

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 30 de Octubre de 2002, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

II. EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TECNICA DE URBANISMO.

Nº 5.- INFORME DE LA C.P.O.T., SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL P.P. "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U MAS BLANCO), DEL SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE LA SELVA.

VISTO el expediente tramitado por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, para la emisión de Informe sobre MODIFICACIÓN Nº 1 del PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U. MAS BLANCO) en ALCALA DE LA SELVA, redactado por los Arquitectos D. Joaquín Andrés y D. Francisco Mezquida.

RESULTANDO 1º. Que dicha MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL "VEGA DE LA SELVA" de ALCALÁ DE LA SELVA, tiene por objeto modificar la zonificación propuesta en el Plan Parcial y las edificabilidades de las zonas que establece aunque manteniendo el aprovechamiento medio. Adapta Ordenanzas, Plan de Etapas y Estudio Económico-Financiero a la modificación propuesta.

RESULTANDO 2º. Que dicha MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U. MAS BLANCO), fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 7-06-2002 y se publicó anuncio de dicha aprobación en el BOP de 11-07-2002, sin que se presentaran alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 26-08-2002.

RESULTANDO 3º. Que con fecha 26-07-2002 y 30-09-2002 tuvieron entrada en el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, el Expediente de tramitación Municipal y un ejemplar del Proyecto Técnico, visado y diligenciado de aprobación inicial.

RESULTANDO 4º. Que los Servicios Técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe el 7-10-2002 en sentido favorable, en los términos que se dirá en los CONSIDERANDOS siguientes de este Acuerdo.

VISTOS los artículos 73, 50 y 53 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, y 103 y 104 del Reglamento de desarrollo parcial de la citada Ley en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios aprobado por Decreto 52/2002, 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. Que en cuanto a documentación, la MODIFICACIÓN del PLAN PARCIAL, "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U. MAS BLANCO) 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.

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, a la vista del informe de los servicios técnicos de la Comisión Provincial se realiza la siguiente valoración:

Modificaciones introducidas y justificación:

Memoria

En la memoria de la documentación presentada justifica que la nueva zonificación cumple con las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. en lo referente a tipología de la edificación (art. 3.1.3), superficie máxima y mínima de actuación (art. 3.1.4), ocupación máxima edificable (art. 3.1.5), edificabilidad máxima sobre hectárea bruta (art. 3.1.6), altura máxima y número de plantas (art. 3.1.7), edificabilidad sobre parcela neta (art. 3.1.8), materiales (art. 3.1.9) y condiciones de ordenación (art. 3.1.10).

Calcula también el aprovechamiento medio de acuerdo con el artículo 101 de la LUA de acuerdo con las nuevas superficies, dando un valor de 0,2999 m²/m² coincidente con el del Plan al que modifica. Calcula el aprovechamiento subjetivo patrimonializable por el propietario y el que corresponde a la administración.

En lo referente a usos pormenorizados y asignación de usos, redistribuye los ámbitos de uso característico residencial, dividiendo lo que denominaba zona A (vivienda colectiva agrupada) en dos subzonas A1 y A2, que se diferencian básicamente por las edificabilidades máximas sobre parcela neta, pasando de 2,4 m²/m² que Plan Parcial actual señala para zona A 2,1 m²/m² para la A1 y 1,0 m²/m² para A2, también se modifica este parámetro para las zonas B (vivienda aislada adosada) y C (equipamiento) que pasan de 1,72 m²/m² y 0,72 m²/m² a 1,05 y 1,35 m²/m² respectivamente.

Dotaciones

Como se trata de un sector de urbanización turística o de segunda residencia, en aplicación del artículo 87.1 del RPA deberán observarse los módulos de reserva propios de los sectores de uso dominante residencial regulados en los artículos 81 a 84 del citado reglamento.

