Dª. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 14 de junio de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- <u>ALCALÁ DE LA SELVA</u>: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2011/ 59.

Visto el expediente relativo a la solicitud de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de ALCALÁ DE LA SELVA, se han apreciado los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 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, acreditada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 28 de septiembre de 1999. Posteriormente se han aprobado definitivamente seis modificaciones aisladas de este Plan General.

El expediente de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva tuvo entrada por primera vez en el Registro del Gobierno de Aragón el 6 de abril de 2011. El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el 4 de julio de 2011, adoptó el siguiente Acuerdo:

"En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL , ACORDÓ:

<u>PRIMERO.-</u> DENEGAR LA APROBACIÓN DEFINITIVA de FORMA PARCIAL del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.4 a) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, por considerarse incumplidos de forma sustancial, los requisitos, relativos a las categorías de suelo Urbano No Consolidado, formado por parte de los terrenos incluidos en la UE-1, puesto que no reúne los requisitos del art. 12 de la Ley 3/2009 para ser considerado suelo urbano.

Dichos terrenos deberán clasificarse como S.N.U. especial, conforme a lo dispuesto en la disposición Adicional Primera, apdo e) y f), al tratarse de un área arbolada compacta y con pendiente media superior al veinticinco por ciento.

<u>SEGUNDO.-</u> APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- El suelo urbano consolidado, con excepción de los terrenos denominados de Peña Hendida, clasificados como suelo urbano en la categoría de no consolidado en el vigente Plan General por resultar necesario someterlos a una actuación integrada de urbanización para que adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado, conforme a lo dispuesto en el art. 13 de la Ley 3/2009.

- El suelo urbanizable delimitado, correspondiente al Sector Los Planos II, debiendo incorporar la regulación contenida en la modificación nº 6 del Plan General vigente.

- El suelo no urbanizable especial, debiendo eliminarse la posibilidad de permitir el uso de vivienda Unifamiliar Aislada, puesto que no queda debidamente justificado el mismo en esta categoría de suelo.

Suspender la publicación de la parte objeto de aprobación definitiva hasta que se presente un ejemplar de la documentación técnica que subsane los reparos que se especifican en el apdo. OCTAVO de este acuerdo, relativo a las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada y al contenido documental.

<u>TERCERO.-</u> SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/1999 al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- El suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución 2 a 5, ya que no se concreta la ubicación de la reserva de vivienda protegida ni la de las dotaciones locales correspondientes, conforme a lo establecido en el artículo 42 de la mencionada Ley 3/2009.

- El suelo urbanizable no delimitado, puesto que se deben justificar los criterios de delimitación de sectores; completar los mecanismos de priorización en el desarrollo de los mismos; justificar el uso residencial en los Sectores de Los Planos y eliminar aquella parte de los terrenos que tendrían la condición de suelo no urbanizable especial, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2009.

- El suelo no urbanizable en su categoría de genérico como consecuencia de la ambigüedad detectada en la regulación de usos, debiendo justificar la necesidad de autorizar el uso de vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción en esta clase de suelo o eliminar las referencias en caso contrario.

Deberá procederse a incorporar al documento todas las prescripciones contenidas en los informes emitidos por las distintas Administraciones Sectoriales, así como el contenido de las alegaciones aceptadas.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA y a los interesados..."

Con fecha 12 de marzo de 2012 tuvo entrada en la Subdirección de Urbanismo una nueva documentación, que se presenta por el Ayuntamiento con el fin de subsanar los reparos efectuados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 4 de julio de 2011. En base a esta nueva documentación el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, en sesión celebrada el 25 de abril de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, de FORMA PARCIAL el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, en lo relativo a las siguientes clases y categorías de suelo y ámbitos territoriales:

