

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 abril de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- ALCALÁ DE LA SELVA: 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:

*“**PRIMERO.- 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.

“SEGUNDO.- 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.

“TERCERO.- 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 ha tenido 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 reflejado anteriormente.

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 Acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo el 4 de julio de 2011 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 4 de julio de

2011, firmado sin fecha ni antefirma por el Arquitecto redactor del Plan General, José Vicente Aragón 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 5 de marzo 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 4 de julio de 2011. 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 la nueva documentación técnica que se resume a continuación. Dicha documentación se encuentra diligenciada de aprobación provisional con fecha 5 de marzo de 2012 por el Secretario del Ayuntamiento. Consta de:

- Memoria Descriptiva y Justificativa, presentada íntegramente, y en la que se han introducido, sombreadas las modificaciones y explicaciones relativas a los reparos establecidos en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel de 4 de julio de 2011.
- Normas Urbanísticas, también íntegras, y que recogen las modificaciones derivadas de las correcciones realizadas para dar cumplimiento al citado acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo.
- Planos. Se presentan los siguientes planos de ordenación:
 - PO-2.1.- Clasificación del suelo. Escala 1:10.000.
 - PO-2.2.- Clasificación del suelo. Escala 1: 10.000.
 - PO-2.3.- Clasificación del suelo. Escala 1:5.000.
 - PO-3.1.- Ordenación del suelo urbano. Escala 1:1.000.
 - PO-3.3.- Ordenación del suelo urbano. Escala 1:1.000.
 - PO-3.6.- Ordenación del suelo urbano. Escala 1:1.000.

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 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.- 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 emitir el informe de un Plan General, disponiendo para ello, con carácter general, de seis meses, según señala el art. 49.7 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón. No obstante y como este expediente había sido objeto de Aprobación Parcial, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 50.3 de la Ley 3/2009 que establece que 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.

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

- Clasificación del suelo con sus categorías y calificación urbanística, con las correspondientes delimitación 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 índice 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 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"*.

Asimismo el artículo 284 en su apartado primero establece que los municipios con población inferior a mil habitantes podrán ejercer sus competencias urbanísticas de acuerdo con las especialidades del Título Séptimo del citado texto legal que regula el régimen urbanístico simplificado, especialidades que no resultan de aplicación a los municipios comprendidos, entre otras, en la Comarca de Gúdar- Javalambre a la que pertenece Alcalá de la Selva. El municipio de Alcalá tampoco ha sido incluido en dicho régimen por la Orden de 3 de febrero de 2010, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se concreta el ámbito subjetivo del régimen urbanístico simplificado regulado en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

Por ello, y aunque según los datos del último Padrón Municipal, la población de Alcalá de la Selva, es de tan sólo 513 habitantes, el Plan General objeto de este expediente deberá contener toda la documentación exigible según el Título Segundo de la precitada Ley 3/2009.

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

En el Suelo Urbano

En el Acuerdo de 4 de julio de 2011 se adoptaron las resoluciones siguientes en relación con el suelo urbano:

- Denegar la aprobación definitiva de parte de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución nº 1 del Suelo Urbano No Consolidado, puesto que no reúnen los requisitos del artículo 12 de la Ley 3/2009 para ser considerados Suelo Urbano, y deberán clasificarse como Suelo No Urbanizable Especial, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera, apartados e) y f), al tratarse de un arboleda compacta y con pendiente media superior al veinticinco por ciento.
- Aprobar definitivamente 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 artículo 13 de la Ley 3/2009. Se acuerda 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 apartado Octavo del Acuerdo.
- Suspender de forma parcial la aprobación definitiva del Plan General, al considerar que existen deficiencias documentales que impiden el pronunciamiento fundado sobre el cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles, en el suelo urbano no consolidado incluido en las unidades de ejecución nº 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.

1.- Con respecto a la denegación de la clasificación como suelo urbano no consolidado de parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución nº1, en la nueva documentación que se presenta se reduce la superficie total de la Unidad en 2.344,70 m², que corresponden a la franja de terreno de la Unidad originaria situada más al oeste y colindante con el suelo no urbanizable especial por valoración natural y del paisaje. Dichos terrenos se clasifican a su vez como suelo no urbanizable especial, por reunir idénticas características que los adyacentes ya clasificados. Se mantiene como suelo urbano no consolidado una banda de terreno de 20 metros de anchura medidos desde el vial que atraviesa la Unidad de Ejecución nº 1.

Como consecuencia de la modificación efectuada en la delimitación el aprovechamiento medio máximo apenas varía en una diezmilésima (pasa de 0,6003 a 0,6004, aunque sí varía el reparto de edificabilidad entre uso terciario y residencial que conduce a su obtención, que pasa de una relación 52 a 48 a una relación 67 a 33 a favor del uso terciario en ambos casos) y el resto de parámetros no se alteran.

Se manifiesta en el informe del redactor que se han desclasificado los terrenos que presentan mayor pendiente y vegetación, y se mantiene el resto del terreno, obteniendo una aprovechamiento similar al del resto de unidades de ejecución delimitadas en la zona de La Vega, lo que permite el mantenimiento de la propia unidad de ejecución y la futura apertura, sin coste para el Ayuntamiento del vial que se ha mencionado, que asegurará una adecuada accesibilidad e integración en la malla urbana al depósito de agua municipal que abastece a los residentes en La Virgen de la Vega.

2.- Con respecto a la aprobación definitiva del suelo urbano consolidado, excepto los terrenos ubicados en la zona de Peña Hendida, se propone en la nueva documentación la inclusión de estos terrenos en la Unidad de Ejecución nº 6 del suelo urbano no consolidado, manteniendo la delimitación que se estableció en la Modificación nº 3 del Plan General Homologado, debido a que no se ha ejecutado la urbanización. No obstante, se introducen los siguientes cambios en este ámbito:

a) Se crea una nueva Zona de Ordenación Urbana, denominada Residencial Extensiva Peña Hendida (R-D3-PH), aplicable a tres de las manzanas edificables, cuyos parámetros se definen en la Sección 4ª de las Ordenanzas de la edificación en suelo urbano (Capítulo II del Título V de las Normas Urbanísticas), y que corresponden a la tipología de vivienda unifamiliar agrupada entre medianeras, con un coeficiente de edificabilidad de 2,5 m²/m² y una altura máxima de 8,50 m.

b) Se identifican y delimitan en este ámbito las parcelas en las que se localiza la reserva mínima reglamentaria de aprovechamiento destinado a la construcción de viviendas en régimen de protección pública, correspondiente al 10,10% de aprovechamiento residencial de las unidades de ejecución nº 1, 2, 3, 4 y 6.

Las características de esta nueva Unidad de Ejecución nº 6 se definen en la ficha que se incluye en el Anexo 1 de las Normas Urbanísticas, y que reflejan una superficie total de 15.484 m², un aprovechamiento medio de 0,4171 y el sistema de gestión por compensación.

3.- En cuanto a la suspensión de la aprobación definitiva de las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado nº 2, 3, 4 y 5, por no concretarse la ubicación de la reserva de vivienda protegida ni la de las dotaciones locales correspondientes, se indica en el informe del redactor que la reserva de

vivienda protegida correspondiente a las unidades 1 a 4 y 6 se ubica en el ámbito de ésta última unidad de ejecución, como ya se ha comentado.

Con respecto a la previsión de las reservas para dotaciones locales exigidas en el artículo 42 de la Ley 3/2009, el redactor aclara que para la Unidad de Ejecución nº 5 el Plan General ya prevé reservas para zonas verdes y equipamiento público proporcionadas a su dimensión y aprovechamientos. Y con respecto a las unidades nº 1 a 4, Todas ellas situadas en el ámbito de La Vega, se justifica que todas ellas son objeto de operaciones de reforma interior, y que el ámbito de La Vega está dotado con una amplísima reserva de dotaciones públicas, muy superior a la mínima proporcionada a su aprovechamiento potencial, por lo que está justificada la aplicación a las citadas unidades de ejecución de lo dispuesto en el artículo 42.5, que permite reducir o incluso eliminar las reservas legales en áreas de reforma interior de forma motivada y, en consecuencia, no se prevén las citadas reservas dotacionales.

