

**D<sup>a</sup>. 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 Enero de 2009, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

**6.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE EL PLAN PARCIAL "SIERRA DE GÚDAR" DE ALCALÁ DE LA SELVA.**

**VISTO** el expediente de PLAN PARCIAL "SIERRA DE GÚDAR" en ALCALÁ DE LA SELVA, tramitado por iniciativa privada de la mercantil FOMENTO URBANO DE CASTELLÓN, S.A., con documento técnico redactado por los Arquitectos Joaquín Sicilia Carnicer y Pilar Cenis Mitjavila.

**RESULTANDO 1º.** Que el objeto de este Plan Parcial es la delimitación y desarrollo del Sector "Sierra de Gúdar", perteneciente a la zona de Mas Blanco, del Suelo Urbanizable No Delimitado del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva.

**RESULTANDO 2º.** Que el expediente de referencia se expuso al público, por iniciativa privada, mediante anuncio en el B.O.P. de 8-8-2008, presentándose cuatro alegaciones, según Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de fecha 25-09-2008.

Esta documentación y un ejemplar del documento técnico, fue remitida por la empresa promotora, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en solicitud de informe, con fecha de entrada el 26-12-2008.

**RESULTANDO 3º.** Que con fecha 12-01-2009 tiene entrada en Secretaría de la Comisión Provincial, remitido por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, el trámite de información pública, informe de los servicios técnico y jurídicos municipales, en sentido desfavorable, y un acuerdo plenario de la Corporación de 26-09-2008 donde se considera inviable el Plan Parcial.

Todo ello en solicitud de informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, de conformidad con lo dispuesto en el art.53 de la Ley 5/99, de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón 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.

De conformidad con lo previsto en el art. 44.1 de la Ley 5/99 "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" y para el Suelo Urbanizable Delimitado señala en el art. 67.2 del R.P.A. "...los Planes Parciales delimitarán el sector o sectores objeto de ordenación de

*acuerdo con los criterios establecidos en el Plan General conforme al artículo 37 de la Ley Urbanística y realizan su ordenación detallada y completa”.*

**RESULTANDO 4º.** Que los servicios técnicos de la Comisión Provincial han emitido informe el 21-01-2009 en sentido desfavorable con la valoración que se dirá en los siguientes Considerandos.

**VISTO** el artículo 53 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y art. 104 del Decreto 52/2002 de 19 de Febrero del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Desarrollo Parcial de la Ley 5/99. 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 al procedimiento, se ha seguido el previsto en el art. 53.2 de la Ley 5/99, para los casos de Inactividad Municipal que establece, que transcurridos tres meses desde la presentación de la documentación completa en el registro municipal, podrá observarse el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 5/99 y remitir directamente la documentación acreditativa del trámite y del Plan a la C.P.O.T.

**CONSIDERANDO 2º.** Que en cuanto a contenido el PLAN PARCIAL SECTOR “SIERRA DE GÚDAR” del SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO del P.G.O.U. de ALCALÁ DE LA SELVA, los servicios técnicos de la CPOT han realizado la siguiente valoración:

**1.- Características básicas.**

El Plan Parcial propone la delimitación y desarrollo del Sector Sierra de Gúdar, ámbito territorial situado en la zona del denominado SAU Mas Blanco junto al acceso de las pistas de esquí de Valdelinares, que tiene una superficie de 199.990 m2

El uso característico del Sector es el residencial, estableciendo como usos dominantes el residencial, productivo, tanto industrial como agrario, el terciario y el residencial.

Prevé un máximo de 400 viviendas sin establecer reserva alguna de suelo para la construcción de viviendas protegidas.

No establece expresamente sistema de actuación, calcula el aprovechamiento medio del Sector que es de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, lo que supone una edificabilidad de 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta.

Establece la siguiente zonificación:

En la denominada superficie urbanizable, según la terminología del Plan General:

Residencial (vivienda colectiva aterrizada)	10.347,14 m <sup>2</sup>
Residencial (vivienda colectiva en bloque)	7.971,85 m <sup>2</sup>
Residencial (vivienda unifamiliar)	16.893,72 m <sup>2</sup>
Zona semiprivada	<u>1.257,20 m<sup>2</sup></u>
Espacios libres de dominio y uso público	<u>10.357,64 m<sup>2</sup></u>
Red viaria	<u>19.169,15 m<sup>2</sup></u>
<b>Total superf. urbanizable</b>	<b>65.996,70 m<sup>2</sup></b>

En la denominada superficie no urbanizable, según la terminología del Plan General:

Equipamientos	11.397,21 m <sup>2</sup>
Zona verde de conservación natural	122.596,09 m <sup>2</sup>
<b>Total superf no urbanizable</b>	<b>133.993,30 m<sup>2</sup></b>

Concentra las zonas con aprovechamiento en el ámbito colindante con el Plan Parcial Vega de la Selva.

