

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 25 de Febrero de 2011, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- ALCALÁ DE LA SELVA.- INFORME VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Visto el expediente relativo a la Modificación número cinco del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón en Teruel con fecha 29 de diciembre de 2010. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico, redactado por el Arquitecto Carlos Espilez Linares, sin visado colegial y sin diligencia de Secretaría del Ayuntamiento de ser el documento aprobado inicialmente, admitiéndose a trámite en el Consejo Provincial de Urbanismo el 11 de enero de 2011.

SEGUNDO.- Consta en el expediente administrativo, aprobación Inicial de la Modificación por Acuerdo municipal de 23 de noviembre de 2009, con publicación en el BOP nº 235 de 11 de diciembre de 2009 y en "Diario de Teruel" de 26 de noviembre de 2009, sin que se formularan alegaciones durante el período de exposición pública, según Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 13 de diciembre de 2010, desestimando dos de las tres alegaciones presentadas y estimando una de ellas. También se aporta Resolución de 18 de mayo de 2010, del Instituto Aragonés de Gestión ambiental (INAGA), de no someter el expediente a Evaluación Ambiental .

TERCERO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo 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 de Planeamiento Municipal, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en fecha 28-09-1999.

De este instrumento se han tramitado en Sede Autonómica seis modificaciones, teniendo constancia de la aprobación definitiva de tres de ellas, la última en fecha 10-02-2009.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, en aplicación del artículo 78 y 57 de la vigente Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Reglamento de Planeamiento vigente, aprobado por Decreto 52/2002, salvo el apartado 2.b., que fue derogado por la Ley 3/2009.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo 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.

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo 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, previo a la aprobación definitiva municipal, 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 es

1º Modificar las condiciones estéticas del suelo urbano en lo referente a “cubiertas”.

2º Modificar las Ordenanzas Particulares del “Núcleo Urbano de Alcalá” en aspectos relacionados con la edificabilidad, con la parcela mínima, los cuerpos volados, las carpinterías exteriores y las ordenanzas de dotaciones y equipamientos.

3º Incorporar nuevo suelo urbano en una superficie de 1.416,24 m² como equipamiento comunitario polivalente.

4º Modificar las alineaciones en C/ Cañizal nº 4.

5º Modificar las Ordenanzas Particulares de la zona residencial extensiva “Las Majadas” para la modificación de la definición de las alturas en zonas con pendiente.

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 del Plan General 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.

En el expediente que nos ocupa se ha realizado la preceptiva consulta al INAGA sobre la procedencia de someter la modificación al procedimiento de Evaluación Ambiental tal y como regula el apartado 2 del art. 57 de la Ley 3/2009 ya que la Submodificación nº 3 afecta al Suelo no Urbanizable, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 11.4 en relación con el Anexo I de la Ley 7/2006 de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.

Debe tenerse en cuenta que conforme a lo previsto en el art. 78.2 este informe 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. - La propuesta de Modificación se concreta:

Submodificación Nº 1

Se propone modificar las condiciones estéticas del suelo urbano de Alcalá de la Selva en lo que se refiere a cubiertas, modificando la redacción del artículo 2.4.8 Cubiertas.

Las actuales normas únicamente permiten el uso de teja curva de color rojizo análogo a la teja tradicional y prohíbe expresamente el uso de tejas negras y de tono oscuro.

La nueva redacción del artículo mantiene las mismas condiciones estéticas para el núcleo urbano de Alcalá de la Selva y el resto de zonas pero permite la utilización de pizarra como material para la cubierta en los núcleos de Virgen de la Vega y las Majadas.

Submodificación Nº 2

La modificación Nº 5 propone modificar las ordenanzas particulares del núcleo urbano de “Alcalá de la Selva” en los siguientes aspectos:

