

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 26 de Enero del año 2001, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

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

Nº 7.- INFORME SOBRE EL PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" DE ALCALA DE LA SELVA.

VISTO el expediente tramitado por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, para la emisión de Informe sobre el PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" en ALCALA DE LA SELVA, redactado por los Arquitectos D. Joaquín Andrés y D. Francisco Mezquida.

RESULTANDO 1º. Que dicho PLAN PARCIAL "VEGA DE LA SELVA", de ALCALÁ DE LA SELVA, tiene por objeto:

"El desarrollo de un Plan Parcial en Suelo Urbanizable no delimitado, del SECTOR VEGA DE LA SELVA, integrado en el SUELO APTO PARA URBANIZAR S.A.U. MAS BLANCO.

En base a lo dispuesto en el PGOU de Alcalá de la Selva y a tenor de las expectativas socioeconómicas de la zona, movidos por la demanda de suelo urbano para vivienda unifamiliar y colectiva de segunda residencia y a la proximidad a las pistas de esquí de Valdelinares, además de la excelencia del enclave paisajístico, han creído conveniente encargar y tramitar el presente Plan Parcial".

RESULTANDO 2º. Que dicho PLAN PARCIAL fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 29-09-2000 y se publicó anuncio de dicha aprobación en el BOP de 8-11-2000, sin que se presentaran alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 22-12-2000.

RESULTANDO 3º. Que con fecha 28-12-2000, tienen entrada en Secretaría de la Comisión, Expte. De tramitación municipal y dos ejemplares de Proyecto visados por el Colegio Oficial de Arquitectos, junto a la solicitud de informe sobre el mencionado PLAN PARCIAL, de conformidad con lo dispuesto en el art. 50.2 de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón.

RESULTANDO 4º. Que los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio emitieron informe en sentido desfavorable el 18-1-2001.

VISTOS el artículo 50 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y en su aplicación la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y artículos 43.2 y siguientes, 127, 128, 130, 132, 136.1 y 139 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 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, el PLAN PARCIAL tal como ha sido tramitado por el Ayuntamiento, contiene toda la que a tal efecto se exige por la Ley 5/99 y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, si bien debería haberse presentado un ejemplar de Proyecto, diligenciado de aprobación inicial por Secretaría del Ayuntamiento de ALCALA DE LA SELVA.

CONSIDERANDO 2º. Que en su tramitación se han observado en cuanto a los trámites municipales, las normas de procedimiento establecidas al efecto por la Ley 5/99 Urbanística de Aragón y Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CONSIDERANDO 3º. Que en cuanto a contenido y determinaciones, y a la vista del informe de los servicios técnicos de la Comisión Provincial de fecha 18-1-2001, debe hacerse la siguiente valoración:

MEMORIA

CESIONES Y RESERVAS DE SUELO:

La Ley Urbanística de Aragón en su artículo 47 establece los módulos mínimos de reserva a realizar en Planes Parciales por cada 85 m² de superficie construida residencial.

La LUA establece un módulo de reserva de equipamientos de 18m², con una superficie mínima igual al 10% de la total del Sector.

1.D.2.3) RESERVA DE ESPACIOS VERDES, LIBRES Y DE RECREO:

La reserva que marca la ley es: $18 \text{ m}^2 \times (58.195 \text{ m}^2 / 85 \text{ m}^2) = 12.323 \text{ m}^2$, o el 10% de la total del sector que es 19.400 m².

Deberá revisarse la reserva realizada en el Plan Parcial para zonas verdes de dominio y uso público.

1.D.2.4) RESERVA DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Según el artículo 10 del Anexo del reglamento de planeamiento las reservas para servicios de interés público y Social son:

Equipamiento comercial:	1 m ² const/viv
Equipamiento Social:	3 m ² const/viv
Equipamiento deportivo:	6 m ² suelo/viv

En el Plan Parcial no aparecen reservas para equipamiento deportivo, sólo se han considerado 4m² construidos para comercial y social.