En el Suelo Urbanizable.

En el Acuerdo de 4 de julio de 2011 se adoptaron las resoluciones siguientes en relación con el suelo urbanizable:

- Aprobar definitivamente el suelo urbanizable delimitado, correspondiente al Sector Los Planos II, debiendo incorporar la regulación contenida en la modificación nº 6 del Plan General vigente. Se acuerda 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 apartado Octavo del Acuerdo.
- Suspender, de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General en la totalidad del 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 Norte y Sur, y eliminar aquella parte de los terrenos que tendría la consideración de suelo no urbanizable especial, conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2009.

1.- Con respecto a la incorporación en el Plan General de la regulación establecida en la modificación aislada nº 6 del Plan General Homologado para el Sector Los Planos II del suelo urbanizable delimitado de uso industrial, se indica en la nueva documentación que la Modificación aislada nº 6 no incluyó la ordenación pormenorizada del sector, pues de hecho hay un Plan Parcial en tramitación para ordenar detalladamente el Sector, y la ordenación estructural establecida en la citada modificación aislada ya se ha incorporado a la revisión del Plan General aprobada provisionalmente en 2011.

2.- En relación con las áreas clasificadas como suelo urbanizable no delimitado, se justifica que no son precisos mecanismos de priorización del desarrollo de unas áreas con respecto a otras, ya que no resulta preciso anticipar ninguna actuación que responda a objetivos estratégicos. Así mismo, debido a la compactación del modelo de evolución urbana de la Revisión del Plan general, todas las Áreas clasificadas son contiguas al suelo urbano y conectables por medios normales y proporcionados con los sistemas generales previstos. Por otra parte, se manifiesta que ya se han articulado mecanismos en el Plan General para que todo desarrollo urbanístico asegure la puesta en servicio de las partes de la red viaria y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y de energía eléctrica que sean necesarios para su adecuada integración en el sistema territorial, aun cuando el ámbito de servicio de éstas sea superior al que se pretende desarrollar, así como para garantizar el retorno a los promotores de los excesos de costes con respecto al aprovechamiento que ello determine.

Sin perjuicio de la justificación anterior, se corrige la redacción del artículo 6.2.2.2.b) de las Normas Urbanísticas, con objeto de establecer criterios adicionales para la adscripción de terrenos del Sistema General de espacios Libres al desarrollo del suelo urbanizable no delimitado. En este apartado se establece la preferencia en la adscripción de terrenos de cada Parque en función de su cercanía al cauce del Río Alcalá (caso de los parques de El Río Alcalá y de La Mantellina), a la carretera VF-TE-01 (caso de Parque de El Cerrito) y cercanía a la Ermita de la Virgen de la Vega (el caso del Parque de La Vega).

Con respecto a la justificación del uso residencial en las Áreas Los Planos Norte y Sur, que rodean al sector urbanizable delimitado de uso industrial de Los Planos II, se manifiesta que el régimen de usos regulado para el Sector Los Planos II limita los de contenido industrial a actividades artesanales y de almacenamiento (de baja afección ambiental), y admite un extenso repertorio de usos terciarios, todos ellos compatibles con el uso residencial asignado a las áreas de Los Planos Norte y Sur. Por otra parte, el diseño del Sector Los Planos II queda limitado por un cordón de zonas verdes, que conforma un espacio de transición entre éste y los futuros desarrollos residenciales. También se amplía el régimen de usos del Área Los Planos Sur, estableciendo un estatuto de compatibilidad semejante al estipulado en Los Planos II. Concretamente, en la ficha urbanística del Área 3.- Los Planos Sur, se introducen como compatibles con el uso global Residencial Turístico los usos de bares, cafeterías, pubs, discotecas, cafés teatro, restaurantes, salas de fiestas, salones recreativos y establecimientos de venta de saldos y ocasión.

Por último, y en relación con la necesidad de eliminar las partes de las áreas de suelo urbanizable no delimitado que tendrían la consideración de suelo no urbanizable especial conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2009, se manifiesta que no existen partes en el suelo urbanizable no delimitado que hayan de tener la condición de suelo no urbanizable especial, ya que en el

Área nº 1 Mas Blanco/Sierra de Gúdar la densidad de arbolado mayor es del orden de 0,28 pies/30 m², muy inferior 1 pie/30 m² establecida en la Disposición Adicional Primera, y además la zona arbolada que se tiene es residual, sin valor ambiental. En cuanto al Área nº 2 El Cerrito, la pendiente media de los terrenos no es superior al 25%, sino del orden del 10 y 15%, y los ámbitos que superan el 25% de pendiente se encuentran aislados unos de otros y no impiden ni dificultan la urbanización y edificación de los terrenos. Sin perjuicio de todo ello, y según el redactor, se dispone ahora una densidad residencial menor y se limita el número de plantas a una en estas zonas, y se estipula que las zonas verdes de sistema local de los planes parciales que desarrollen el Área nº 1 Mas Blanco/Sierra de Gúdar se sitúen en los ámbitos en los que ya existe arbolado. Esto queda establecido en la ficha urbanística en un nuevo apartado 9 de condiciones particulares para la ordenación urbanística del Área nº 1 Mas Blanco/Sierra de Gúdar. No se introduce este apartado en la ficha correspondiente al Área nº 4 El Cerrito.

En el Suelo No Urbanizable.

En el Acuerdo de 4 de julio de 2011 se adoptaron las resoluciones siguientes en relación con el suelo urbanizable:

- Aprobar definitivamente 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. Se acuerda 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 apartado Octavo del Acuerdo.
- Suspender, de forma parcial, la aprobación definitiva del Plan General en el suelo no urbanizable 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.

En la valoración que se realizaba del Suelo No Urbanizable, se hacía referencia a que en la memoria Justificativa no aparecía una justificación relativa a la inclusión de los terrenos en esta clase de suelo, para pasar posteriormente a analizar los usos permitidos en ella.

1.- Acerca de la prohibición expresa del uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable especial, se argumenta por el redactor que la nueva documentación elimina del repertorio de usos compatibles en esta categoría de suelo la vivienda unifamiliar aislada en edificaciones de nueva construcción, aunque lo permite en construcciones ya existentes de las tipologías arquitectónicas residenciales tradicionales del medio rural, a saber: masadas, pajares/residencia y refugios de pastores, justificándose en la conveniencia de recuperar el patrimonio arquitectónico rural allí donde se encuentre.

En el artículo 2.5.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General se definen las tres tipologías comprendidas en el uso de vivienda rural tradicional:

- Masada: conjunto de construcciones que forman un solo volumen o separadas unos pocos metros, en el que reside una familia que explota agropecuariamente un determinado territorio.
- Pajar/Residencia: grupo de construcciones aisladas, o adosadas a otras de su misma clase, con acceso independiente, de planta rectangular, con superficie en planta no superior a 100 m² y una o más plantas, características del entorno de la Villa de Alcalá. Fueron concebidas para guarda de forraje o grano, pero se han utilizado históricamente para vivienda de personas de pocos recursos económicos.
- Refugios de pastores: construcciones aisladas utilizadas para resguardo nocturno y residencia estacional de pastores y ganado durante las temporadas de estancia en los pastos.