- Edificabilidad.- Se modifica el subapartado de Edificabilidad del artículo 2.6.1 que en su redacción actual permite como excepción la ampliación de la altura existente de los edificios con anterioridad a la aprobación de las Normas (1986) en un metro, en los casos de renovación, sustitución o ampliación de los edificios existentes.
La nueva redacción del artículo 2.6.1 elimina la aplicación de esta excepción.
- Parcela mínima.- En las ordenanzas actuales se determina una superficie de parcela mínima de 40 m² para vivienda unifamiliar y 60 m² para vivienda colectiva, con la excepción de las parcelas que procedan de un derribo cuya parcela resultante se considerará parcela mínima. La modificación nº 5 incluye en el texto que no será de aplicación la parcela mínima en las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias del año 1986.
- Cuerpos volados.- Se realiza esta modificación para permitir vuelos de hasta 40 cm en calles desde 2,01 hasta 6 m a partir de 2,70 de altura sobre la rasante de la calle, medida en el punto más desfavorable.
- Carpinterías exteriores.- Se cambia la redacción del artículo 2.6.1 para permitir el uso de carpinterías que imiten la madera.
- Dotaciones y equipamientos.- Se modifican las ordenanzas específicas para dotaciones y equipamientos con el fin de regular el nuevo equipamiento polivalente que se incluye como Suelo Urbano en la submodificación 3.

Submodificación Nº 3

Propone modificar el límite del Suelo Urbano del Núcleo Urbano de Alcalá de la Selva para posibilitar la construcción de un aparcamiento de uso público (uso equipamiento) en una parcela municipal situada al norte del borde urbano. La ampliación incluye la parcela 60 del polígono 32 y parte de un camino municipal en desuso con una superficie total de 1416,24 m².

Submodificación Nº 4

Se propone un cambio de alineación en la C/ Cañizal nº 4 proponiendo un chaflán en este solar que se ubica en la misma manzana que el Ayuntamiento.

Submodificación Nº 5

Se modifican las Ordenanzas Particulares de la zona residencial extensiva "Las Majadas" para dar una nueva regulación en la forma de medir la altura de las edificaciones, se propone:

Que la altura reguladora máxima permitida se mida desde la rasante natural del terreno, tanto en fachada principal como en fachada secundaria.

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 alta.

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 baja.

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)

OCTAVO.- Analizado el contenido de la Propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

Submodificación nº 1

La modificación se justifica en los numerosos tipos de viviendas existentes tanto en la zona de “Virgen de la Vega” como en las “Majadas” que se han venido construyendo tradicionalmente con pizarra en la cubierta y en la correcta integración de este material en el conjunto urbano de estas zonas según el criterio municipal.

La modificación sólo permite el empleo de pizarra en cubiertas en estas dos zonas que se puede considerar que forman un único conjunto urbano por su proximidad y estructura. Por el contrario, se considera que en el núcleo urbano de “Alcalá de la Selva” las construcciones tradicionales responden a una tipología de cubierta de teja roja, motivo suficiente por lo que no se les permite la utilización de pizarra en cubierta. En el resto de las zonas urbanas de Alcalá de la Selva, el Solano, Urbanización Sol y Nieve, Vega de la Selva y Fuen de la Reina, no se permite tampoco el empleo de cubierta con pizarra por no formar parte integrante del conjunto que forman “Virgen de la Vega y las Majadas”, únicas zonas donde se ha venido aplicando este acabado constructivo en cubierta. No obstante, debería aparecer en la documentación una mínima justificación de por qué sólo se permiten los dos materiales únicamente en estas dos zonas.

Submodificación Nº 2

Edificabilidad.- La citada excepción ha dado lugar a desigualdades importantes en la edificabilidad. Ya que esta excepción no sólo es de aplicación a los edificios rehabilitados sino también a los de nueva planta que procedían de un derribo. Esta excepción se ha venido aplicando sólo en los casos en los que era beneficioso para el propietario ya que en caso contrario se les aplicaba el criterio general. La aplicación de esta excepción permite la aparición de diferencias importantes de altura entre edificaciones colindantes permitiendo incluso elevar un metro la altura de edificios que ya superaban la altura máxima permitida en la norma general.

Parcela mínima.- La actual redacción excluye de la aplicación de la parcela mínima a las parcelas existentes que procedan de un derribo, pero no excluye de su aplicación a los solares no edificadas cuya segregación fuera anterior a las Normas Subsidiarias. Objetivamente no parece lógico que estos solares ya existentes deban cumplir con la parcela mínima dada la muy probable imposibilidad de agruparse a los colindantes que en la mayoría de los casos se encuentran ya ocupados por una edificación. Además, aunque se les excluya de la aplicación de la parcela mínima a las parcelas existentes con anterioridad a las Normas Subsidiarias, siempre y en todo caso, deberán cumplir las condiciones higiénico sanitarias que exige el propio PGOU de Alcalá de la Selva así como las que exige el Código Técnico de la Edificación.