1.D.2.6) RED VIARIA Y APARCAMIENTOS

APARCAMIENTOS:

En el plan parcial se han establecido un total de 388+36=424 plazas, situando 114 en vía pública

Según la LUA el módulo de reserva de aparcamientos será: una plaza de aparcamiento (por módulo establecido), debiendo localizarse, al menos la cuarta parte de las plazas resultantes en espacio de uso público.

Por lo tanto el número de aparcamientos a reservar según la superficie residencial será de $(58.195\text{m}^2/85\text{m}^2)\times 1\text{plaza}=684\text{plazas}$ de los cuales al menos 171 estarán en espacio de uso público. Deberán señalarse en planos las plazas que están reservadas para minusválidos en los espacios de uso público.

1.D.2.7) REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, ALCANTARILLADO Y ENERGIA ELECTRICA

Deberá hacerse un planteamiento concreto en memoria, cálculo y en planos, del abastecimiento y del vertido, que permita valorar la solución adoptada.

1.D.2.8) EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA IMPLANTACION DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN

El coste promedio unitario de la Urbanización es de 6.063 Ptas/m², calculado como el coste total de la urbanización, 95 millones, dividido entre la superficie de viales.

El coste real de urbanización calculado según el presupuesto será de 3.357 Ptas/m² que es totalmente insuficiente, por lo tanto deberá revisarse el presupuesto.

1.D.2.10) CESIONES

Las cesiones del 10% del aprovechamiento urbanístico habrán de fijarse en el Plan Parcial reflejándose en planos.

ANEXO 2

1. COMPROMISOS

Deberá concretarse la finalidad en su uso y mantenimiento, clasificación y propiedad del suelo que es objeto de "NO URBANIZACIÓN" que supone una superficie de 108.642 m².

Deberá suprimirse la referencia al artículo 62 de la LS y de la aprobación definitiva por la CPOT ya que el que aprueba definitivamente es el Ayuntamiento.

Deberá suprimirse la referencia al artículo 223 de la LS.

2. GARANTIAS

La cantidad fijada como garantía irá unida a la revisión que se realice del presupuesto de costes de urbanización.

Sistema de actuación: **el Plan Parcial deberá fijar el sistema de actuación de acuerdo con los sistemas fijados en la ley.**

PLANOS

ZONIFICACION

En la memoria de este Plan Parcial aparece una clara diferenciación de tres zonas A, B Y C, que además sirven para definir las ordenanzas, pero no aparecen reflejadas en el plano de ZONIFICACION, además de ser difícil el reconocimiento de las tramas grafiadas.

También aparecen en este plano zonas verdes que no contabilizan en la superficie de Zona verde y que inducen a error.

La ordenación general de este plan parcial adolece de una integración en la trama urbana del municipio quedando la estructura principal colgada de una única arteria que es la carretera de acceso a las pistas. Así mismo, la estructura viaria de los bloques que se colocan perpendiculares a la carretera terminan en un fondo se saco sin solución de continuidad. Deberá estudiarse este punto.

También la focalización de la zona verde y los servicios en una de las dos zonas que se plantean, deja la zona más interior completamente vacía de dotaciones.

PARCELACION INDICATIVA Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS.

La delimitación del sector del Plan Parcial introduce una parte correspondiente a la zona de dominio de la carretera cuya propiedad pertenece a la misma.

Las parcelas planteadas son confusas por sus dimensiones. La tipología de vivienda que se está planteando junto a las dimensiones de parcela que se establece llevan a pensar en una tipología edificatoria no acorde con ella, en el caso de parcelas de 40 m², así mismo la parcelación de 100 m² para viviendas unifamiliares es insuficiente.

