Dª. 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 25 de Febrero de 2010, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE LA MODIFICACIÓN N° 4 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE LA SELVA.

VISTO el expediente tramitado por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, para la Aprobación Definitiva de la MODIFICACIÓN N° 4 del P.G.O.U. de ALCALÁ DE LA SELVA, cuyo texto ha sido redactado por el Arquitecto Carlos Espílez Linares.

RESULTANDO 1°. El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Alcalá de la Selva es un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la Homologación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 28-09-1999.

La modificación n° 4 del PGOU tiene por objeto modificar las Ordenanzas particulares del Suelo Urbano de la Zona residencial extensiva "Barrio Virgen de la Vega" cuya delimitación viene definida en los planos 3.1, 3.2 y 3.3 del PGOU. Se modifican concretamente los siguientes puntos:

- La forma de medir las alturas, así como el cómputo de edificabilidad, en las parcelas con pendientes pronunciadas.

- Extender la densidad máxima de 40 viviendas por hectárea a la tipología de vivienda adosada, establecida actualmente sólo para vivienda colectiva y edificios de apartamentos.

- Redactar el refundido del apartado 2.6.2 ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA "VIRGEN DE LA VEGA" dado que ya se han acometido dos modificaciones anteriores. La primera modificación de este apartado del PGOU se produjo con la Modificación N° 3 de las Normas Subsidiarias Municipales y la segunda con la Modificación N° 1 del PGOU.

- Además aunque no aparezca dentro de los objetivos de la modificación en el documento técnico también se modifica la exigencia de Estudio de Detalle a determinadas tipologías y se

incluye una nueva exigencia para las fachadas de tipologías adosadas, la anchura máxima de fachada de 30 m y la concentración máxima de 10 viviendas adosadas.

RESULTANDO 2°. La modificación fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 28-09-2009, publicándose en el B.O.P. en fecha 19-10-2009 y en el "Diario de Teruel" de 6-10-2009, presentándose dos alegaciones, que fueron desestimadas por el Ayuntamiento mediante acuerdo de 21-12-2009.

RESULTANDO 3°. Con fecha 4-01-2010 han tenido entrada en Secretaría de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, un ejemplar del Proyecto Técnico de la Modificación n° 4 del PGOU de Alcalá de la Selva, con visado colegial y diligenciado por Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente, junto al expediente de tramitación municipal. Todo ello en solicitud de informe a la CPOT, previo a la aprobación definitiva del Proyecto.

VISTO Que con fecha 30 de Junio de 2009 se publicó en el Boletín Oficial de Aragón, número 124 la Ley 3/2009, de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón, conforme a lo previsto en la Disposición Final Décima de dicho Texto Legal, la Ley entrará en vigor transcurridos tres meses contados desde el día de su publicación en el Boletín Oficial de Aragón. Del mismo modo, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 3/2009 establece que los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados se regulen por la normativa aplicable en el momento en que recayó el Acuerdo de Aprobación Inicial. No obstante el carácter vinculante o no vinculante de los informes que corresponde emitir a la Administración de la Comunidad Autónoma será en todo caso el establecido en esta Ley.

Y VISTA La Disposición Transitoria Decimoctava de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón, que establece el régimen transitorio de órganos colegiados otorgando a las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio las competencias de los Consejos Provinciales de Urbanismo hasta su constitución correspondiendo a los mismos informar las Modificaciones de planeamiento.

CONSIDERANDO 1°. En cuanto a documentación, la MODIFICACION planteada contiene toda la que a tal efecto se exige por el art. 73 de la Ley 5/99 y el 154 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.

CONSIDERANDO 2°. Que en su tramitación se han observado respecto a los trámites municipales, las normas de procedimiento establecidas en el art. 73.2 en relación con el 50 de la Ley 5/99, que se resume: Aprobación Inicial por el Pleno Municipal, Plazo mínimo de un mes de información pública, remisión a Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento con pronunciamiento sobre las alegaciones y cuestiones habidas en el proceso.