Cuerpos volados.- Actualmente las ordenanzas permiten los cuerpos volados a partir de 3,50 m de la rasante de la acera, en el punto medio de la fachada en calles de hasta 6 m de anchura y a partir de 2,70 m en calles de anchura superior. Esto conlleva a que en las primeras plantas, de los edificios que tienen fachada sobre un vial de anchura inferior a 6 m, no se ejecutan balcones alejándose de la tipología tradicional del núcleo urbano, dado que la altura máxima permitida en planta baja para el núcleo urbano de Alcalá es de 3 m de altura medida del mismo modo, (*apartado 2.6 del PGOU*). La modificación consiste en flexibilizar la norma de manera que se permitan cuerpos volados a una altura inferior, ya que según la justificación de la modificación, los balcones existentes a una altura inferior a la establecida por las normas no impide el tránsito de vehículos de gran tamaño en aquellas calles donde pueden circular.

Redacción Actual:

Calles hasta 2 m: no se permiten cuerpos volados

Calles desde 2,01 a 3 m: hasta 40 cm de vuelo a partir de 3,50 m

Calles desde 3,01 a 6 m: hasta 60 cm de vuelo a partir de 3,50 m

Calles mayores de 6 m: hasta 100 cm de vuelo a partir de 2,70 m

Nueva Redacción:

Calles hasta 2 m: no se permiten cuerpos volados

Calles desde 2,01 a 3 m: hasta 40 cm de vuelo a partir de 2,70 m

Calles desde 3,01 a 6 m: hasta 40 cm de vuelo a partir de 2,70 m

hasta 60 cm de vuelo a partir de 3,50 m

Calles mayores de 6 m: hasta 100 cm de vuelo a partir de 2,70 m

No obstante se aprecia un salto cuantitativo en Vuelos que afecta a calles mayores de 6 m por lo que debería establecerse un sistema gradual de variación del vuelo que produjera una transición más suave de la aplicación de esta ordenanza.

Carpinterías exteriores.- La redacción actual de las normas únicamente permite que las carpinterías exteriores sean de madera natural. El Ayuntamiento pretende flexibilizar esta norma permitiendo el uso de materiales que imiten la madera. De esta forma el Ayuntamiento quiere seguir garantizando la estética del municipio pero también dotar a los usuarios de una mayor confortabilidad.

Dotaciones y equipamientos.- La nueva redacción del artículo 2.6.1.a incluye la regulación del nuevo equipamiento polivalente al norte del casco urbano.

No fija retranqueo mínimo a linderos en esta zona ni fija número de plantas ni altura máxima. Incluye un epígrafe nuevo sobre las condiciones estéticas, que será de aplicación para cualquier equipamiento ubicado en el núcleo de Alcalá de la Selva, en el que se establece que no existirá ninguna restricción para las dotaciones y equipamientos. Se puede entender correcta esta modificación para los equipamientos públicos por entenderse que su materialización final queda supeditada a la decisión municipal.

En esta Submodificación 2 no deben cumplirse los requisitos especiales regulados por el artículo 79 de la 3/2009 de Urbanismo de Aragón, puesto que no se clasifica nuevo suelo urbano, ni se incrementa la edificabilidad ni la densidad, ni tampoco se afecta a ningún espacio libre ni zona verde. La mayoría de las modificaciones aquí expuestas afectan a condiciones estéticas que son competencia exclusiva municipal.

Submodificación Nº 3

La ampliación propuesta tiene por objeto clasificar nuevo Suelo Urbano para destinarlo a aparcamiento público, lo que no supone un aumento de edificabilidad de uso residencial, ni de uso terciario ni industrial; en consecuencia no resulta de aplicación el artículo 79.1, en cuanto a la necesidad de observar los módulos de reserva establecidos en esta ley. La modificación no consiste en un aumento de suelo de uso lucrativo, sino de una modificación dotacional que amplía los sistemas generales existentes en el municipio, por tanto, la ampliación tal y como está planteada se considera correcta.