En relación con la rehabilitación de construcciones rurales, y a semejanza de la delimitación del barrio del Castillejo de Arriba en suelo no urbanizable genérico, en la nueva documentación se delimitan otros cinco conjuntos de edificaciones rurales o “barrios” situados en el entorno de la Villa de Alcalá, cuya recuperación y puesta en valor se pretende fomentar desde el Plan General, que se corresponden con los enclaves de “El Feriao” y “Las Yeseras” al oeste de la Villa, “San Antón” junto a la Carretera de Gúdar A-228, “Bajo el Lugar” colindante con la zona de equipamiento deportivo situada junto al Río Alcalá y la Villa, “Fuente Vieja”, compuesto por pajares/residencia adosados en las cercanías de Peña Hendida y de la zona del Lavadero, y “La Serna” compuesto por varias edificaciones ya rehabilitadas, situadas entre Peña Hendida y la glorieta que conecta la A-228 con la carretera de acceso a la Estación Invernal de Valdelinares.

La regulación urbanística de estos barrios se establece en el artículo 7.3.1 de las Normas Urbanísticas, en el que se especifica que en ellos no se permiten nuevas construcciones, pero sí la rehabilitación de las existentes e incluso su ampliación hasta un 25% de la superficie construida original (y levantar hasta dos plantas más sobre rasante con tres como máximo para el caso de los pajares/residencia), así como la adaptación de espacios para el uso de vivienda rural tradicional y unifamiliar aislada (o en hilera para el caso de los pajares/residencia que existieran). Se indica que la ordenación pormenorizada y las condiciones estéticas y de volumen de cada barrio se determinarán mediante plan especial.

2.- Con respecto a la justificación de la necesidad de autorizar el uso de vivienda unifamiliar aislada de nueva construcción en el suelo no urbanizable genérico, se indica por el redactor que se

modifica el documento de la revisión con objeto de limitar el uso de vivienda unifamiliar aislada a aquellas viviendas que ya se tengan legalmente implantadas en el momento de aprobación de la Revisión, evitando la autorización de nuevas edificaciones destinadas al uso de vivienda unifamiliar aislada en el futuro.

A tal fin, se modifica la redacción de los artículos 7.3.4, 7.4.1, 7.4.4, 7.4.6 y 7.4.7 del siguiente modo:

- El artículo 7.3.4, relativo a las condiciones de la edificación vinculada al uso de vivienda unifamiliar aislada, establece que es compatible el uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable en los siguientes supuestos:
 - Cuando se materialice mediante rehabilitación de las tipologías tradicionales definidas en el artículo 2.5.2, en los barrios y las zonas de ordenación que el Plan General defina.
 - En suelo no urbanizable genérico, en las zonas que determine el Plan General, si ya estuviese implantado legalmente con anterioridad a su aprobación.

Se definen en este artículo los parámetros de parcela mínima (10.000 m²), índice de edificabilidad neta (0,02 m²/m²), superficie máxima edificable sobre rasante (300 m²), retranqueos mínimos (10 m) y número máximo de plantas (dos), que resultan aplicables a las construcciones legalmente implantadas en suelo no urbanizable genérico con anterioridad a la aprobación del Plan General.

- El artículo 7.4.1, que regula el suelo no urbanizable especial por valoración natural y del paisaje, establece los usos de vivienda rural tradicional, vivienda de turismo rural, albergue, restaurante, explotación ganadera doméstica y vivienda unifamiliar aislada, solo cuando se vinculen a construcciones ya existentes de tipología rural tradicional.
- El artículo 7.4.4, relativo al suelo no urbanizable especial por protección de cauces públicos y zonas de policía, permite, siempre que no sean incompatibles con los establecidos en el Plan General según la categoría y zona de ordenación del suelo no urbanizable de que se trate, los mismos que el artículo 7.4.1, con las mismas condiciones de aplicación a construcciones ya existentes.
- El artículo 7.4.6, relativo al suelo no urbanizable especial por protección de vías pecuarias, establece lo siguiente: "No obstante, cuando a la aprobación del Plan General se tengan usos de las clases, vivienda rural tradicional, vivienda unifamiliar aislada que ya estuviese legalmente implantada, vivienda del turismo rural, albergue, restaurante, u otros que se hubiesen reconocido de utilidad pública o interés social, éstos y la edificación que se tuviese vinculada a los mismos según el artículo 7.3.2 (condiciones para la rehabilitación del tipo

masada) tendrán la consideración de compatibilidad no plena, según el apartado 3 del artículo 2.p.4”.

- El artículo 7.4.7, relativo al suelo no urbanizable genérico Común, establece como uno de los usos autorizados, el de vivienda unifamiliar aislada, solamente en las condiciones establecidas en el artículo 7.3.4.

Reparos de la documentación.

Finalmente, la memoria justificativa de la nueva documentación realiza un repaso de los reparos formulados por el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, que se resumen a continuación.

1º.- Discrepancias en la medición de la superficie de suelo urbano. Se corrigen las tablas, aclarando que las cifras del Acuerdo del Consejo no tienen en cuenta que el proyecto de Revisión ha pasado a clasificar como suelo no urbanizable especial la colina en la que se erige el Castillo de Alcalá, que en el Plan general homologado se incluía en el suelo urbano. En resumen, se obtiene una superficie de suelo urbano, sin contar Peña Hendida, de la Villa de Alcalá de 126.604 m².

2º.- Rehabilitación y uso de los tipos edificatorios Pajares/Residencia y Refugios de Pastores. En este apartado se justifica la solución adoptada para los barrios reseñados de edificaciones a rehabilitar en el entorno de la Villa de Alcalá, que ha descartado la clasificación de dichos ámbitos como suelo urbano y se ha decantado por su rehabilitación mediante planes especiales en suelo no urbanizable genérico, con el fin de promover su rehabilitación.

3º.- Falta de justificación de la demanda de vivienda en régimen de protección pública. Se responde que se trata de un error de lectura, pues en el anexo denominado “Estudio de necesidades de vivienda” de diciembre de 2010, se menciona que se entiende conveniente para facilitar la emancipación de los jóvenes la promoción de una decena de viviendas en régimen de protección pública, de superficie construida entre 50 y 60 m²t. Por otra parte, no se observa la necesidad de prever una reserva de viviendas de protección pública superior a la legal.

Asimismo, se manifiesta que se ha cometido un error de interpretación en la lectura del artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas, pues en él no se dice que el 50% de la superficie del suelo urbanizable se destine a vivienda social en alquiler, sino que los planes parciales podrán destinar hasta el 50% de la reserva para equipamiento docente a incrementar la reserva de espacios libres, equipamiento deportivo y social y equipamiento público, y el resto, hasta el 100%, necesariamente a vivienda protegida en régimen de alquiler a personas con necesidades de asistencia o emancipación. No obstante, se modifica la

redacción del citado artículo, que ahora permite destinar el 100% de la reserva legal para equipamiento docente a incrementar el sistema de espacios libres, equipamiento deportivo o social, aparcamientos públicos y vivienda social en alquiler.

4º.- Falta de resúmenes de los estudios complementarios incorporados como anexos a la Memoria. Falta de justificación del Proyecto en las conclusiones que se hubieran extraído de dichos estudios. Se indica que las páginas 4 y 5 del texto aprobado provisionalmente contienen un resumen de los seis anexos a la memoria (estudio acústico, estudio de movilidad, estudio de disponibilidad de recursos hídricos, estudio de afección al régimen de corrientes, estudio de necesidades de vivienda y estudio económico), de los que los cuatro primeros han sido objeto de informe de las administraciones sectoriales, que han otorgado su conformidad a los mismos.

5º.- Falta de justificación de la clasificación del suelo no urbanizable. Se manifiesta que sí se ha realizado la justificación de esta clase de suelo, basándose en las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental y el sistemático trabajo realizado por el Servicio de Estrategias Territoriales de la Dirección General de Ordenación del Territorio. Por otra parte, los informes de la Dirección General de Desarrollo Sostenible y Biodiversidad, así como de la propia Dirección General de Ordenación del Territorio, dan por buena la clasificación y calificación propuesta para el suelo no urbanizable. No obstante, se propone adjuntar al texto como Anejo nº 7 el informe a las alegaciones presentadas, que pormenorizan los argumentos que justifican la clasificación y calificación urbanística de algunas zonas del suelo no urbanizable.