- *El suelo urbanizable no delimitado, correspondiente a las Áreas de Mas Blanco/Sierra de Gúdar, El Cerrito, Virgen de la Vega y Villa de Alcalá, condicionando el Área de El Cerrito al estudio y definición, en su caso, de una zona de preferente ubicación de la dotación de local de zonas verdes en el triángulo de terrenos comprendido entra la A-228, la estación de servicio existente y el límite occidental del suelo urbano ya clasificado, por tratarse de los terrenos con mayor pendiente del ámbito y con mayor visibilidad desde el núcleo histórico de la Villa de Alcalá.*
- *El suelo no urbanizable genérico en su totalidad, condicionado a la eliminación del uso de Vivienda Unifamiliar Aislada, y a la creación de una regulación específica de las condiciones urbanísticas de las edificaciones residenciales no tradicionales legalmente implantadas antes de la aprobación del Plan General en el suelo no urbanizable genérico, que evite que dichas edificaciones ya existentes queden fuera de ordenación, y establezca las condiciones específicas para su rehabilitación.*

SEGUNDO.- SUSPENDER, DE FORMA PARCIAL, la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, Urbanística de Aragón y el artículo 64.3 apartado e) del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/1999 al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en los siguientes ámbitos territoriales:

- *El suelo urbano no consolidado incluido en las unidades de ejecución nº 1 a 6, ya que no se concreta la ubicación de las dotaciones locales legalmente exigibles y establecidas en el artículo 42 de la Ley 3/2009.*
- *El suelo urbanizable no delimitado correspondiente las Áreas denominadas Los Planos Norte y Los Planos Sur, puesto que se debe justificar la necesidad o conveniencia de establecer como característico el uso residencial en dichas Áreas.*

TERCERO.- Se condiciona la eficacia de la Aprobación Definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana a la elaboración de un Texto Refundido que recoja las determinaciones que obran en este aucerdo. En consecuncia se suspende la publiación de este acuerdo hasta la correcta presentación del mismo.

CUARTO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA y a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, y al redactor para su conocimiento y efectos.

Con fecha 12 de junio de 2012 tiene entrada en la Subdirección de Urbanismo una nueva documentación, que presenta el Ayuntamiento con el fin de levantar las suspensiones acordadas en suelo Urbano No Consolidado (Unidades de ejecución nº 1 a 6) y en el Sector de Suelo Urbanizable Los Planos I y II, se adjunta acuerdo plenario municipal de dicha fecha aprobando la documentación técnica presentada por el equipo redactor.

SEGUNDO.- La Revisión del Plan General se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, que en aplicación de lo establecido en el artículos 49 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana.

La tramitación del expediente se ajustó al procedimiento administrativo establecido en el art. 48 de la Ley 3/2009 y en los artículos 61, 62 y 63 del Decreto 52/2002, al producirse la Aprobación Inicial del

Plan General de Ordenación Urbana mediante acuerdo plenario de 24-08-2010, posterior a la entrada en vigor de dicha Ley.

Posteriormente a la notificación al Ayuntamiento de Alcalá de la Selva del segundo Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 25 de abril de 2012 sobre la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, se han producido las siguientes actuaciones:

- Informe Síntesis de las correcciones al documento del PGOU aprobado provisionalmente para atender a la resolución del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de 25 de abril de 2012, firmado sin fecha ni antefirma por el Arquitecto redactor del Plan General, José Vicente Aragó Domingo.
- Informe sobre el cumplimiento del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, relativo a la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, firmado el 21 de febrero de 2012 por el Abogado Antoni Lluch Corell, con la conformidad del Secretario del Ayuntamiento.
- Certificado del Acuerdo Pleno adoptado por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva en sesión celebrada el 12 de junio de 2012, en el que se otorga nueva Aprobación Provisional al Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, con las modificaciones introducidas como consecuencia de las observaciones y reparos efectuados por el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su acuerdo de 25 de abril de 2012. Asimismo, se acuerda remitir al citado Consejo el documento que contiene las modificaciones introducidas en el Plan General, a fin de que dicho organismo se pronuncie nuevamente sobre la aprobación definitiva del Plan General, en la parte que fue objeto de suspensión o denegación.

TERCERO.- Junto con la documentación administrativa detallada en el apartado anterior, el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva ha presentado nueva documentación para subsanar lo requerido en el apartado segundo del acuerdo del consejo provincial de urbanismo de Teruel de 25 de abril de 2012 en virtud del cual se suspende de forma parcial la aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva en los siguientes ámbitos territoriales:

1.- El Suelo Urbano No Consolidado incluido en las unidades de ejecución nºs 1 a 6.