El acceso rodado al ámbito territorial del Plan Parcial se realiza desde el viario del Plan Parcial de Fuen de la Reina, aprobado definitivamente en 1993. No prevé la modificación de este instrumento de planeamiento de desarrollo, que no contempla los viales de conexión. No especifica la sección tipo de los viales planificados.

Prevé 21 manzanas de uso residencial, 5 para vivienda colectiva aterrizada, 10 para vivienda colectiva en bloque y las 6 restantes para vivienda unifamiliar.

Las zonas verdes se configuran como franjas entre las manzanas edificables, considera como zona verde de conservación natural toda la superficie no urbanizable con excepción de la reserva de equipamiento,

reserva para la que no justifica su ubicación en zona no urbanizada y para la que no prevé acceso desde vía pública.

El acceso rodado al ámbito territorial del Plan Parcial se realiza desde el viario del Plan Parcial de Fuen de la Reina, aprobado definitivamente en 1993. No prevé la modificación de este instrumento de planeamiento de desarrollo.

Las redes de servicio conectarían con las existentes de sectores colindantes. No se detalla característica alguna de las mismas, ni se estima la capacidad de aquellas a las que pretende conectar.

## **2.- Delimitación del Sector.**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva clasifica un ámbito territorial de 2.000.000 m<sup>2</sup> como suelo urbanizable no delimitado en la zona denominada de Mas Blanco. En este ámbito se han desarrollado tres Planes Parciales, los de los Sectores Los Planos, de uso característico industrial, y Fuen de la Reina, de uso residencial, en la década de los 90 y el del Sector Vega de la Selva en 2001, también de uso residencial.

La Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 1/2008, de 4 de Abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, garantías de sostenibilidad del ordenamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad autónoma de Aragón, regula el régimen transitorio del suelo urbanizable clasificado bajo la regulación normativa anteriormente vigente y establece que la aprobación inicial de los Planes Parciales, en suelo urbanizable no delimitado, requerirá previo informe favorable de carácter vinculante del órgano competente de la Comunidad autónoma, cuya emisión sólo podrá instarla el municipio afectado.

Esta instancia no se ha producido sino que más bien al contrario, los informes municipales argumentan en contra de la delimitación del Sector realizada por la mercantil promotora del Plan Parcial.

Por otro lado, el artículo 39.2 de la Ley 5/1999 señala que perímetro de los sectores se determinará mediante ejes viarios y alineaciones propias de la red primaria de infraestructuras y equipamientos o con los límites del suelo no urbanizable, prohibiendo expresamente la delimitación con el exclusivo propósito de ajustarse a los límites de propiedad.

Las comprobaciones in situ realizadas, permiten afirmar que la delimitación propuesta no tiene en cuenta la realidad física de los

terrenos sobre los que se asienta, ya que obvia la existencia de una vía pecuaria que corta sin darle continuidad, no tiene en consideración la existencia de un cauce sobre el que pretende asentar cuerpos edificados para uso residencial sin proponer ningún tipo de medida correctora y ubica la zona de equipamientos en la zona de mayor pendiente lo que lo hace completamente inviable.

Asimismo, la delimitación configura un ámbito territorial desligado del resto de los ámbitos ya urbanizados, en el documento escrito señala que el acceso podría realizarse como prolongación del viario del Plan Parcial Vega de la Selva o como prolongación del vial que divide este Plan Parcial del de Albergue Mas Blanco, mientras que en la documentación gráfica diseña un único vial de conexión atravesando el suelo libre de urbanización del Plan Parcial Fuen de la Reina.

En ambos casos estas conexiones son inviables sin la tramitación de las correspondientes modificaciones puntuales de los Planes Parciales referenciados. Hasta el día de la fecha no se tiene constancia de que estas modificaciones se hayan tramitado.

Por todo ello, la conclusión a la que se llega es que el criterio empleado en la delimitación del Sector ha sido precisamente el de ajustarse a unos determinados límites de propiedad, expresamente prohibido por el artículo 39.2. de la Ley 5/1999. En este mismo sentido se pronuncia la Jurisprudencia constitucional, en concreto la STTC 1813/1992, que señala expresamente que la delimitación de un Plan Parcial no pueden exclusivamente a los criterios de propiedad del suelo.

### **3.- Viabilidad del Plan.**

La primera cuestión a señalar es que el Sector es atravesado por un cauce por lo que es necesario que el planificador acredite mediante los estudios hidrológicos e hidráulicos oportunos que los espacios edificables que propone el Plan Parcial están fuera de ámbitos potencialmente inundables, y además debe recabar el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar y de la Dirección General de Interior del Departamento de Política Territorial, Justicia e Interior del Gobierno de Aragón, según lo dispuesto en la Ley 30/2002, de 17 de diciembre, de Protección Civil y atención de emergencia de Aragón.

La existencia de una vía pecuaria que lo atraviesa y que se corta sin proponer alternativa alguna también introduce importantes incertidumbres a la viabilidad del Sector. El Plan Parcial deberá proponer alternativas que lo hagan compatible con dicha vía, lo que deberá ser informado favorablemente por el Instituto Aragonés de Gestión

Ambiental en consonancia con lo que señala la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias.