6º.- Deficiencias del estudio económico financiero. Falta de valoración de las inversiones estimadas para la implantación de los sistemas generales de viario, parques, jardines y aparcamientos. Falta de valoración de los costes de mantenimiento de las obras de urbanización y servicios una vez recibidos por el Ayuntamiento. Se manifiesta que el estudio económico se ajusta punto por punto a lo dispuesto en el artículo 46 de la Ley 3/2009, ya que analiza la incidencia de las actuaciones en la Hacienda Municipal, así como evalúa el coste de implantación de los servicios urbanísticos que corresponde ejecutar al Ayuntamiento. Se concluye que solo es objeto de carga para la Hacienda Municipal el mantenimiento de los grandes parques territoriales que se obtendrán por la gestión del suelo urbanizable, y que este coste es perfectamente asumible por el Ayuntamiento con las previsiones económicas existentes para los próximos diez años.

Por otra parte, se justifica la suficiencia del suelo urbano productivo, así como las previsiones en materia de vivienda de protección pública, extraídas del estudio de necesidades de vivienda realizado.

7º.- Plazo para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado. Contenidos contradictorios. Se corrige en la Memoria Justificativa y en las Normas Urbanísticas la contradicción en los plazos de desarrollo, tanto en suelo urbanizable delimitado como en el no delimitado. En la nueva redacción del artículo 6.1.4 se establece que los terrenos clasificados como suelo urbanizable, tanto delimitado como no delimitado, pasarán sin otro trámite a tener la clasificación de suelo no urbanizable genérico si transcurridos diez años desde la aprobación del Plan General no se hubiese iniciado la ejecución material de la urbanización.

Por otra parte, se establece que, en suelo urbanizable no delimitado, el plazo a que hace referencia el artículo 40.1.e) de la Ley 3/2009, para proceder a la ordenación y aprobación de proyectos de urbanización cuyo incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen, será de nueve años.

8º.- Deficiencias relativas a la documentación gráfica. Planos. Se detallan las siguientes respuestas a los reparos del Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo:

- Planos de información PI-6.1, PI-6.2 y PI-6.3. Se indica el significado de las líneas rojas y verdes, que identifican el perímetro de Sistemas Generales de equipamiento y parques previstos en el Plan General, con el fin de dar cuanta de la afección de las propuestas realizadas sobre el medio natural. No obstante, se opta por suprimirlos, al estar suficientemente recogidos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental.
- Planos de información PI-8.2 y PI-8.3. Se corrigen las referencias erróneas que se hacían a la modificación nº 2 de PGOU en ambos planos.
- No se presenta el plano de riesgos exigido por el artículo 46 de la Ley 3/2009. Se manifiesta que el único riesgo conocido es el de inundación por desbordamiento del Río Alcalá y el Barranco de La Gitana, , y que se aporta en el Plan General un Estudio de Afección al Régimen de Corrientes que tiene por objeto analizar dicho riesgo y delimitarlo en la cartografía. La lámina de inundación obtenida está cartografiada a escala 1:5.000 en dicho documento que forma parte del Plan General. Por otra parte, el estudio ha sido conocido por la Confederación Hidrográfica del Júcar y la Dirección General de Interior, habiéndose incorporado a las Normas Urbanísticas las condiciones formuladas por ambos organismos.
- Corrección de la denominación del plano PO-1.1. El plano pasa a denominarse "Ordenación Estructural. Usos globales".

- Planos PO-1.3 y PO-1.4. No aparecen los diámetros de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes ni se estiman los de las redes proyectadas. Se responde que la determinación de los diámetros de las redes de servicios urbanísticos es propia de los proyectos de urbanización, y no de la ordenación estructural a que se refieren los planos en cuestión. Se indica que la LUA no contempla que los Planes Generales hayan de responder a tan excepcional grado de definición. No obstante, en los artículos de las Normas Urbanísticas 4.3.2.3, 4.3.2.4, 4.3.2.5, 4.3.3.2, 4.3.4.2, 4.3.5.2, 6.2.2 y 8.1.2 se prevén los mecanismos y criterios técnicos para proceder a dicha definición cuando se proceda a la delimitación de los sectores en suelo urbanizable no delimitado.

9º.- Deficiencias relativas a las Normas Urbanísticas. Se repasan en este apartado los reparos formulados en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo 4 de julio de 2011 acerca del articulado de las Normas Urbanísticas, que se resumen a continuación.

- Artículo 1.4.2.b). Se considera excesivo que el porcentaje de tolerancia en el reajuste de las superficies de los sectores deba ser del 5%, pues puede suponer más de una hectárea en algunas áreas. Se corrige esta cifra, que se reduce al 2% para los sectores y permanece en el 5% para las unidades de ejecución.
- Artículos 1.6.2., 2.3.2.II y 3.2.1.1.2. Erratas en las referencias a determinadas disposiciones legales como la Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida. Se corrigen las erratas advertidas en dichas disposiciones.
- Artículo 6.1.3. Referencia al Plan Parcial del Sector Los Planos II. Se justifica la referencia realizada al Plan Parcial en que la Modificación nº 6 del Plan General no incluye realmente la ordenación pormenorizada del Sector, y precisa de la aprobación de un Plan Parcial, que por cierto ya se encuentra en tramitación. Sin embargo sí se corrige el artículo 1.5, que hacía referencia a que el Plan general sí incluía dicha ordenación pormenorizada. De igual modo se corrigen los artículos 6.1.3, 6.3.1 y 6.3.2.
- Artículo 6.1.4. Plazos para el desarrollo del suelo urbanizable. Cuestión resuelta en el apartado 7ª y que se corrige.
- Artículo 6.2.4, relativo al porcentaje a destinar a vivienda social en alquiler. Se aclara esta cuestión en el apartado 3º detallado más arriba, que se considera un error de interpretación del Acuerdo del Consejo.
- Artículo 7.1.1. Conveniencia de transcribir los artículos 30 a 32 de la Ley 3/2009. Se atiende esta recomendación y se transcriben los artículos 26.2, 26.3, 30 a 33 y 246 de la ley 3/2009.

- Artículo 7.1.3. falta de desarrollo de requisitos adicionales a los contemplados en la LUA para la formación de núcleo de población. Se manifiesta que, dado que no se va a permitir la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda en suelo no urbanizable, sino solamente la rehabilitación del patrimonio arquitectónico existente, no habrá lugar en el futuro a la generación de núcleos de población en el suelo no urbanizable.
- Artículo 7.3.2. Condiciones de la edificación para la recuperación del tipo de residencia tradicional "masada". Inconveniencia de establecer una parcela mínima de 10.000 m². Atendiendo a este reparo se corrige el citado artículo, se elimina esta restricción, que podría impedir la rehabilitación de algunas edificaciones tradicionales por no alcanzarse el tamaño mínimo de parcela.
- Artículo 7.3.3. Posibilidad de cambio de uso en la tipología Pajares. tal y como se manifiesta en el apartado 2º, en el que se justifica que este tipo de construcciones, originariamente destinadas a guarda de forrajes y grano, también se destinó a vivienda de familias con pocos recursos económicos.
- Artículo 7.3.4. Inconveniencia de la admisión del uso vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable. Se modifica la redacción de este artículo, aunque no se suprime el uso como tal, sino que se define para referirse a las viviendas unifamiliares no tradicionales existentes en el suelo no urbanizable y que fueron legalmente implantadas antes de la aprobación del Plan General, y permitir para ellas su mantenimiento y posible ampliación según unos parámetros definidos de edificabilidad, parcela mínima y alturas.

Cuadros de superficies.