2.- El Suelo Urbanizable No Delimitado correspondiente a las áreas denominadas los Planos Norte y los Planos Sur.

La documentación que se presenta no refunde la documentación del Plan General y ni subsana los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo por lo que se deberá presentar está documentación refundida con el documento aprobado provisionalmente y subsanar las deficiencias establecidas en el Sector de Suelo Urbanizable No Delimitado "El Cerrito" y en cuanto al uso de vivienda unifamiliar Aislada en Suelo No Urbanizable Genérico.

CUARTO..- 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 le 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.- Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo, a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, que en aplicación de lo establecido en el artículos 49 y siguientes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y 64 del 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, aprobado por Decreto 52/2002, solicita al Órgano autonómico la aprobación definitiva de este Plan General de Ordenación Urbana, comprensivo de todas las determinaciones que señalan los artículos 38 a 47 de la mencionada Ley, y los correspondientes del desarrollo reglamentario mencionado.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para Aprobar Definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, disponiendo para ello de seis

meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón y el art. 14 a) del 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.

TERCERO.- Los Planes Generales de Ordenación Urbana deben contener las siguientes determinaciones:

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con las correspondientes delimitacion y superficies
- Sistema de núcleos de población y sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario y otros.
- Espacios libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo, que se establecerá en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, sin incluir grandes zonas verdes suburbanas ni dotaciones locales.
- Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y la tutela del patrimonio cultural aragonés.
- Delimitación de los núcleos históricos tradicionales, donde no se permita la sustitución indiscriminada de edificios y exija que su conservación, implantación, reforma o renovación armonicen con la tipología histórica.

- Reservas para viviendas de protección pública, que en ningún caso superarán el veinte por ciento del aprovechamiento urbanístico objetivo correspondiente, sin incluir en el cómputo el patrimonio municipal del suelo.
- Circunstancias por las que sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su indice de crecimiento, de los recursos, usos e intensidad de ocupación…

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Plan General debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico así como que se respeten los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, entre otros aspectos.

QUINTO.- Que en relación con el **objeto** del presente expediente de Revisión del P.G.O.U., decir que 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, acuerdo que fue adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada en fecha 28 de septiembre de 1999.

A su vez estas Normas Subsidiarias fueron redactadas al amparo del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de julio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesiones celebradas el 19 de abril de 1995 y el 6 de febrero 1996. Este documento procedía de la Revisión de unas Normas anteriores que se aprobaron definitivamente en fecha 13 de noviembre de 1986.

La Memoria justificativa del documento técnico señala la necesidad de revisar el Plan General vigente actualizando los contenidos técnicos del planeamiento al actual marco normativo, porque el marco normativo bajo el que se redactó es muy diferente al vigente, del mismo modo se replantea en profundidad el modelo territorial y las estrategias de desarrollo que propone el planeamiento de primer orden.

SEXTO.- En relación al contenido urbanístico del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva , cabe establecer las siguientes determinaciones y justificación legal :

El artículo 38 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, señala que "*El Plan General de ordenación urbana, como instrumento de ordenación integral, abarcará uno o varios términos municipales completos, clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y definirá los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio".*

Por tratarse de un municipio de la Comarca de Gúdar-Javalambre que no fue incluido en la Orden del Consejero de Obras Públicas de 3 de febrero de 2010 por la que se concreta el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado regulado en la Ley 3/2009, no puede aplicarse dicho régimen a su planeamiento urbanístico, a pesar de poseer una población habitual inferior a 1.000 habitantes.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 de la ley 3/2009, relativo a la aprobación parcial de los planes generales, el órgano competente para la aprobación definitiva indicará expresamente los ámbitos y determinaciones afectados por la denegación o suspensión de dicha aprobación definitiva. Cuando se acuerde la suspensión, el Ayuntamiento comunicará al órgano autonómico las rectificaciones oportunas, quedando levantada la suspensión, bien por resolución expresa de dicho órgano, bien por el transcurso del plazo de dos meses desde la comunicación sin que el órgano autonómico haya formulado objeciones. Al tratarse en el Acuerdo del Consejo de 25 de abril de 2012 de un supuesto de suspensión

parcial, el Ayuntamiento ha presentado la documentación descrita anteriormente con el objeto de obtener un nuevo pronunciamiento del Consejo Provincial de Urbanismo.