CONSIDERANDO 3°. Que la presente Modificación tiene su justificación legal en el art. 71.2. de la Ley 5/99 que dispone *"La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos."*

En el artículo 72 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El citado artículo 72 en su apartado 2 dispone *"Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros."*

CONSIDERANDO 4°. Que en cuanto al contenido, los servicios técnicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, han emitido informe el 16-02-2010, con la siguiente valoración:

Submodificación N° 1

Propuesta:

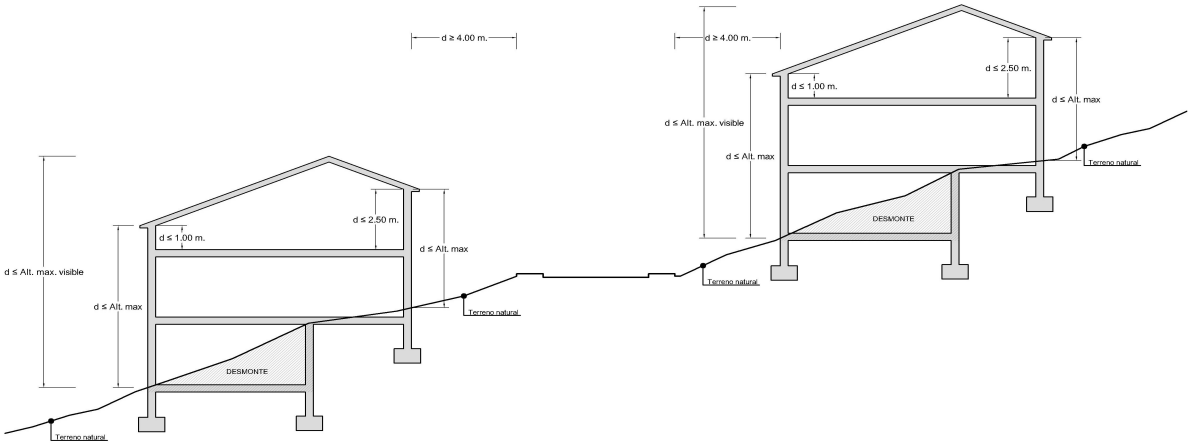
La altura reguladora máxima permitida se medirá desde la rasante natural del terreno, tanto en fachada principal como en fachada secundaría.
El número máximo de plantas se contabilizará en cada una de las fachadas, no pudiendo superar en ninguna de ellas el establecido en el planeamiento, determinando para cada fachada y su rasante si se trata de

una planta sótano, una planta baja, una planta alzada o una entrecubierta.
Aquellas plantas que se encuentren parcialmente por debajo del terreno computarán al 50% en el cómputo de la edificabilidad, no obstante, el límite de la edificación para estas plantas vendrá determinado por el encuentro de la rasante del terreno con la cara inferior del forjado superior de la planta proyectada.
La entrecubierta no computará a efectos de edificabilidad cuando la altura libre entre cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con el cerramiento, sea igual o inferior a 1 m en ambas fachadas.
La entrecubierta computará al 50% a efectos de edificabilidad siempre y cuando:

1.- La altura libre entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta sea igual o inferior a 1 m; medida en la cara donde la fachada donde la rasante del terreno tiene la cota altimétrica más baja.

2.- La altura libre entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta sea igual o inferior a 2.50 m; medida en la cara donde la fachada donde la rasante del terreno tiene la cota altimétrica más alta.
En el resto de los casos se computará la entrecubierta a efectos de planta y al 100% de la edificabilidad.
Las edificaciones que obtuvieron licencia con anterioridad a esta modificación se encontrarán incursas en el régimen de "volumen disconforme" según el apartado 0.10 "Edificios Fuera de Ordenación" (se permitirá obras de mejora, estabilidad, higiene y restauración)

Ejemplo:



Valoración:

En la zona residencial extensiva "Bº Virgen de la Vega" existen numerosas parcelas con pendiente pronunciada. Si a ello se une la forma de medir la altura en la normativa actual, se ocasionan desigualdades entre las parcelas que se encuentran a un lado del vial y las que se encuentran en el lado contrario.

Forma de medir la altura según normativa actual: (Art 2.2.8)

La distancia vertical en metros se medirá desde la cota de la rasante de la calle, en el centro de la línea de fachada, hasta la cara inferior del último forjado que sirve de basa para la cubierta……..

Forma de medir la edificabilidad según normativa actual: (Art 2.2.11)

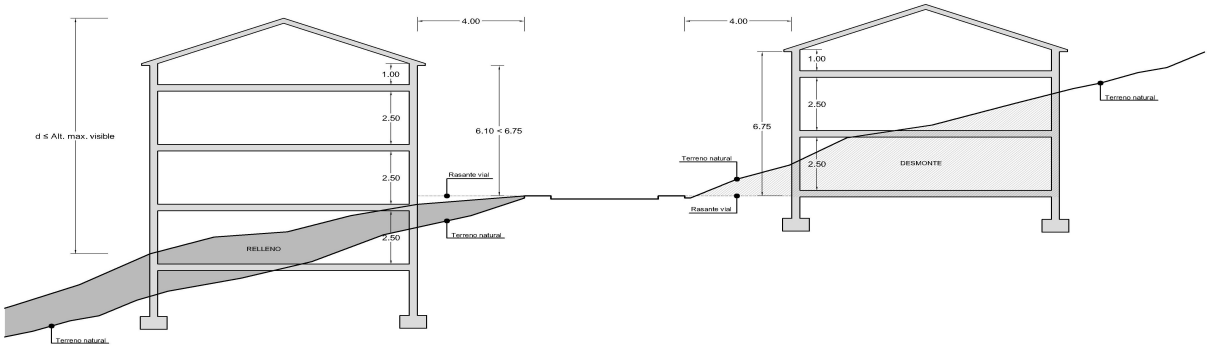
En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima del sótano……

Definición de sótano según normativa actual: (Art 2.2.8)

Sótano y semisótano.