Como consecuencia de los cambios introducidos en la nueva documentación aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, se refleja a continuación la nueva propuesta de clasificación de suelo que realiza la Revisión del Plan General, que en realidad sufre pequeñas variaciones, motivadas por la desclasificación de parte de los terrenos que componían la Unidad de Ejecución nº 1 del suelo urbano no consolidado, que ahora se clasifican como suelo no urbanizable especial, y la inclusión en suelo urbano no consolidado de los suelos que conforman el ámbito de la Unidad de Ejecución nº 6 denominada Peña Hendida, y que en la anterior propuesta de clasificación se incluían en el suelo urbano consolidado.

Los datos se han obtenido del Cuadro de Superficies que aparece al final de la nueva Memoria Justificativa.

Nueva Propuesta (Ha)

Anterior (Ha)

| | | |
|--|--------------|--------------|
| Suelo Urbano Consolidado: | 123,32 | 107,00 |
| Suelo Urbano No Consolidado | <u>6,64</u> | <u>5,14</u> |
| Total Suelo Urbano | 129,96 | 112,14 |
| Suelo Urbanizable Delimitado | 4,74 | 4,74 |
| Suelo Urbanizable No Delimitado | <u>65,52</u> | <u>65,91</u> |
| Total Suelo Urbanizable | 70,26 | 70,65 |
| Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable ND | 18,37 | 19,83 |
| Suelo No Urbanizable Especial Protección Activa | 1.252,15 | 1.252,15 |
| Suelo No Urbanizable Especial Valoración Natural | 7.713,97 | 7.713,97 |
| Suelo No Urbanizable Especial Yacimientos | | 3,27 |
| 3,27 | | |
| Suelo No Urbanizable Especial Patrimonial | 4,14 | 4,14 |
| Suelo No Urbanizable Especial Inundabilidad | 28,99 | 28,99 |
| Suelo No Urbanizable Especial Prot. Cauces y Policía | 33,76 | 33,76 |
| Suelo No Urbanizable Especial Vías Pecuarias | 154,71 | 154,71 |
| Suelo No Urbanizable Especial Comunicaciones | <u>47,12</u> | <u>47,12</u> |
| Total Suelo No Urbanizable Especial | 9.238,11 | 9.238,11 |
| Suelo No Urbanizable Genérico Común | 860,64 | 896,43 |
| Suelo No Urbanizable Genérico Prados Vega | 150,40 | 150,40 |
| Suelo No Urbanizable Genérico Los Álamos Camp. | 1,78 | 1,78 |
| Suelo No Urbanizable El Castillejo Campo de Golf | <u>24,12</u> | <u>24,12</u> |
| Total Suelo No Urbanizable Genérico | 1.036,94 | 1.072,73 |
| Estación Depuradora en SNU | 0,68 | 0,68 |
| Cementerio Municipal en SNU | 0,27 | 0,27 |
| Balsa Reguladora de Abastecimiento | 0,30 | 0,30 |
| Lavadero y Almacén Municipales | <u>0,11</u> | <u>0,11</u> |
| Total Infraestructuras | 1,36 | 1,36 |
| Total Término Municipal | 10.495,00 | 10.514,82 |

A pesar de que en la nueva documentación aportada aparece como resultado la misma superficie total, existe una diferencia en realidad, pues en las nuevas mediciones se suma la superficie correspondiente a Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable No Delimitado y en las mediciones anteriores no se sumaba esta superficie (lo que era correcto pues la calificación como Sistema General es independiente de la clasificación del suelo en el que se sitúe).

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:

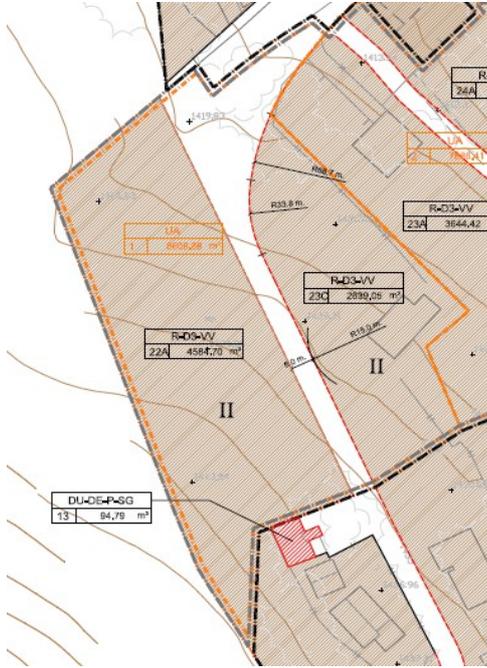
En el Suelo Urbano

En cuanto a la denegación de la aprobación definitiva de parte de los terrenos de la Unidad de Ejecución nº 1, la nueva documentación presentada propone una nueva delimitación de la unidad de ejecución, pasando a clasificar como Suelo No Urbanizable Especial los terrenos más al oeste, que cuentan con más pendiente y más arbolado.

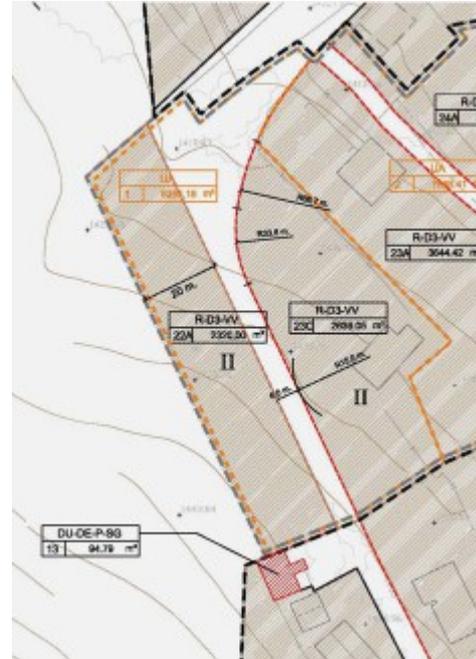
Se justifica la necesidad de mantener el vial existente en el actual Plan General para dotar de un mejor servicio al depósito de agua que abastece a Virgen de la Vega y para dotar de acceso a una vivienda existente que actualmente tiene acceso por propiedades particulares. Junto a la calle se propone una banda de 20 m de profundidad de Suelo Urbano No Consolidado con el fin de facilitar la obtención de este vial.

Con esta propuesta, la banda de terreno colindante con el vial, que antes contaba con un fondo de más de 40 m, se desclasifica en buena parte como Suelo Urbano No Consolidado, evitando la construcción de viviendas en los terrenos de mayor pendiente y más densidad de arbolado, por lo que se pueden entender cumplidos los reparos que llevaron a denegar la propuesta de delimitación de la Unidad de Ejecución nº 1. Además el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución solo varía mínimamente, por lo que se puede seguir considerando que la delimitación de las unidades de ejecución que propone el Plan General permite el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión en los términos que establece la legislación urbanística,

Se ha completado el anexo I de las Normas Urbanísticas en esta propuesta con una nueva ficha de la Unidad de Ejecución Nº 1 corregida que reduce su superficie pasando de 7.886,41 m² a 6.254,18 m².



PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PGOU



NUEVA PROPUESTA

En cuanto a la suspensión de la aprobación definitiva de la totalidad del Suelo Urbano No Consolidado, en primer lugar cabe señalar que en la nueva justificación se expone por los redactores que ha debido existir un error en la numeración de las unidades de ejecución que se suspendieron en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, puesto que la Unidad de Ejecución nº 5, única ubicada en el Núcleo Histórico Tradicional, cuenta con la reserva de vivienda protegida y las dotaciones locales exigidas por la ley 3/2009. Si bien es cierto que la Unidad de Ejecución Nº 5 cuenta con la reserva de vivienda protegida y con un espacio destinado a zona verde no se justifica que ésta cuente con las reservas de equipamientos que establece el artículo 42 de la Ley 3/2009.