SÉPTIMO.- La nueva documentación presentada introduce las siguientes modificaciones en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana

EN EL SUELO URBANO

ANTECEDENTES

En el Acuerdo de 25 de abril de 2012 se adoptaron las resoluciones siguientes en relación con el suelo urbano:

- Dejar en suspenso la aprobación del Suelo Urbano No Consolidado incluido en las Unidades de Ejecución nº 1 a 6 por no concretarse la ubicación de las dotaciones locales legalmente exigibles y establecidas en el artículo 42 de la Ley 3/2009.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

Unidad de Ejecución nº 6 "Peña Hendida"

Hay que señalar que en esta Unidad de Ejecución ya han sido aprobados los proyectos de reparcelación y urbanización, pero hay que destacar por lo que a este respecto interesa, que en esta unidad existe una amplia franja de terreno del patrimonio municipal, no edificable y sin calificación urbanística especifica que pasa a calificarse como zona verde de la clase paseo peatonal (DU-DV-PA1), sin que con ello quepa entender alterada la reparcelación aprobada. Esta zona verde cuenta con una superficie de 2.623,40 m2.

TABLA DE SUPERFICIES DE LA U.E..6

SUE	SO	SE	E_{max}	$H_{abit}P_{ot}$	DV-PA	DE	Am
(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2t)	Nº	(m^2)	(m^2)	(m^2t/m^2)
15.484,00	15.484,00	2.453,55	6.458,93	216	2.623,40	0,00	0,4171
					T S D.- 2.623,40 m^2		

Siendo:

SUE.- superficie de la unidad de ejecución

SO.- superficie ordenada a efectos de lo dispuesto en el artículo 54 LUA.

SE.- superficie neta de las manzanas edificables

E_{max}.- edificabilidad máxima

$H_{abit}P_{ot}$.- habitantes potenciales

DV-PA.- zona verde / paseo peatonal

DE.- equipamiento

TSD.- total suelo dotacional

Am.- aprov. medio

Conforme al artículo 42 las dotaciones locales exigidas para el Suelo Urbano No Consolidado son los establecidos en esta Ley para los planes parciales en el artículo 54 y siguientes de dicho texto legal asi:

- Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuera mayor, 6 m2 por habitante potencial para parques, jardines, plazas y paseos peatonales.
  En este caso la reserva obligatoria de zonas verdes sería: 1.548,40 m2
- 5 m2 por habitante potencial para equipamiento.
  En este caso la reserva obligatoria de equipamiento sería: 1.080 m2

Según el artículo 87 del Decreto 52/2002, para urbanizaciones turísticas de segunda residencia, se podrá destinar parte o la totalidad de los equipamientos para incrementar las zonas verdes.

En la documentación presentada se reservan 2.623,40 m2 de zona verde cuando según los cálculos realizados, la zona verde debería contar con una superficie mínima de 2.628,40 m2. No obstante, dado la pequeña desviación en la superficie y teniendo en cuenta que en esta unidad de ejecución existe más terreno no edificable y sin calificación urbanística especifica, se deberá corregir en la documentación refundida esta superficie de zona verde pasando a ser al menos de 2.628.40 m2

Unidades de Ejecución nº 1, 2, 3 y 4

Después de quedar justificado en el documento que la calificación de suelo destinado a espacios libres y zonas verdes con destino público es sobreabundante en el área funcional configurada en el núcleo de La Virgen de la Vega, donde se ubican estas tres unidades, se ha optado por adscribir a estas unidades de ejecución parte del Parque de La Vega,- "DU-DV-ZV-SG-4A", en proporción suficiente para dar cumplimiento a las dotaciones mínimas exigidas por la Ley, configurando unidades de ejecución discontinuas, opción que permite la Ley 3/2009 para unidades de ejecución delimitadas en Suelo Urbano.
El resultado de dicha operación son las cuatro unidades de ejecución discontinuas de la siguiente cabida:

superficie anterior	terrenos exteriores adscritos		superficie definitiva
(m^2)	**DU-DV-ZV-SG-**	(m^2)	(m^2)

		4C		
UE 1	6.254,18	**DU-DV-ZV-SG-4C1**	1.199,00	7.453,18
UE 2	7.886,41	**DU-DV-ZV-SG-4C2**	1.749,00	9.635,41
UE 3	14.962,16	**DU-DV-ZV-SG-4C3**	3.079,00	18.053,16
UE 4	8.277,96	**DU-DV-ZV-SG-4C4**	1.738,00	10.015,96
sumas	37.380,71		7.777,00	45.157,71

TABLA DE SUPERFICIES DE LA U.Es.