Sistema local de espacios libres de dominio y uso público

Se trata de un sector de menos de 1.000 viviendas por lo que deberá reservarse el 10 % de la superficie del sector o una superficie no inferior al módulo de 18 m²/unidad de reserva, que de acuerdo con el artículo 78.1.a es de 85 m². La reserva total es de 19.400 m² coincidente con el 10 % de la superficie del sector, la aplicación del módulo de 18 m²/ur supone 12.330 m². Cumple con lo dispuesto en el RPA.

Los jardines previstos cumplen con las condiciones de computo del artículo 82.2 a), en lo relativo a superficie y circunferencia inscribible.

La superficie prevista para áreas de juego es tan sólo de 1.200 m² inferior al 15% del sistema (2.900 m²) que señala el artículo 82.2.c), por lo que deberá corregirse e incrementarse hasta alcanzar este valor mínimo.

Justifica el ajardinamiento y la plantación de arbolado en el sistema, dentro de lo marcado en el artículo 82.3.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 74.2 de la LUA, ya que el Plan prevé una diferente zonificación de los espacios libres de dominio y uso público requiere para su aprobación el informe previo favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

Sistema local de equipamiento

Equipamiento educativo.

Se trata de un sector de 388 viviendas, en aplicación del artículo 83.1.a) prevé centro de educación primaria y centro de educación secundaria obligatoria, cumpliendo estrictamente los módulos de reserva de 6 y 4 m² por unidad de reserva, cumple con las condiciones de parcela mínima y agrupamiento señalados en el citado artículo.

Equipamiento deportivo.

Cumple con el módulo de 3 m²/vivienda que es de aplicación, según el artículo 83.1.b).

Equipamiento social.

Cumple con el módulo de 4m²/vivienda que es de aplicación, según el artículo 83.1.c).

Sistema local de viario y aparcamientos

Las calzadas y aceras de la red viaria tienen una anchura de 7 y 3 metros superior a la mínima establecida en el artículo 84.1. Justifica las plantaciones de arbolado en aceras de acuerdo con el 84.2

Dimensiona adecuadamente las necesidades de plazas de aparcamiento a razón de 1 plaza por cada 85 m² de superficie construida residencial, localizando en espacios de uso público el 25 % de las plazas, de acuerdo con el artículo 84.4.; establece que el 2% se reservarán a disminuidos físicos de acuerdo con el artículo 84.5. pero no se grafían claramente en planos.

Planos

Modifica los planos siguientes:

- O.1.1. Zonificación.
- O.1.2. Delimitación de superficie urbanizable.
- O.1.3. Parcelación indicativa y número máximo de viviendas.
- O.2.1. Red viaria. Cotas, alineaciones y rasantes.
- O.5. Plan de Etapas.
- O.6. Plano de ubicación de la cesión del 10 % del Aprovechamiento urbanístico.

En general se consideran correctos y con un grado de definición similar a los modificados; sería conveniente que los planos O.1.1. "Zonificación", grafiasen de forma diferenciada las plazas para minusválidos. Asimismo el Plano O.1.3. introduce la siguiente nota "*El número de viviendas y la edificabilidad neta de cada bloque podrá modificarse mediante la presentación del correspondiente Estudio de Detalle, que no podrá alterar el destino del suelo ni su aprovechamiento máximo (2,4 m²m²) (art. 60.3 LUA)*". Las finalidades del Estudio de Detalle son las señaladas en el artículo 60.2 de la LUA y hacen referencia al señalamiento de alineaciones y rasantes, ordenación de volúmenes y señalamiento de condiciones estéticas y de composición. La nota citada entendemos que atribuye al Estudio de Detalle contenidos que exceden de los señalados en el artículo 60.2 por lo que deberá de eliminarse o reestudiarse la referencia.

