

**D<sup>a</sup>. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,**

**CERTIFICO:** Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 30 de octubre de 2012, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

**2.- ALCALÁ DE LA SELVA: TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. COT 2011/ 59.**

Visto el expediente relativo a la solicitud de conformidad con el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de ALCALÁ DE LA SELVA, se han apreciado los siguientes,

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 14 de junio de 2012 adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

“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 . . . .”

**SEGUNDO.-** En fecha 15-10-2012, el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva presenta un ejemplar del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana como consecuencia de las observaciones y reparos efectuados por el Consejo Provincial de Urbanismo en sus respectivos acuerdos, procediéndose así a levantar la suspensión de la publicación de dicho instrumento de planeamiento.

Se presenta el documento técnico en papel, fechado en Septiembre de 2012 debidamente firmado por el técnico redactor, y en formato digital con las oportunas diligencias de aprobación inicial y provisional extendidas por el Secretario del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva. Junto con el documento técnico se presenta un Certificado del Acuerdo Plenario Municipal de su sesión celebrada el 10 de octubre de 2012 por el que se acuerda la Aprobación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana.

Se adjunta a la documentación técnica la Ficha de Datos Generales de Planeamiento del Anexo V del Decreto 54/2011, de 22 de Marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).

**TERCERO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El 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.

Del mismo modo el art. 81 de la Ley 3/2009 y el art. 14 c) 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, establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de cualesquiera instrumentos de ordenación urbanística, así como aquel que ostente la competencia para

emitir informes urbanísticos que pudieran tener efecto vinculante para el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva, podrán condicionar total o parcialmente la eficacia de dichos instrumentos a la elaboración de un documento refundido que recoja las determinaciones resultantes del informe vinculante o de la aprobación definitiva.

Este documento refundido se presentará ante el órgano que requirió su elaboración. Dicho órgano deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del documento sobre, su adecuación a lo requerido, levantando total o parcialmente, según proceda, la suspensión de su eficacia.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel ante un Texto Refundido debe pronunciarse en el plazo de dos meses sobre la adecuación de la documentación presentada a lo requerido por el mismo.

**TERCERO.-** 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 era 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.

El Texto Refundido presentado tiene como objeto incorporar en un solo documento técnico todas las prescripciones y reparos advertidos por el Consejo Provincial de Urbanismo en sus sesiones de fechas 4-07-2011, 25-04-2012 y 14-06-2012.

**CUARTO.-** Analizada la nueva documentación presentada:

**Cumplimiento de Reparos de los acuerdos anteriores.**

En concreto los reparos y aspectos puntuales se corresponden con los acuerdos de 4/07/2011 y 25/04/2012 .

**Suelo Urbano:**

En cuanto al suelo urbano en sus dos categorías en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 14 de junio de 2012 quedó aprobado definitivamente. También se puede afirmar que ya en la fecha de este mismo acuerdo no quedaba pendiente de subsanar ningún reparo de acuerdos anteriores que afectaran a dicha clase de suelo. Por lo que en esta clase de suelo se puede mostrar conformidad con el texto refundido presentado.

**Suelo Urbanizable:**

En esta clase de suelo el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo resultó ser aprobatorio. No obstante, el segundo punto del acuerdo, que suspendía la eficacia del mismo hasta tanto no se presentara texto refundido del PGOU que diera por cumplidos los reparos de los acuerdos anteriores de fecha, 4 de julio de 2011 y 25 de abril de 2012, sí afecta a esta clase de suelo, puesto que en el acuerdo de abril de 2012 se estableció el siguiente reparo:

*Condicionar la aprobación definitiva al suelo urbanizable no delimitado en los terrenos del Área del Cerrito, al estudio y definición de una zona de preferente ubicación de la dotación local de zonas verdes en el triángulo de terrenos comprendidos entre la A-228, la estación de servicio existente y el límite occidental del suelo urbano.*

El Texto Refundido añade en la ficha de Nº 4 "ÁREA DEL CERRITO" de las Normas Urbanísticas un nuevo punto dentro de las condiciones particulares para el diseño de la ordenación urbanística:

*9.- Las zonas verdes del sistema local se situarán en los ámbitos de emplazamiento preferente determinados en el plano de ordenación, PO-3.2,- zonas, "AMBITO-EP-ZV-SL-3" y "AMBITO-EP-ZV-SL.4", sin perjuicio de poder adaptarse los límites de éstos, incluso disminuir razonadamente su superficie,- siempre que se cumplan las condiciones mínimas de diseño y superficie estipuladas en el artículo 54.4.a LUA,- conforme al conocimiento pormenorizado de los terrenos a la escala propia del planeamiento parcial.*

Esta zona de ubicación preferente queda también reflejada gráficamente en el plano 0.3 de Ordenación.