	SUE (m^2)	SO (m^2)	SE (m^2)	ET_{max} (m^2t)	ST (m^2)	SR (m^2)	ER_{max} (m^2t)	U_nR_s Nº	$H_{abit}P_{ot}$ Nº
UE1	7.453,18	6.254,18	4689,05	2.500,00	2.777,78	1.911,27	1.146,76	**71**	**38**
UE2	9.635,41	7.886,41	7.185,40	2.500,00	2.777,78	4.407,62	2.644,57	**71**	**88**
UE3	18.053,16	14.962,16	13.314,29	2.500,00	2.777,78	10.536,51	6.321,91	**71**	**210**
UE4	10.015,96	8.277,96	7.140,26	2.500,00	2.777,78	4.362,48	2.617,49	**71**	**87**

	DV-ZV (m^2)	DV-ZV-SG (m^2)	DE (m^2)	Am_{max} (m^2t/m^2)
UE1	0,00	**1.199,00**	0,00	**0,4893**
	T S D.- 1.199,00 m^2			
UE2	0,00	**1.749,00**	0,00	**0,5339**
	T S D.- 1.749,00 m^2			
UE3	0,00	**3.091,00**	0,00	**0,4887**
	T S D.- 3.091,00 m^2			
UE4	0,00	**1.738,00**	0,00	**0,5109**
	T S D.- 1.738,00 m^2			

Siendo:

SUE.- superficie de la unidad de ejecución

SO.- superficie ordenada a efectos de lo dispuesto en el artículo 54 LUA.

SE.- superficie neta de las manzanas edificables

E_{max}.- edificabilidad máxima

$H_{abit}P_{ot}$.- habitantes potenciales

DV-PA.- zona verde / paseo peatonal

DE.- equipamiento

TSD.- total suelo dotacional

Am.- aprov. medio
ET_{max}.- edificabilidad terciaria máxima
ER_{max}.- edificabilidad residencial máxima

Conforme al artículo 42 las dotaciones locales exigidas para el Suelo Urbano No Consolidado son los establecidos en esta Ley para los planes parciales en el artículo 54 y siguientes:

- Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuera mayor, 6 m2 por habitante potencial para parques, jardines, plazas y paseos peatonales.
  En este caso las reservas obligatorias de zonas verdes serían:
  U.E.1: 745,31 m2
  U.E.2: 963,54 m2
  U.E.3: 1.805,32 m2
  U.E.4: 1.001,59 m2

- 5 m2 por habitante potencial para equipamiento.
  U.E.1: 190 m2
  U.E.2: 440 m2
  U.E.3: 1050 m2
  U.E.4: 435 m2

Según el artículo 87 del Decreto 52/2002 del Reglamento de Planeamiento, para urbanizaciones turísticas de segunda residencia, se podrá destinar parte o la totalidad de los equipamientos para incrementar las zonas verdes.

En la documentación presentada se reservan, superficie de zonas verdes suficiente para cumplir con las reservas mínimas establecidas por la Ley.