En cuanto al resto de las unidades de ejecución, en las que ahora también se debe incluir la Unidad de Ejecución nº 6 delimitada en Peña Hendida, hay que tener en cuenta que se ha contemplado en esta nueva unidad de ejecución la totalidad de la reserva de viviendas protegidas exigida en la legislación de vivienda que, en el caso de Alcalá de la Selva, obliga a la reserva de un 10,1 % de la edificabilidad residencial en Suelo Urbano No Consolidado. Se han reservado en la Unidad de Ejecución de Peña Hendida 518,61 m² con una edificabilidad de 2,5 m²/m² para cumplir con la demanda que resulta exigible en las unidades de ejecución nº 1,2, 3 y 4, y que asciende a un total de 1.296,71 m²t. En la Unidad de Ejecución Nº 5 se han reservado 716,50 m² con una edificabilidad de 3,50m²/m² para cumplir con la exigencia de esta misma unidad de ejecución, que asciende a 2.507,75 m²t de vivienda protegida.

También se ha reservado otra parcela en la Unidad de Ejecución nº 6 de 260,94 m² con una edificabilidad de 2,50 m²/m², que da cumplimiento a la reserva exigida por la edificabilidad residencial propia de esta unidad.

No obstante, con respecto a la reserva de dotaciones locales, la propuesta justifica que el núcleo de la Virgen de la Vega cuenta sobradamente con zonas verdes y equipamientos suficientes de forma global y que al ser consideradas estas actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado de reforma interior, no es necesaria la previsión de esas reservas por lo estipulado en el artículo 42.5 de la ley 3/2009, que permite reducir o eliminar justificadamente los módulos de reserva en áreas de reforma interior.

Sin embargo, las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan no se pueden considerar Áreas de Reforma Interior. En primer lugar, hay que señalar que, según el artículo 40.1 a), en Suelo Urbano No Consolidado deberán identificarse las Áreas de Reforma Interior, distinguiéndolas de aquellos otros Suelos Urbanos No Consolidados incluidos en sectores o unidades, algo que no queda identificado en este documento de Plan General. Además tal y como establece el artículo 65, las Áreas de Reforma Interior, desarrolladas por Planes de Reforma Interior, tienen como función la descongestión o renovación de usos, la creación de dotaciones u otras funciones análogas, y no se pueden entender como Áreas de Reforma Interior los terrenos incluidos en estas seis unidades de ejecución por tratarse de actuaciones de transformación urbanísticas de nueva urbanización de espacios vacíos.

Por tanto, en el Suelo Urbano No Consolidado propuesto siguen sin cumplirse las determinaciones mínimas exigidas en este tipo de suelo, previstas en el artículo 42 de la Ley 3/2009, que exige la previsión en el suelo urbano no consolidado de los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales establecidas para los planes parciales.

En cuanto a la denegación de la aprobación definitiva de la inclusión de los terrenos de Peña Hendida en la categoría de Suelo Urbano Consolidado, por resultar necesario someterlos a una actuación integrada de urbanización, ahora se propone una nueva Unidad de Ejecución nº 6 que da cumplimiento al artículo 40.1 a) y que cumple con todas las determinaciones exigidas para este tipo de suelo en el artículo 42 a excepción hecha de la previsión de reservas para dotaciones locales que deberán concretarse en la ordenación pormenorizada.

En resumen, hasta que se prevean las reservas de las dotaciones locales correspondientes a las unidades de ejecución nº 1 a 6, que al igual que en el caso de la reserva destinada a vivienda protegida podrán estar agrupadas en un único ámbito para su mejor gestión futura por el municipio, de modo que permitan el pronunciamiento de Consejo Provincial de Urbanismo sobre el cumplimiento de los requisitos

legalmente exigibles en el suelo urbano no consolidado, se deberá suspender el informe en estas zonas concretas.

En el Suelo Urbanizable

1.- Con respecto a la aprobación definitiva del sector de suelo urbanizable delimitado, denominado Los Planos II, con uso característico industrial y usos compatibles terciarios, el Acuerdo del Consejo Provincial exponía, como reparo para la Aprobación Definitiva, la necesidad de incorporar a las Normas Urbanísticas de la Revisión del Plan General de Alcalá de la Selva las determinaciones relativas a la ordenación de esta zona, que fueron establecidas en la Modificación nº 6 del Plan General Homologado.

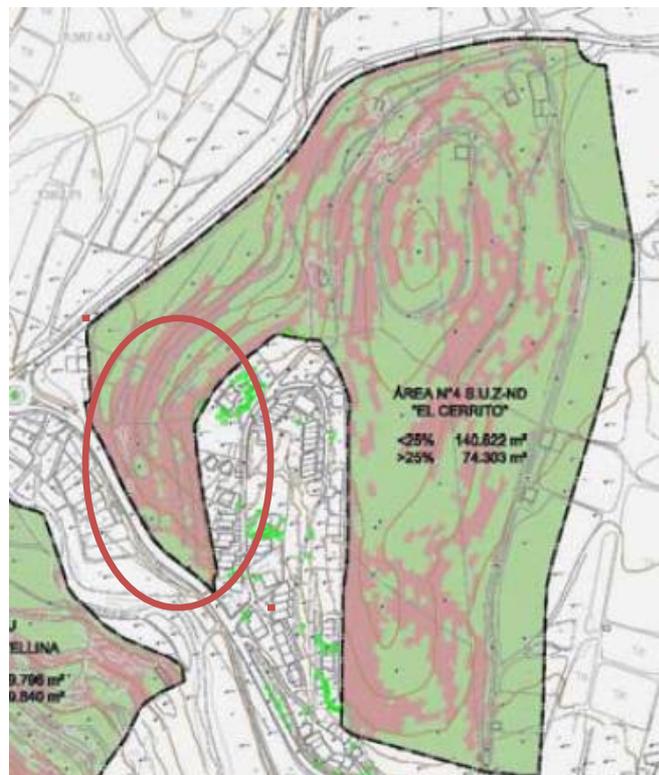
A este respecto, se ha comprobado que la Modificación nº 6 del Plan General preveía la redacción posterior del Plan Parcial que estableciera la ordenación pormenorizada del sector, y que en el plano de ordenación PO-3.5 se refleja la ordenación básica del sector que establecía la citada modificación, pero, no obstante, se considera que en el Anexo de las Normas Urbanísticas que recoge las fichas de las Áreas definidas en el Suelo Urbanizable, deberá reproducirse la ficha urbanística del Sector que contiene las condiciones de uso y aprovechamiento del mismo y que se encuentra en la documentación técnica de la Modificación Aislada, ya que el Plan parcial que desarrollará el Sector aún se encuentra en tramitación.

2.- Con respecto a la suspensión de la aprobación definitiva de la totalidad del suelo urbanizable no delimitado, al tener que justificarse los criterios de delimitación empleados, completar los mecanismos de priorización de los mismos, justificar el uso residencial en los sectores de Los Planos Norte y Sur y eliminar aquella parte de los terrenos de las áreas que tendrían la consideración de suelo no urbanizable especial, la nueva documentación se extiende en la motivación de las decisiones adoptadas con respecto a las áreas previstas.

En cuanto a la justificación de los criterios de delimitación, se indica en la memoria de la nueva documentación que se han empleado los criterios dispuestos en el artículo 45.2 de la Ley 3/2009, buscando geometrías sencillas que tuvieran sus bordes apoyados en elementos de la estructura rural, como caminos existentes, cauces, líneas de igual cota, u otros que ayuden a la ordenación coherente de los terrenos. A este respecto, se puede decir en general que son reconocibles los límites de las áreas del suelo urbanizable no delimitado, y que la superficie se ha reducido en buena medida con respecto a la prevista en el Plan General actual (de 207 a 70 ha), tratando de mantener un equilibrio entre las diferentes áreas que evite agravios comparativos entre los propietarios afectados. Por otra parte, la exclusión detallada de aquellos terrenos concretos que presentan arbolado o fuerte pendiente y que se encuentran en el interior de las áreas de Mas Blanco y El Cerrito daría lugar a configuraciones muy complicadas de los sectores que posteriormente se delimitaran, y en consecuencia, la ordenación pormenorizada de éstos sería difícil de plasmar sobre el terreno con coherencia.