Hay que añadir que junto con esta ampliación de suelo se produce una modificación en la anchura de los viales circundantes al nuevo Suelo Urbano Ampliado. Por un lado, la calle que parte de la carretera que llega a Alcalá de la Selva desde Cedrillas y que rodea una zona verde (vial A), pasa de una anchura de

6 m con la que cuenta actualmente a 5 m. Por otro lado la calle que entronca con esta (Vial B), que actualmente cuenta con una anchura de 4 m, pasará a tener con esta modificación 5 m. Este cambio de alineaciones se justifica en que se pretende establecer un vial con un único sentido de circulación que de acceso al equipamiento y es conveniente homogeneizar la anchura del existente.

Se produce también junto con esta modificación de la anchura de viales, una corrección de errores del planeamiento que viene arrastrándose desde las Normas Subsidiarias. Al superponer el levantamiento topográfico con la cartografía original utilizada para la redacción de la Revisión de las Normas Subsidiarias, se comprueba la existencia de un error en dicha cartografía. Es indudable que la intención del redactor era hacer coincidir el límite del Suelo Urbano con el límite del camino existente, asignando el uso de zona verde a la zona de terreno que separa el Vial que conecta con la Carretera de Cedrillas con el Vial A. No obstante la ubicación del camino existente no es correcta en la cartografía origen y al superponer el topográfico el vial propuesto por el planeamiento no coincide con el camino existente. Es por ello, que en la modificación se ha intentado subsanar el error, reflejando la realidad física en la planimetría, no teniendo por objeto modificar superficies de ningún tipo (salvo la anchura del vial) sino la de rectificar un error manifiesto. Esta subsanación de errores deberá tratarse mediante una corrección de errores regulada por el art. 105.2 de la Ley 30/92.

Submodificación Nº 4

El vial que se ve afectado por el cambio de alineación conectará el equipamiento público con el núcleo urbano de Alcalá. Actualmente las alineaciones de esta calle suponen un estrangulamiento que se quiere resolver con esta modificación.

El cambio de alineación, sólo afecta a un edificio actualmente propiedad municipal y en estado ruinoso. Las edificaciones colindantes se encuentran en buen estado de conservación por lo que el Ayuntamiento no ha querido afectarlas para no dejar las edificaciones fuera de ordenación.

La modificación de la alineación no supone ningún incremento de edificabilidad residencial por lo que no se trata de una modificación cualificada que necesite el cumplimiento de requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón. Tampoco precisa informe de la Comisión Provincial de Patrimonio por estar fuera del entorno de protección de la Iglesia de los Santos S.Simón y S. Judas

Submodificación Nº 5

En la zona residencial “Las Majadas” 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.

-Caso 1: En el caso en que la rasante de la parcela es descendente con respecto a la rasante del vial, 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.

-Caso 2: En el caso en que la rasante de la parcela es ascendente con respecto a la rasante del vial, el resultado es bien distinto y conlleva, para hacer el terreno aprovechable, la realización de un fuerte desmote 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.

Además, esta submodificación da cumplimiento al requerimiento del acuerdo de fecha 25 de febrero de 2010 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio donde se establecía que la forma de medir la altura, que se modificó para la zona residencial extensiva “Virgen de la Vega” en la Modificación Nº 4 del PGOU, se hiciera extensible al resto de zonas que contarán con pendientes excesivas.

En virtud de lo expuesto, el CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, con la abstención del representante de la Comarca Gúdar-Javalambre, ACORDÓ :

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la **MODIFICACIÓN Nº 5 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** de **ALCALÁ DE LA SELVA**, al considerar cumplidos todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales exigidos por la legislación vigente conforme a lo dispuesto en el art. 49 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, con los reparos que aparecen formulados en la presente propuesta.

SEGUNDO.- Dado que el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva está tramitando un Plan general de Ordenación Urbana, la regulación de parámetros que se modifican en esta propuesta deberá tenerse en cuenta en la nueva redacción del mismo.

TERCERO.- Una vez que la Modificación sea aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, deberá remitirse un ejemplar debidamente diligenciado por Secretaría Municipal, para su constancia en los archivos de este Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

CUARTO.- Notificar el 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 DEL CONSEJO,

Fdo.: Nuria Más Farré