Unidad de Ejecución nº 5

En cuanto a la unidad de ejecución nº 5 se ha reestudiado su trazado teniendo en cuenta el modo natural de extensión del tejido urbano de La Villa de Alcalá , planteando ahora estructuras longitudinales apoyadas en las líneas de igual cota de la ladera, simplificando de este modo razonablemente la dificultad de materializar la edificación y organizando el espacio para reservar parte de las zonas verdes y equipamientos que precisa la ley. No obstante, dada la dificultad para cumplir con el tenor literal de las exigencias reglamentarias, debido al diseño, la pequeña superficie del ámbito, el perímetro muy irregular y

lo escarpado de la topografía, y habida cuenta una vez más del carácter turístico, en general, de la demanda de vivienda propia del municipio y también de la sobreabundancia de dotaciones en esta zona y la proximidad a los grandes equipamientos, sistemas generales, ya calificados al pie de la ladera, se considera que adscribir a la gestión de la unidad de ejecución nº 5 parte de una parcela exterior (2.305 m2) en la zona verde "DU-DV-ZV-SG-5",- a denominar, "DU-DV-ZV-SG-5A", de superficie igual a la que resta para cubrir el estándar legal estipulado de reserva total (zonas verdes + equipamientos) en proporción a la edificabilidad.

	superficie anterior	superficie resultante
	(m^2)	(m^2)
zonas verdes	1.314,00	2.650,00 [i]
equipamientos	0,00	875,00
total dotaciones	1.314,00	3.525,00
manzanas edificables	7.094,06	4.543,93

TABLA DE SUPERFICIES

SUE	SO	SE	E_{max}	$H_{abit}P_{ot}$	DV-PA	DV-ZV-SG	DE	Am
(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2t)	Nº	(m^2)	(m^2)	(m^2)	(m^2t/m^2)
18.130,56	15.828,56	4.543,93	15.903,76	530	2.650,00	2.305,00	875,00	1,0049
					T S D.- 5.830,00 m^2			

Conforme al artículo 42 las dotaciones locales exigidas para el Suelo Urbano No Consolidado son los establecidos en esta Ley para los planes parciales en el artículo 54 y siguientes:

- Diez por ciento de la superficie del sector o, si la reserva resultante fuera mayor, 6 m2 por habitante potencial para <u>parques, jardines, plazas y paseos peatonales</u>.
  En este caso la reserva obligatoria de zonas verdes sería: 3.180 m2
- 5 m2 por habitante potencial para equipamiento.
  En este caso la reserva obligatoria de equipamiento sería: 2.650 m2

Según el artículo 87 del Decreto 52/2002 , para urbanizaciones turísticas de segunda residencia, se podrá destinar parte o la totalidad de los equipamientos para incrementar las zonas verdes.

En la documentación presentada se reservan 4.955 m2 de zona verde y 875 m2 de suelo se reservan para equipamientos

En las fichas de las cuatro unidades de ejecución se modifica el plazo de urbanización de los terrenos pasando de 18 meses a 36 meses.

EN EL SUELO URBANIZABLE.

ANTECEDENTES

En la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de 25 de abril de 2012 se adoptó el siguiente acuerdo en relación con el suelo urbanizable:

- Aprobar Definitivamente el suelo urbanizable no delimitado, correspondiente a las Áreas de Mas Blanco / Sierra de Gúdar, El Cerrito, Virgen de la Vega y Villa de Alcalá, condicionando el Área del Cerrito al estudio y definición, en su caso, de una zona de preferente ubicación de la dotación local de zonas verdes en el triángulo de terrenos comprendido entre la A-228, la estación de servicio existente y el límite occidental del suelo urbano ya clasificado, por tratarse de los terrenos con mayor pendiente del ámbito y con mayor visibilidad desde el núcleo histórico de la Villa de Alcalá.
- Suspender de forma parcial la Aprobación definitiva del Plan General en el suelo urbanizable no delimitado correspondiente a las Áreas denominadas Los Planos Norte y Los Planos Sur, puesto que se debe justificar la necesidad o conveniencia de establecer como característico el uso residencial en dichas Áreas.

