículo 18 de esta Ley para los propietarios en suelo urbano no consolidado, con la salvedad de que la cesión gratuita al Municipio se referirá al diez por ciento del aprovechamiento medio del suelo urbanizable delimitado o, tratándose de suelo urbanizable no delimitado, del sector. La cesión no comportará ninguna obligación municipal de participar en los costes de urbanización.

Documentación y Determinaciones.

Los planes parciales, además de las determinaciones establecidas en el artículo 34 de esta Ley para el Plan General en Suelo Urbano Consolidado, las definidas en el artículo 45, desarrollada en los documentos definidos en el art. 48 ampliada en este caso por ser de iniciativa particular con la documentación definida en el art. 52 de la LUA 5/99 de la que

transcribimos el apartado C) por su incidencia en el presente Plan Parcial.

C) Tratándose de Suelo Urbanizable NO Delimitado, estudio justificativo del sector y del carácter de la urbanización, con la finalidad de determinar, en su caso, los compromisos de conservación y mantenimiento de la urbanización, así como los relativos a la prestación de servicios.

III.- Por todo lo anteriormente expuesto, se considera que no se ha realizado un estudio justificativo de todo el Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado en el que como mínimo debería haberse presentado:

A.- Conexión del Sector con los Sistemas Generales de:

- Abastecimiento de Agua.
- Saneamiento y depuración.
- Abastecimiento de energía eléctrica.
- Infraestructura viaria.

B.- Evaluación de los costes de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y viario y su conexión con los Sistemas Generales existentes.

C.- Aprovechamiento medio del Sector, siendo necesario para ello como mínimo la fijación de los siguientes parámetros:

- Usos y Tipologías características.
- Aprovechamiento urbanístico objetivo y subjetivo.
- Costes generados por el desarrollo urbano, fundamentalmente en cuanto a implantación de servicios urbanísticos necesarios.

IV.- En relación al Acuerdo de la Comisión de fecha 26-1-2001, no se entra en el contenido y prescripciones del mismo por considerar que la solución que se da a la conexión de las redes de instalaciones con los Sistemas Generales podría cambiar la ordenación presentada, indicar no obstante al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva que la mayoría de los problemas detectados en la ordenación provienen de la determinación de su Plan General de limitar la ocupación máxima del terreno al 33% de la Superficie del ámbito. Esta determinación podría tener sentido si lo que se realiza con la ordenación es la "concentración" para "reproducir núcleos urbanos rurales" dentro de un territorio que se libera en la mayor parte de su superficie manteniéndolo en su estado natural; sin embargo si no se controla esta ordenación, lo único que se consigue es "concentrar" de manera excesiva la edificabilidad dando lugar a actuaciones de difícil adecuación al territorio.

Por estas razones sería recomendable que el Ayuntamiento estudiara las siguientes posibilidades:

- Ampliar la superficie máxima de ocupación.
- Definir condiciones de ordenación y estéticas que consiguieran que las actuaciones a realizar determinaran la "Reproducción de núcleos urbanos rurales"

V.- Por las razones expuestas con anterioridad se ratifica el informe desfavorable del PLAN PARCIAL presentado, ya que se desarrolla en un Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado y no se han definido ni valorado las determinaciones definidas en el apartado III del presente informe.

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 DE LA COMISION,

Fdo.: Carlos Guía Marques.