Ordenanzas

Modifica los siguientes artículos:

En el capítulo 1 "Normas Generales" el artículo 1.- "Disposiciones generales."- Introduce el siguiente apartado "b) Sin alterar el destino del suelo ni el aprovechamiento máximo que corresponde a los terrenos comprendidos en su ámbito (2,4 m²/m²), podrán modificarse las edificabilidades netas en cada zona, compensándose sus aumentos o disminuciones, mediante el correspondiente Estudio de Detalle ..."; consideramos que atribuye al Estudio de Detalle contenidos que exceden de los señalados en el artículo 60.2 por lo que deberá de eliminarse o reestudiarse la referencia.

En el Capítulo 2. "Normas específicas de la Zona A" modifica los artículos 9 "Ambito" definiendo la existencia de dos subzonas A1 y A2, 10 "Tipología de la edificación" introduciendo la posibilidad de edificios mixtos de vivienda, equipamiento y servicios y 14 "Cuerpos volados" posibilitándolos hasta el borde de la acera. En todos los casos se puede considerar aceptable la modificación. También modifica el artículo 13 "Edificabilidad sobre parcela neta" estableciendo las edificabilidades para las subzonas A1 y A2, asimismo introduce un último párrafo redactado en los siguientes términos "Podrá aumentarse la edificabilidad de la zona A2 hasta 2,4 m²/m² disminuyendo la edificabilidad en la zona A1 mediante el correspondiente Estudio de Detalle según el artículo 60 de la LUA"; de acuerdo con razonamientos anteriormente expuestos entendemos que la modificación de la edificabilidad excede el contenido legal del Estudio de Detalle por lo que deberá de eliminarse o reestudiarse la referencia.

En el Capítulo 3. "Normas específicas de la Zona B" modifica el artículo 20 "Edificabilidad sobre parcela neta" estableciendo la nueva edificabilidad fijada para ese ámbito.

En el Capítulo 4. "Normas específicas de la Zona C" modifica el artículo 25 "Edificabilidad sobre parcela neta" estableciendo la nueva edificabilidad fijada para ese ámbito.

Plan de etapas

Modifica el Plan de Etapas para adaptarlo a la nueva zonificación propuesta.

Estudio económico-financiero

Adapta el coste promedio unitario de la urbanización (viales) y la repercusión de coste por m² de solar edificable a las superficies resultantes de la nueva zonificación.

CONSIDERANDO 4º. Que los Planes Parciales y sus Modificaciones, 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 5º. En cumplimiento del art. 74.2 de la Ley 5/99 la MODIFICACIÓN N° 1 del PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U. MAS BLANCO) de ALCALA DE LA SELVA deberá someterse a informe de la Comisión Jurídica Asesora en lo referente a la modificación de la zonificación de los espacios libres de dominio y uso público.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar favorablemente, LA MODIFICACIÓN N° 1 del PLAN PARCIAL "SECTOR VEGA DE LA SELVA" (S.A.U. MAS BLANCO), del SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO del P.G.O.U. de ALCALA DE LA SELVA, condicionado al informe favorable de la Comisión Jurídico Asesora en lo referente a la modificación de la zonificación de los espacios libres de dominio y uso público así como al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- Deberá incrementarse la superficie destinada a áreas de recreo hasta alcanzar el 15 % de la superficie destinada a espacios libres de dominio y uso público, en consonancia con el artículo 82.2.c) del Decreto 52/2002.
- Se deberá modificar el plano 0.1.3 "*Parcelación indicativa y número máximo de viviendas*", y los artículos 1 y 13 de las Ordenanzas eliminando y reestudiando aquellas referencias que otorgan al Estudio de Detalle contenidos que exceden de los señalados en los artículos 60.2 de la Ley Urbanística de Aragón y 127 del Decreto 52/2002.
- El plano 0.1.1 "*Zonificación*" debería graficar las plazas de aparcamiento para minusválidos.

SEGUNDO.- Una vez aprobado definitivamente el documento por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, deberá remitirse un ejemplar del mismo a esta Comisión Provincial, debidamente visado y diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento, para su debida constancia en los archivos del Servicio Provincial.

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

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,

V° B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISION,

Fdo.: Carlos Guía Marqués.