Sin embargo, en el Área nº 4 “El Cerrito” se prevé una zona verde de sistema local situada en la cima del ámbito, con el fin de que esta zona, que es la más visible desde el resto del valle del Río Alcalá, quede libre de edificaciones. Y en el Área nº 1, “Mas Blanco/Sierra de Gúdar” se preservan de la edificación aquellas zonas que presentan mayor concentración de arbolado, denominándose ámbitos de emplazamiento preferente del sistema local de zonas verdes.

Por lo anteriormente expuesto, se considera aceptable la justificación de la configuración de las seis áreas definidas en el suelo urbanizable no delimitado, siempre que se cumplan las condiciones establecidas para la ubicación de las edificaciones en la Áreas de Mas Blanco y El Cerrito, y en este último ámbito se estudie la posibilidad de ubicar otra zona verde preferente (además de la ya definida en la cima) en el triángulo formado por los terrenos situados entre la carretera de Gúdar, la Estación de Servicio y el límite oeste del área que ya está urbanizada, por ser éstos los que presentan mayor pendiente (según el estudio realizado), y son más visibles desde la Villa.



En relación con los mecanismos de priorización del desarrollo de las diferentes áreas de suelo urbanizable no delimitado, el redactor manifiesta que cada una de las áreas definidas tiene asignadas las partes que le corresponden poner en servicio de los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios urbanísticos, así como la superficie del Sistema General de Parques y Jardines que ha de ser gestionada

junto con el desarrollo de dichas áreas. Por lo tanto no resulta necesario establecer la prioridad entre unas u otras áreas, pues todas ellas son viables por sí mismas. Además, de esta manera se evita favorecer la especulación, ya que si se supeditara el desarrollo de un área a la previa urbanización de otra se estaría fomentando el incremento del precio del suelo del área señalada como prioritaria.

No obstante la argumentación anterior, se indica en la memoria que la revisión establece en el artículo 8.2.6 de las Normas Urbanísticas los mecanismos para articular las operaciones de desarrollo de los sistemas generales al tiempo que se producen las delimitaciones de sectores y unidades de ejecución, de forma y manera que dichos sectores y unidades sean siempre colindantes con suelos urbanizados, se definan las conexiones exteriores con los servicios urbanísticos existentes y se ejecuten completamente (artículos 6.2.2 y 6.2.3). Asimismo, se articula en 8.2.6 la compensación entre sectores por la realización de servicios urbanísticos que sean aprovechables por otros sectores. De esta forma, únicamente queda por definir en cada sector el emplazamiento pormenorizado de la parte del Sistema General de Parques asignada, aunque las fichas definen en qué Parque se situará la superficie adscrita.

Por otra parte, en el caso del área 6 de Suelo Urbanizable No Delimitado, se supedita su desarrollo al previo de la Unidad de Ejecución nº 5, colindante al núcleo de la Villa de Alcalá, y el desarrollo de las restantes áreas, salvo la nº 5 (Virgen de La Vega) se supedita a la ejecución de alguna de las unidades de ejecución definidas en suelo urbano no consolidado. En el caso del Área nº 5 "Virgen de La Vega", su carácter prioritario se traduce en no tener que esperar que se produzca el desarrollo previo de ninguna otra área o Unidad de Ejecución, aunque no se prevé su clasificación como suelo urbanizable delimitado por no coaccionar la iniciativa privada hacia un área concreta, posibilitando en tal caso una mayor especulación, y descartando temporalmente iniciativas viables que se pudieran plantear en otros ámbitos urbanizables.

Atendidos estos razonamientos, podemos considerar justificada la decisión de no establecer el Área de La Virgen de La Vega como Urbanizable Delimitada, así como la de no condicionar el desarrollo de unas áreas sobre otras, sin perjuicio de limitar el desarrollo de sectores a su colindancia con suelos ya urbanizados.

En cuanto a la conveniencia de asignar el uso global residencial en las áreas denominadas Los Planos Norte y Sur, colindantes ambas con el Sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial de Los Planos II, ésta se fundamenta, en primer lugar, en la inexistencia de una demanda de suelo industrial que permita prever necesidades de suelo en un horizonte lejano más allá de las ya previstas en la ampliación que se llevó a cabo mediante la Modificación nº 6 del Plan General. En segundo lugar, y con

respecto a las molestias derivadas de la convivencia de usos residenciales e industriales muy próximos, se indica que la ordenación estructural del sector Los Planos II ya prevé unas franjas perimetrales de vegetación que servirán de filtro de protección al ámbito exterior al uso industrial. No obstante, se determina en la nueva documentación la compatibilidad del uso residencial con usos terciarios en el área Los Planos Sur, y se manifiesta que, aunque el uso global sea industrial, en realidad se prevé la instalación de talleres artesanales y establecimientos comerciales que producirán menores molestias en las zonas residenciales que las verdaderas industrias de transformación.

Analizadas las justificaciones aportadas, y teniendo en cuenta que estas dos áreas de Los Planos Norte y Sur ya provienen del Plan General Homologado, en el que tienen asignado el uso característico residencial, y que el área Norte ha visto reducida su extensión notablemente en el documento de Revisión, así como el cambio de uso a industrial de los terrenos incluidos en el sector Los Planos II, puede considerarse justificada la decisión de mantener el uso residencial entre los usos admisibles en estas dos áreas, aunque sigue sin estar justificado que tenga que ser el uso característico asignado a ellas, ya que las cifras de superficie urbanizable residencial propuestas por la Revisión del Plan General siguen siendo, a pesar de las reducciones previstas, excesivas desde el punto de vista de un desarrollo del Plan acorde con la coyuntura económica y la trayectoria seguida en la última década. Por ello, sigue proponiéndose la suspensión de la aprobación definitiva del Plan General en estos dos ámbitos de suelo urbanizable no delimitado.

En resumen, y con los reparos expuestos para el ámbito de "El Cerrito", se considera justificada la clasificación de las Áreas denominadas "Mas Blanco/Sierra de Gúdar", El "Cerrito", "Virgen de la Vega" y "Villa de Alcalá", y se mantiene la propuesta de suspensión de la aprobación definitiva para las áreas "Los Planos Norte" y Los Planos Sur", por no estar justificada la existencia de una demanda de suelo residencial que haga necesaria la determinación de este uso como mayoritario en ambas áreas.

En el Suelo No Urbanizable

La nueva documentación presentada incorpora una regulación mucho más detallada, relativa a esta clase de suelo, así como la justificación de los usos contemplados en las Normas Urbanísticas. Con carácter general, se justifica que el Plan general no permite el uso de Vivienda Unifamiliar Aislada de nueva construcción, en el Suelo No Urbanizable, y que se fomenta la rehabilitación de edificaciones tradicionales (Masadas, refugios y Pajares), puesto que para el Municipio es importante conservar el Patrimonio Arquitectónico rural.

No obstante, a la hora de plasmar los usos en la regulación normativa del Plan General, se advierten contradicciones, ya que si bien únicamente en las Edificaciones Tradicionales se permite el uso residencial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31.c) de la Ley 3/2009, éste no se corresponde con el de vivienda unifamiliar aislada, regulado en el artículo 30.2 de dicho texto legal.