En lo referente a la red de comunicaciones, el acceso propuesto no se considera viable puesto que la construcción del vial de acceso afecta a otros ámbitos territoriales y sería necesaria la modificación puntual de otros planes parciales afectados, cuestión que no se acredita en el documento.

En lo referente a redes la documentación es especialmente escasa limitándose a afirmar que conectará con los sectores colindantes, sin realizar ninguna estimación de la demanda generada ni de la disponibilidad de recursos ni de la capacidad de las redes a las que pretende conectar.

En lo relativo al abastecimiento de agua no se especifica ninguno de los extremos que señala el artículo 74 de la Ley 5/1999, cuestión que se hace extensible a las redes de alcantarillado, de la que ni siquiera podemos afirmar se propone como unitaria o como separativa. Todas las redes referentes al ciclo del agua deberán ser informadas de forma favorable por el Instituto Aragonés del Agua

Para la red de distribución eléctrica deberá aportar las correspondientes condiciones de suministro elaboradas por la Empresa propietaria de las líneas a las que pretende acometer, en aras a garantizar la capacidad de las mismas.

Como conclusión la viabilidad de este Plan Parcial no está acreditada.

#### **4.- Concordancia con el planeamiento de primer orden.**

Sin entrar a valorar en profundidad todo el documento técnico, dado que no es aceptable la delimitación del Sector y no se acredita que sea viable, el análisis de la documentación lleva a la conclusión de que el Plan Parcial no da cumplimiento a todas las condiciones básicas que, para el desarrollo de este Sector, establece el planeamiento de primer orden, y en concreto es discordante con los contenidos normativos del mismo, que se recogen tanto en las Normas Urbanísticas como en los planos de ordenación.

El primer incumplimiento comprobado hace referencia al artículo 3.1.5 de las citadas Normas referente a la *ocupación máxima edificable* que establece que debe justificarse documentalmente la superficie urbanizable de los Planes Parciales se asienta sobre terrenos en los que la urbanización produzca el menor impacto posible sobre el medio natural

en base a criterios medioambientales y paisajísticos, extremos que en ningún caso justifica el documento presentado.

También se incumple el citado artículo 3.1.5 en lo relativo a la ubicación de las parcelas de equipamientos que deben ubicarse en la superficie urbanizable salvo justificación en contra, no pudiendo aceptarse como tal la que aporta el planificador que afirma que se sitúa en colindancia con la zona verde pública, cuando está inserta en la superficie no urbanizable del Sector sin ningún tipo de acceso previsto, ni que se trata de una zona de topografía más plana, cuando la realidad es que las curvas de nivel desvelan que se ha situado en la zona más abrupta del Sector delimitado, donde la edificación resulta inviable.

Incumple el artículo 3.1.9 referente a los *materiales*, ya que el Plan General sólo permite teja árabe o cerámica en tono rojizo en cubiertas y estucos o mamposterías en fachadas, similares a los existentes en el núcleo principal de Alcalá, por lo que no pueden aceptarse los materiales sintéticos que propone que poco o nada tienen que ver con lo existentes en el núcleo tradicional.

Por último, incumple el artículo 3.1.10 relativo a las *condiciones de ordenación*, puesto que en Normas urbanísticas no acota la anchura máxima de fachada y las pastillas edificables diseñadas tienen una longitud superior a los 20 metros que señala el planeamiento general.

Por todo lo expuesto, se constata la existencia de contradicciones entre este planeamiento de desarrollo y el general que debe desarrollar, lo que, por sí sólo, condiciona de forma inexorable el carácter de este informe.

**LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:**

**PRIMERO.-** Informar **DESFAVORABLEMENTE** la relimitación del Sector, por considerar incumplido el procedimiento previsto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 1/2008, de 4 de Abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, que prevé la solicitud de un informe previo sobre la delimitación de Sectores en suelo urbanizable no delimitado por parte del Ayuntamiento, que no ha sido solicitado, y por considerar que la delimitación del Sector propuesta se basa única y exclusivamente en criterios de propiedad contraviniendo lo señalado en el artículo 39 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística.

**SEGUNDO.-** Informar **DESFAVORABLEMENTE** la viabilidad del Plan Parcial, por considerar que no se acreditan las condiciones de viabilidad con el alcance que señala el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, de desarrollo parcial de Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, en materia de

organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios.

**TERCERO.-** Asimismo, se constata que los contenidos normativos del Plan Parcial entran en contradicción con los preceptos relativos a este ámbito territorial establecidos en el Plan General de Ordenación Urbana lo que vulnera lo establecido en el artículo 44.3 de la Ley 5/1999 y el principio de jerarquía normativa.

**CUARTO.-** Notificar este acuerdo a la Empresa promotora con ofrecimiento de los recursos procedentes y al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, para su conocimiento.

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,  
P.D. DE LA DIRECTORA GENERAL DE URBANISMO,

Fdo.: Félix Domínguez Juberías.