MODIFICACIONES PROPUESTAS

En la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento, se realiza una justificación detallada de los motivos por los cuales se considera necesario y conveniente mantener el uso característico residencial en las dos áreas situadas al Norte y al Sur del Polígono Industrial Los Planos, y que se resumen a continuación:

- En primer lugar se hace referencia al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 4 de julio de 2011 (aunque se indica erróneamente que el acuerdo es el de 25 de abril de 2012), en el que se manifestaba que "*la propuesta de clasificación que contiene el documento presentado supone una importante reducción tanto del número de viviendas como de las superficies clasificadas en el intento de reconducir el modelo territorial a parámetros de sostenibilidad*

aceptables... ...Por ello, y ante la carencia de mejor criterio ni de normativa de carácter territorial no cabe considerar inadecuada la propuesta de clasificación de suelo que se realiza, si se introducen mecanismos de secuenciación de la demanda, que condicionen el desarrollo de los diferentes Sectores a desarrollos efectivos previos, mecanismos que sí contempla el Plan General"

- La memoria justificativa determina a 15 años vista cuál ha de ser la oferta residencial del proyecto, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 9.1.g) de la Ley 3/2009 (relativo a la incorporación de criterios de sostenibilidad como objeto de la ordenación urbanística), en orden al normal funcionamiento de los mecanismos de mercado, pero refiriéndose a los datos estadísticos del quinquenio 2000-2004, que son más representativos del modo de producción inmobiliario más característico del municipio, proporcionado a su capacidad de gestión administrativa y económica.
- La memoria justificativa ha definido la forma de implantación de las edificaciones en el suelo urbanizable de manera que se minimicen las afecciones sobre el medio natural y el paisaje. Por esta razón el Plan general asigna densidades de vivienda y alturas máximas de edificación diferentes según la exposición y riesgo ambiental de las áreas o sectores de que se trate, e incluso determina ámbitos de ubicación preferente de las zonas verdes y espacios libres y establece rigurosas limitaciones a los usos no residenciales que se permiten en cada área.

- El proyecto de revisión define una completa red de espacios de articulación de los diferentes núcleos urbanos heredados del planeamiento anterior, constituida por Parques Territoriales que serán incorporados al dominio público a medida que se produzca el desarrollo, y con cargo al mismo, de Áreas y sectores en proporción a su edificabilidad y al resto de cargas que la adecuada conexión con el continuo urbano requiere de cada cual. Y todo ello con el objetivo de que el valor final de los terrenos sea similar en todo el suelo urbanizable. Se remarca que la edificabilidad asignada al uso residencial en cualquiera de las áreas de suelo urbanizable no delimitado es la justa y precisa para que el sistema de reparto de beneficios y cargas y la valoración de los terrenos permanezca en equilibrio.

- Por otra parte, se manifiesta que el modelo de evolución urbana planteado no permite, sin quiebra del equilibrio- el traspaso de paquetes de edificabilidad de unas áreas a otras sin que varíe el techo edificable total, ni el cambio de los usos dominantes ya asignados, por diversas razones:

- El traspaso de edificabilidad de unas áreas a otras determinaría un incremento de la altura o de la ocupación del suelo en las áreas receptoras, lo cual sería inadmisible por el mayor impacto paisajístico y visual que producirían las edificaciones.
- En términos económicos, no existe en el municipio otra demanda de suelo que no sea para uso residencial. Ni el suelo industrial ni el terciario son objeto de demanda, por lo que no es posible establecer con un mínimo de fiabilidad coeficientes compensatorios del valor de unos usos con respecto de otros, y en particular con respecto al uso residencial. De esta manera, a igual edificabilidad, el valor inicial del suelo de un área con uso dominante no residencial sería muy inferior al del resto de áreas y sectores, por lo que, para restablecer el equilibrio, debería incrementarse desproporcionadamente la edificabilidad asignada a estos terrenos, o bien disminuir las cargas a soportar, lo que redundaría en perjuicio de los sistemas generales a obtener.

OCTAVO.- Analizado el contenido de la nueva documentación presentada por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel en su informe del día 24 de abril de 2012 han realizado la siguiente valoración:

EN EL SUELO URBANO

En esta nueva documentación aportada se han cumplido con los requisitos formales que llevaron a la suspensión de las seis unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, estableciendo en cada una de las unidades de ejecución superficie suficiente para la previsión de los estándares urbanísticos exigidos en el artículo 42 de la ley 3/2009.

Se han tenido en cuenta las características poblacionales de Alcalá de la Selva, que lo llevan a considerarlo un municipio mayoritariamente de segunda residencia, pudiendo aplicar el artículo 87 del Decreto 52/2002 para urbanizaciones turísticas de segunda residencia, lo que ha permitido a la Corporación flexibilizar las reservas de equipamientos a favor de reservas de zonas verdes para las que se ha optado por agrupar, en las zonas en las que ha sido posible, y unir a los sistemas generales, creando unidades de ejecución discontinuas.