Debe tenerse en cuenta que la definición como uso "vivienda unifamiliar aislada", de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor aplicable a la Comunidad Autónoma Aragonesa lleva implícita la característica de que se trata de edificaciones residenciales de nueva construcción,; por ello su regulación lleva aparejadas las condiciones aplicables a la no formación de núcleo de población (expuestas en el artículo 30.3 de la Ley 3/2009), que no se aplican a las edificaciones existentes, en las que dichas circunstancias no se tienen en cuenta.

Por ello, debe modificarse ese uso, adecuándolo a la redacción dispuesta en el artículo 31.c), relativo a la renovación de construcciones tradicionales. Debería incluirse un nuevo artículo 7.3.4.1.b) en las Normas Urbanísticas, relativo a las edificaciones residenciales no tradicionales, que hayan sido implantadas legalmente con anterioridad a la aprobación del Plan General, con el fin de que dichas edificaciones no queden Fuera de Ordenación, y se permita su mantenimiento, rehabilitación e incluso ampliación de acuerdo con los parámetros definidos en el artículo 7.3.4.2 de las Normas Urbanísticas.

Por otra parte, la nueva documentación, de forma acertada, ha tenido en cuenta la rehabilitación de determinados Barrios existentes en el entorno de la villa de Alcalá, otorgándoles unas condiciones urbanísticas específicas, así como la posibilidad de dotarlos de las infraestructuras necesarias mediante la redacción de los correspondientes Planes especiales, pero manteniendo la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable genérico.

Sobre los reparos documentales

En el informe del redactor en el que se justifican los cambios introducidos en la documentación de la revisión del Plan General se hace referencia a nueve reparos documentales establecidos en el Acuerdo del Consejo de 4 de julio de 2011. A continuación se realiza una valoración de las correcciones realizadas.

1º.- Se han corregido las discrepancias detectadas en la medición de las superficies incluidas en suelo urbano. En la nueva documentación, sin embargo, se observa en el cuadro de superficies que, aunque la superficie total del Término Municipal es idéntica a la de la documentación anterior, en ésta se ha sumado la superficie ocupada por los sistemas generales, mientras que en aquella no se incluía (lo que

es correcto, ya que los Sistemas Generales no forman una clase de suelo por sí mismos). Deberán comprobarse estas superficies y verificar si son correctas o no.

2º.- Se justifica de forma adecuada la solución adoptada para los conjuntos de edificaciones tradicionales que se encuentran en el entorno de la Villa de Alcalá, y que consiste en mantener su clasificación como suelo no urbanizable genérico y fomentar su rehabilitación, sin permitir nuevas construcciones, mediante la tramitación de planes especiales.

3º.- En relación con la justificación de la inexistencia de necesidades de vivienda protegida, se manifiesta que esta interpretación fue errónea, pues en un anexo de la Memoria se expresaba la conveniencia de crear una decena de viviendas protegidas con el fin de favorecer la emancipación de jóvenes. Considerando la previsión de vivienda protegida que se realiza en la nueva documentación, se puede dar por subsanado el reparo.

Con respecto a la interpretación errónea del artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas, y la decisión municipal de destinar hasta un 50% de las reservas obtenidas en los Planes Parciales para equipamiento docente a viviendas protegidas en régimen de alquiler a personas con necesidades de asistencia o emancipación, hay que hacer constar que el artículo 54 de la Ley 3/2009 fija taxativamente la reserva destinada al sistema autonómico de vivienda social de alquiler como una reserva dotacional más (1,5 m2 por habitante en el caso de Alcalá de la Selva), y permite, solamente en urbanizaciones turísticas, destinar la reserva de terrenos para equipamiento docente a incrementar las reservas para equipamiento deportivo, social, espacios libres o aparcamientos, pero no para ser destinada a más viviendas, sean estas protegidas, asistidas, de alquiler, etc. El texto legal no admite interpretaciones en el sentido de lo dispuesto en el artículo 6.2.4 de las Normas Urbanísticas.

4º.- En cuanto a la falta de resúmenes de los estudios complementarios incorporados como anexos a la Memoria, resulta aceptable la explicación de que el texto de la Revisión incluye un resumen de los estudios complementarios realizados (acústico, de movilidad, de necesidades de vivienda, disponibilidad de recursos hídricos y afección al régimen de corrientes). No obstante, hay que hacer constar lo dispuesto en el artículo 53 del Decreto 52/2002, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, que establece que *“La Memoria contendrá un documento de síntesis que expresará, en términos fácilmente comprensibles y con una extensión adecuada a la finalidad que ha de cumplir, sus contenidos fundamentales”*. En este caso, el Título III de la memoria recoge en sus capítulos 1 a 5 un listado de todos los ámbitos urbanos, urbanizables y sistemas generales, que dista bastante de ser fácilmente comprensible y de resumir los contenidos fundamentales del Plan General.

5º.- Con respecto a la falta de justificación de la clasificación del suelo no urbanizable, una vez valoradas las modificaciones introducidas en las Normas Urbanísticas del Suelo No Urbanizable, y con los reparos establecidos para esta clase de suelo, puede considerarse subsanado el reparo.

6º.- Deficiencias del Estudio Económico Financiero. En este apartado, solamente hay que hacer constar que El estudio económico del Plan General no solo debe ajustarse a los dispuesto en el artículo 47 de la Ley 3/2009. El artículo 58 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002) especifica el contenido necesario del estudio económico del Plan General, y sigue estando en vigor.

7º.- Plazo para el desarrollo del suelo urbanizable no delimitado. Se corrigen la Memoria y las Normas Urbanísticas, estableciendo la diferencia entre la ejecución material de la urbanización en suelo urbanizable y la aprobación de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable delimitado. Se redacta de nuevo el artículo 6.1.4 de las Normas Urbanísticas, en el que se establece un plazo de diez años desde la aprobación definitiva del Plan general para proceder a la desclasificación, sin otro trámite, de aquellos suelos urbanizables que no hayan iniciado la ejecución material de la urbanización. Por otra parte, se establece un plazo de nueve años para proceder a la ordenación y aprobación de los proyectos de urbanización en el suelo urbanizable no delimitado, cuyo incumplimiento habilitará al municipio para denegar la admisión a trámite de las iniciativas que se planteen.

8º.- Deficiencias relativas a la documentación gráfica. Se han corregido algunos reparos detectados en la documentación gráfica. Sin embargo, sigue sin presentarse un mapa de riesgos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47.1.b) de la ley 3/2009. En la nueva documentación se argumenta que el único riesgo es el de inundación y que se ha realizado un estudio de afección a corrientes y de inundabilidad.

En cuanto a la determinación de los diámetros de las redes fundamentales de abastecimiento y saneamiento existentes y previstas, que el planificador manifiesta que son propios de los proyectos de urbanización, hay que hacer constar que, en el caso de las redes existentes, únicamente se trataría de plasmar sobre planos la información que necesariamente poseen los Servicios Técnicos Municipales.

Por otra parte, el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, denominado "Planos de Ordenación" establece que, en suelo urbano, se presentarán planos de ordenación referentes a los apartados a) a g) e i) del artículo 32. Y en el apartado i) del citado artículo 32 se establece como determinación específica "el trazado y características de las galerías y redes de

abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan, así como de su conexión a los Sistemas Generales.

Finalmente, se ha observado en el Plano PO-3.1 de la nueva documentación que las manzanas de la Unidad de Ejecución nº 6 de Peña Hendida que se destinan a vivienda protegida tienen una denominación (RA-2) que no se corresponde con la prevista en la Memoria Justificativa (R-A3) y en las Normas Urbanísticas.

9º.- Deficiencias relativas a las Normas Urbanísticas. Se pueden considerar subsanados los reparos señalados en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo. Deberán, no obstante, incorporarse a las Normas Urbanísticas las correcciones de los reparos que en este informe se han detectado acerca del uso de vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

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

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 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.
- 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 acuerdo. En consecuencia se suspende la publicación 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.

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.: M^a Pilar Lou Grávalos.