También en este plano se reflejan las líneas de afección de la carretera sobre el terreno colindante, repercutiendo en varias parcelas de edificación: en primer lugar la parcela marcada con las siglas EC que corresponde a Equipamiento Comercial de dimensiones 13mx13m está afectado por la línea de límite de edificación, en segundo lugar las parcelas edificables más cercanas a la carretera están influidas por la zona de afección de la misma.

RED VIARIA, COTAS, ALINEACIONES Y RASANTES

Se justifica la ordenación aludiendo a una adecuación a la topografía y morfología del terreno, pero no se presenta plano en el que se refleje la topografía después de la actuación, cosa que sería interesante para valorar esta característica.

CONSIDERANDO 4º. Que los Planes Parciales, tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del Suelo Urbanizable,

desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores.

CONSIDERANDO 5°. Que el Plan Parcial deberá contener las determinaciones materiales establecidas en los artículos 45 y siguientes de la Ley 5/99, con la siguiente matización en cuanto a los Módulos de reserva: De conformidad con la Disposición Final Primera, apartado c), de la Ley Urbanística, los nuevos módulos de reserva establecidos para los Planes Parciales en el artículo 47.1 de la Ley Urbanística, no serán aplicables mientras no se produzca el pertinente desarrollo reglamentario, aplicándose entretanto los módulos correspondientes según el Anejo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Decreto 2.159/1978, de 23 de Junio.

CONSIDERANDO 6°. Que desde un punto de vista formal dichos Planes Parciales deben ajustarse al Ordenamiento urbanístico en dos vertientes. Por una parte, deben contener una Memoria, los Planos de Información, Ordenación y Proyecto, los Catálogos, las Normas Urbanísticas, el Plan de Etapas y la Evaluación de los costes de urbanización y de implantación de servicios, con el contenido y alcance que señalan los artículos 58 y siguientes del R.P.U. Por otra parte, el procedimiento debe sujetarse a lo establecido en la Ley 5/99 Urbanística de Aragón.

CONSIDERANDO 7°. Que, por otra parte, la ordenación urbanística del territorio implica, por su carácter integral, la concurrencia de competencias ejercidas por otras Administraciones sectoriales o por Organismos públicos o privados a los que la legislación atribuye competencias sobre sectores que concurren asimismo en la ordenación del espacio físico, por lo que para la virtualidad del planeamiento sometido a aprobación debe contar con la efectiva constancia de la futura actuación de dichas Administraciones u Organismos, a través de los oportunos informes de los entes actuantes.

LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar desfavorablemente, el PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA", de ALCALA DE LA SELVA, hasta tanto se subsanen las deficiencias advertidas que se concretan en:

- Delimitación del sector del Plan Parcial.
- Reservas de suelos de Zonas verdes, libres de dominio y uso público.
- Reservas de suelo para equipamientos, uso deportivo.
- Reserva de aparcamientos.
- Ordenación, estructura viaria de conexión con la trama urbana y de la calles interiores.
- Parcelación: parcela mínima en zonas A y B.
- Topografía final e impacto en el terreno.
- Cálculo y previsión de instalaciones y trazado de las mismas.

- Presupuesto de Urbanización y garantías al Ayuntamiento.
- Concreción de cesión al Ayuntamiento.
- Definición de usos, propiedad, mantenimiento... de la zona del sector que queda como no edificable.
- Planos de zonificación adecuados a lo determinado en la memoria y en las ordenanzas de cada zona.
- Definición de sistema de actuación adecuado a la LUA.

SEGUNDO.- Igualmente, se recuerda al Ayuntamiento la necesidad de solicitar informes tanto a la Confederación Hidrográfica del Júcar, por los vertidos que se pretenden realizar a un barranco, como a la Subdirección de Carreteras de la D.G.A., al efectuarse accesos a la misma y edificaciones en la zona de afección de la Carretera.

TERCERO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de ALCALA DE LA SELVA y al equipo redactor, para su conocimiento y efectos oportunos, con ofrecimiento de recursos.

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.