

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 20 de Septiembre de 2010, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

4.- ALCALA DE LA SELVA.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL P.G.O.U., cuyo objeto es la creación de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado, cambio de uso de este Sector, de Residencial a Industrial y modificaciones en el Suelo Urbano de Uso Industrial.

Visto el expediente relativo a la Modificación nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE LA SELVA, remitido por su Ayuntamiento en solicitud de informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, previo a la aprobación definitiva municipal, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Decreto 52/2002 de desarrollo de la derogada Ley 5/99 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón el 26 de junio de 2010. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por el Arquitecto J. Vicente Aragón, sin visado colegial y diligenciados por Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente.

El proyecto referido consta de:

a) MEMORIA

Justificación de su necesidad y/o conveniencia y estudio de los efectos sobre el territorio.

Definición del nuevo contenido del Plan con grado de precisión similar al modificado tanto en lo que respecta a los documentos informativos como de ordenación.

b) PLANOS

De Información: 13

De Ordenación: 3

SEGUNDO.- Consta en el expediente administrativo, aprobación Inicial de la Modificación por Acuerdo del Pleno municipal de 23 de Noviembre de 2009, con publicación en el BOP nº 235 de 11 de diciembre de 2009 y en el periódico "Diario de Teruel" de 5 de diciembre de 2009 formulándose tres alegaciones durante el período de exposición pública, que fueron informadas por el técnico municipal y por Secretaría del Ayuntamiento y desestimadas por la Corporación Municipal en Acuerdo plenario de 17 de junio de 2010.

TERCERO.- Se adjunta al expediente la Resolución del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 18 de mayo de 2010, por la que se decide no someter a Procedimiento de Evaluación Ambiental, la Modificación nº 6 del PGOU de Alcalá de la Selva.

CUARTO.- Por los servicios técnicos y jurídicos de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; 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 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El municipio de Alcalá de la Selva cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, procedente de la Homologación de sus Normas Subsidiarias Municipales, acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 28 de octubre de 1999.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, en aplicación del artículo 78 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Reglamento de Planeamiento vigente, aprobado por Decreto 52/2002.

TERCERO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel es el órgano competente para emitir el informe de esta Modificación de Plan General, disponiendo para ello de tres meses, según señala el art. 57.3 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón, hasta la constitución de los nuevos Consejos Provinciales de Urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria

Segunda del Decreto 101/2010, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

CUARTO.- El informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel ante una Modificación de Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y de acuerdo con las precisiones del art. 78.2 el informe tendrá carácter vinculante.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 55 de la Ley 3/2009, Urbanística y en el 88 y siguientes 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, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende adoptar, los catálogos, en su caso las normas urbanísticas, el plan de etapas y el Estudio Económico Financiero, comprensivo de la Evaluación de los costes de Urbanización y de implantación de servicios.

QUINTO.- El **objeto** de este expediente trata de establecer las condiciones precisas para llevar a término una ampliación proporcionada a las expectativas de desarrollo del municipio en el Polígono Industrial ya existente en la partida "Los Planos".

La modificación supone las siguientes operaciones:

- a) Cambio de uso global, de residencial a industrial, con compatibilidad de usos comerciales y terciarios en general, de una parte del Suelo Urbanizable del entorno del Polígono ya clasificado en el vigente Plan General. Superficie afectada: 47.295 m². Se contempla asimismo, incrementar la edificabilidad bruta de los terrenos para pasar de 0,30 m² / m² de uso característico residencial a 0,36 m² / m². de uso característico industrial.
- b) Delimitación de un nuevo sector, de Suelo Urbanizable Industrial con su ordenación pormenorizada.

- c) Cambio de la calificación de un parcela no edificada del polígono industrial existente, clasificada como Suelo Urbano para destinarlos a Red Viaria y una fracción de la Zona Verde de Suelo Urbano que también pasa a Red Viaria.

SEXTO.- Como justificación legal, decir que la Modificación se basa en el art. 76.3 de la Ley 3/2009, que establece *“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.”*

De conformidad con lo previsto en el artículo 76.4 de la citada Ley 3/2009, *“la revisión o modificación del plan general de ordenación urbana sólo podrá tener lugar a iniciativa del municipio, de oficio o, cuando proceda conforme a esta ley, a iniciativa de la Administración de la Comunidad Autónoma”.*

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. En su apartado 2 establece lo siguiente:

2.- tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecta sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las siguientes:

a) Las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

b) Las que determinen por sí mismas o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, sin computar a estos efectos las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados o de urbanización prioritaria, la superación del treinta por ciento de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo. Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales concertados de urbanización prioritaria.

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del Decreto 52/2002.