Toda planta enterrada o semienterrada, siempre que su techo se encuentre a menos de 1 m por encima de la rasante, en el punto medio de la fachada.

Ejemplo:



En el caso 1, puesto que la medición se realiza tomando como referencia la rasante del vial al que da frente, se obtiene un sótano y una entrecubierta que no computan edificabilidad.

En el caso 2, el resultado es bien distinto y conlleva, para hacer el terreno aprovechable, la realización de un fuerte desmonte que supone una repercusión nada despreciable sobre el coste total de la edificación.

Tanto en el caso 1 como en el caso 2 se produce un importante impacto visual, en un caso debido a la altura excesiva que aparece por el frente que no da calle y en el otro por el desmote que se realiza para dar luces a la planta baja. Además se ocasionan desigualdades importantes entre parcelas por lo que la modificación se entiende suficientemente justificada y que mejora los efectos sobre el territorio.

Submodificación N° 2

Propuesta:

Se propone ampliar la densidad máxima de vivienda de 40 viv/Ha para todas las tipologías.
Así mismo se le amplía la condición de anchura máxima de fachada (30 m) a todas las tipologías y se añade la concentración máxima de 10 viviendas adosadas en un mismo bloque.

Valoración:

Actualmente la condición de edificabilidad máxima y de anchura de fachada máxima solo se establecía como condición para la redacción de Estudios de Detalle y dado que los Estudios de Detalle sólo eran obligatorios para la tipología de viviendas colectivas, bloques de apartamentos y equipamientos, no eran de aplicación estos parámetros para las viviendas adosadas.

El Ayuntamiento ha querido hacer extensiva esta condición a la tipología de viviendas adosadas por entender que el impacto sobre el territorio es el mismo que en el caso de las otras tipologías. Además se justifica la modificación en la existencia de una sentencia del juzgado contencioso administrativo n° 1 de Teruel, donde se anula la denegación de una licencia en este sentido.

Así mismo se amplía la obligación de redactar Estudios de Detalle para todas las tipologías incluso la tipología de vivienda unifamiliar aislada, siempre que se estime necesario.

Submodificación N° 3

Se refunden en el articulado de la Ordenanza Particular Zona Residencial Extensiva "Bº Virgen de la Vega" los cambios que se produjeron en la Modificación Nº 3 de las Normas Subsidiarias Municipales sobre los edificios existentes con anterioridad de las normas en la Zona de Más de Peirón, y la Modificación Nº 1 del PGOU, sobre equipamientos de promoción pública.

CONSIDERANDO 5º.- Resulta de aplicación, por remisión de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón, el artículo 50 de la Ley 5/99. Por tanto, la competencia de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio se limita a la emisión del preceptivo informe, el cual deberá ser comunicado al Ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres meses.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **MODIFICACIÓN Nº 4** del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, con la siguiente recomendación:

Deberá estudiarse la forma de medir la altura y la edificabilidad en el resto de las Zonas Particulares de Alcalá de la Selva dado que el problema de las fuertes pendientes se puede dar en otras zonas.

Se recomienda para la aprobación definitiva, que la forma de medir la altura de las edificaciones se haga extensible a todos los casos, con independencia de la pendiente que tenga el terreno, al no establecerse a partir de qué pendiente se aplicaría la nueva propuesta, podría haber problemas de interpretación.

SEGUNDO.- Mostrar conformidad con el Texto Refundido de las Ordenanzas aplicables.

TERCERO.- Una vez aprobado definitivamente el documento de Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, deberá remitirse un ejemplar del mismo, diligenciado de tal aprobación por Secretaría del Ayuntamiento y debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, para su constancia en los archivos de este Servicio Provincial.

Recordamos al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA que, para la entrada en vigor del documento aprobado definitivamente, deberá hacerse pública en Boletín Oficial, tanto su aprobación definitiva como el contenido de la modificación y las Ordenanzas del Texto Refundido.

CUARTO.- Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA**, y al equipo redactor, para su conocimiento y efectos.

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.: Nuria Más Farré