Teniendo en cuenta las justificaciones y las reservas adscritas a las unidades de ejecución se pueden entender corregidas las deficiencias formales que llevaron a la suspensión, en consecuencia

procede la Aprobación Definitiva del Suelo Urbano No Consolidado incluido en las unidades de ejecución nº 1 a 6.

EN EL SUELO URBANIZABLE

En la nueva documentación presentada se ha aportado una justificación mucho más detallada de la decisión municipal de mantener la clasificación de las áreas de suelo urbanizable no delimitado de Los Planos Norte y Sur con uso característico residencial, que se basa fundamentalmente en razones de viabilidad, sostenibilidad económica y ambiental, y equilibrio de beneficios y cargas entre las diferentes áreas del suelo urbanizable del municipio.

Desde el punto de vista económico, dada la ausencia constatada por el Ayuntamiento de una demanda apreciable de suelo industrial o terciario, es evidente que el valor de los terrenos resultaría inferior con el cambio de uso dominante, lo que repercutiría en un menor aprovechamiento, y rompería el equilibrio que se ha conseguido en las reducciones de aprovechamiento urbanístico propuestas para todas las áreas del suelo urbanizable que provienen del Plan General anterior, o bien obligaría a elevar exageradamente la edificabilidad destinada a usos no residenciales en estos ámbitos para compensar dichas pérdidas de aprovechamiento, lo cual a su vez originaría un mayor impacto visual de las actuaciones urbanísticas en estas dos áreas, mientras que el uso residencial de baja densidad que ahora se prevé contribuirá, por la mayor superficie ajardinada propia de esta tipología urbana, a un menor impacto en el paisaje de las edificaciones que se dispongan. En otro caso, si se redujeran las cargas asignadas a estas dos áreas dejarían de adscribirse parte de los sistemas generales previstos en la actualidad, que el Plan ha diseñado para servir de nexo entre los núcleos existentes, como es el sistema general de Parques Territoriales.

La otra alternativa podría ser la elevación del aprovechamiento residencial en otros ámbitos para compensar la pérdida derivada en estas dos áreas, pero eso conllevaría también un mayor impacto de las edificaciones en el paisaje de esas otras áreas, en las que se ha adoptado la edificabilidad prevista con el fin de aminorar las afecciones ambientales y al paisaje. Por otra parte, se ha comprobado que las actuaciones implantadas ya en Los Planos son de tipo taller o industrial artesana, no de mediana o gran industria, por lo que su convivencia con usos residenciales colindantes podrá ser más fácil.

Ante estas justificaciones, y teniendo en cuenta que la propuesta del nuevo Plan reduce considerablemente la edificabilidad y la superficie residencial que preveía el Plan General anterior en este

ámbito, así como la inexistencia de una demanda real de suelo destinado a usos industriales o terciarios, que se estima cubierta con creces con el desarrollo del Sector Los Planos II, se considera que procede aprobarse definitivamente el suelo urbanizable no delimitado correspondiente a las áreas nº 2 y 3 denominadas Los Planos Norte y Sur, manteniendo el uso residencial como dominante y estableciendo zonas verdes colindantes con el sector de Los Planos II, que permitan una mayor separación entre los usos lograda mediante vegetación.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL , ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE, el PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA, conforme a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón, al considerarse cumplidos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico vigente, respecto al Suelo Urbano No Consolidado (UE nº 1 a 6) y el Suelo Urbanizable No Delimitado correspondiente a las áreas núms.. 2 y 3 "Los Planos Norte y Los Planos Sur", respectivamente

SEGUNDO.- Se siguen manteniendo los reparos de los acuerdos de 4 de julio de 2011 y 25 de abril de 2012, por ello se suspende la eficacia de este acuerdo hasta la presentación de un Texto Refundido de toda la documentación que integra la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA** y a los interesados, con ofrecimiento de los recursos procedentes, 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

LA PRESIDENTA DEL CONSEJO,

Fdo.: Mª Pilar Lou Grávalos.

i