Debe tenerse en cuenta que conforme a lo previsto en el art. 78.2 este acuerdo de la Comisión tendrá carácter vinculante para el Ayuntamiento.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 78.1 de la Ley 3/2009 y 154.1 del Decreto 52/20002 , las *modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes* deberán contener los siguientes elementos:

- a) *la justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*
- b) *la definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación”.*

SÉPTIMO.- Analizado el contenido del expediente y Proyecto técnico remitidos, cabe establecer la siguiente valoración:

La Modificación se justifica en la existencia de un Polígono Industrial prácticamente colmatado que precisa de una ampliación para atender las demandas que se generen.

El Sector propuesto tendrá una superficie total de 47.295 m², en la actualidad la superficie del Suelo Urbano Industrial Clasificado por el PGOU es de 18.300 m².

El aprovechamiento del nuevo sector se fija en 0,36 m² / m² y se establece como Sistema de Actuación el de Cooperación, siendo subsidiario el de expropiación.

El incremento de aprovechamiento que se propone de 0,30 m² / m² a 0,36 m² / m² no supondría una actuación de dotación, puesto que pasa de un uso característico residencial a industrial y el régimen de cesiones es menor para éste.

Las Zonas Verdes previstas en el Sector y ordenadas tienen una superficie de 6.436 m², cifra superior a la reserva mínima que se establece en el Decreto 52/2002 (4.730 m²) y también compensa la desclasificación de una fracción de Zona Verde de 246 m² existente en el actual Suelo Urbano de Uso Industrial.

El Sector que se delimita cumpliría los requisitos que establece el art. 43 de la Ley 3/2009 para su ordenación pormenorizada como Suelo Urbanizable Delimitado, que en la documentación aparece reflejado:

- El desarrollo de los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales

- A escala municipal, el sistema viario principal está constituido por la Carretera A-228 y por la carretera local TE-VF-01, de Virgen de la Vega a la Estación de Esquí de Valdelinares.
- El sistema general viario interior del sector es el grafiado en el Plano de Ordenación 2.
- El Sistema Viario supone la ocupación de 246 m² de zona verde, según el PGOU y la ocupación de una de las dos parcelas no edificadas, que pasa a viario público, de 720 m²

- En el Sector “Los Planos II” se califican dos sistemas de carácter estructural, entendiéndolas como superficie computable en el recuento de las reservas reglamentarias de dotaciones globales, por tratarse de elementos interiores al propio ámbito y cuya función estructural será el de “guías” de la posterior ordenación pormenorizada y no vienen obligados por incrementos de aprovechamiento residencial según artículos 79.2 y 40.1.b.1º de la Ley 3/2009.
- Para la conexión con el Sistema Vial Estructural Municipal, carretera TE-VF-01, se ha adoptado el criterio de aprovechar el acceso ya existente el Polígono Industrial Consolidado.

- Consta el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios.:

- Evacuación de aguas residuales
Está en construcción a pie del sector el Colector Este, a cargo del desarrollo urbanístico de otros sectores, con una sección 50,00 cms. de diámetro, que se considera suficiente.
- Abastecimiento de agua y energía eléctrica.
Son inmediatas las conducciones generales que dan servicio a otras urbanizaciones al otro lado de la carretera.
- Evacuación de aguas pluviales
A Rambla “La Gitana”.

Los cambios en el Suelo Urbano de Uso Industrial clasificado en la actualidad, responden a la necesidad de conectar la red viaria actual con la futura ampliación del Polígono.

Deberá reflejarse en Planos la clasificación actual por el PGOU en vigor de los Suelos Urbanizables que tras la Homologación están clasificados como Suelos Urbanizables No Delimitados, incluso los que han sido objeto de desarrollo posterior.

En virtud de lo expuesto, **LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE TERUEL, POR UNANIMIDAD,**

ACUERDA

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE, la MODIFICACIÓN Nº 6 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA. **con los siguientes reparos:**

1.- Deberá cumplirse el art. 79.4 de la Ley 3/2009, ya que deberá constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los

cinco años anteriores a su iniciación según conste en el Registro de la Propiedad o en su defecto en el Catastro.

2.- Corregir los errores en Planos, en cuanto a las categorizaciones de los Suelo Urbanizables vigentes.

3.- Reflejar la ordenación detallada de la modificación del Suelo Urbano Industrial en el Plano de Ordenación nº 2 del Proyecto, en cuanto a las Zonas Verdes y el equipamiento.

SEGUNDO.- Previamente a la Aprobación Definitiva de la Modificación se deberá contar con un Informe Favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, conforme a lo dispuesto en el art. 25.4 de la Ley de Aguas aprobada por Real Decreto legislativo 1/2001.

TERCERO.- Una vez que la Modificación haya sido objeto de resolución definitiva por el Pleno del Ayuntamiento deberá publicarse en Boletín Oficial para su entrada en vigor, tanto el acuerdo de aprobación definitiva como el texto íntegro de la modificación, y remitir un ejemplar del documento técnico a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debidamente diligenciado de tal aprobación por Secretaría del Ayuntamiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA** y al 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