**Suelo No Urbanizable**

Si bien esta clase de suelo ya fue aprobada definitivamente por el Consejo Provincial en sus sesiones de fechas 4/07/2011 y 25/04/2012, lo cierto es que existían unos reparos relativos a la redacción dada en la regulación normativa del Plan General que generaba contradicciones con el uso de vivienda

unifamiliar aislada de la Ley 3/2009 de 17 de Junio. Puesto que la definición como uso “vivienda unifamiliar aislada”, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación urbanística lleva implícita la característica de que se trata de edificaciones residenciales de nueva construcción y la propuesta del Plan General es la de no permitir nuevas edificaciones para uso residencial con carácter aislado aunque sí tener la posibilidad de permitir el uso residencial en edificaciones existentes, por lo tanto había que dar una nueva redacción al **art 7.3.4.**

Del mismo modo también se advertía que debía incluirse en el articulado algún epígrafe 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 quedaran Fuera de Ordenación, y se permitiera su mantenimiento, rehabilitación e incluso ampliación de acuerdo con los parámetros definidos en el artículo 7.3.4.2 de las Normas Urbanísticas.

Por ello, el texto refundido subsana este reparo dando una nueva redacción al **art. 7.3.4** de las Normas del Plan que denomina condiciones particulares de la edificación vinculada al tipo **Vivienda Unifamiliar Aislada Existente** estableciendo:

*“1.- Las edificaciones consolidadas según el artículo 2.5.2.g3, último punto,- podrán ser objeto de obras de rehabilitación,-conservación, consolidación, y, en su caso, ampliación,-conforme a las siguientes reglas:*

*a) modo de ordenación, según el artículo 3.1.1.1.-edificación aislada. La ampliación de la construcción ya existente no podrá disponerse separada físicamente de ésta.*

*b)superficie de la parcela mínima edificable: 10.000m<sup>2</sup>*

*c)índice de edificabilidad neta: 0,02m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

*d)cantidad máxima de edificación sobre rasante.-300m<sup>2</sup>t.*

*e)retranqueos mínimos,-con respecto a cualquier linde,-10,00 m.*

*f)número máximo de plantas.- II*

*g)altura de cumbrera máxima.-11,60 m.*

*2.-Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 218, LUA , el volumen a que dé lugar la construcción será de composición sencilla, semejante al de las viviendas rurales tradicionales,- masadas,- coronándose siempre con cubiertas inclinadas, preferentemente a dos aguas. Las texturas y colores serán también los tradicionales de la arquitectura rural de la Comarca,- teja curva árabe de colores rojizos, enlucidos o guarnecidos lisos en gamas de blancos o colores térreos y carpinterías y cerrajería de madera. No obstante, se admitirá el hierro y aluminios lacados sin brillo y en gamas oscuras.*

3.- *La vivienda se dotará de instalaciones y servicios según el apartado 4 del artículo 7.3.2.”*

Por remisión de este artículo, la vivienda Unifamiliar Aislada Preexistente es la legalmente implantada en suelo no urbanizable al amparo de la legislación urbanística de aplicación con anterioridad a la Revisión del Plan General, de acuerdo con la definición del artículo 2.5.2 de las Normas.

### **2.3 .-Cambios en el articulado del Texto Refundido**

Texto Refundido añade unas pequeñas modificaciones en las Normas Urbanísticas que son las siguientes:

#### Redacción Actual

**Art.- 3.1.2.5.- cubiertas, y construcciones e instalaciones por encima de la *altura de cornisa* y de la *altura de cumbrera*.**

- 1 a) pendiente máxima de los faldones: 40 %
- 2 b) pendiente mínima de los faldones: 20 %.

#### Redacción Modificada

**Art.- 3.1.2.5.- cubiertas, y construcciones e instalaciones por encima de la *altura de cornisa* y de la *altura de cumbrera*.**

- a) pendiente máxima de los faldones: 60 %.
- 3 b) pendiente mínima de los faldones: 25 %.

#### Redacción Actual

**Sección 2ª.- Zona de Ordenación Urbana.- Residencial Extensiva – Virgen de La Vega (R-D3 VV)**

**Art.- 5.2.2.4.- parámetros, y modo de composición de la edificación.**

4.- *Retranqueos*.- excepto en el ámbito de las manzanas identificadas con la clave “RE-veg-mp” y según las mismas reglas a las que se refiere el apartado “2”, el retranqueo mínimo de la edificación con respecto al ***lindero frontal***, o ***frente de parcela*** es, 4,00 m. Con respecto al resto de lindes no se establece obligación de retranqueo, no obstante si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo con respecto a cualquiera de estos es, según el uso de la edificación, el siguiente:

- a) Tipologías del uso, *Vivienda Unifamiliar* (RU) y tipologías de vivienda unifamiliar de los usos *Residencial Turístico* (RT) y *Residencial Vivienda Protegida* (VP).- 4,00 m.
- b) Uso *Residencial Plurifamiliar* (RP).- 8,00 m.

Redacción Modificada

## **Sección 2ª.- Zona de Ordenación Urbana.- Residencial Extensiva – Virgen de La Vega (R-D3-VV)**

### **Art.- 5.2.2.4.- parámetros, y modo de composición de la edificación.**

- 4.- *Retranqueos*.- excepto en el ámbito de las manzanas identificadas con la clave "RE-veg-mp" y según las mismas reglas a las que se refiere el apartado "2", el retranqueo mínimo de la edificación con respecto al *lindero frontal*, o *frente de parcela* es, 4,00 m. Con respecto al resto de lindes no se establece obligación de retranqueo, no obstante si se opta por disponer la edificación aislada, el retranqueo mínimo con respecto a cualquiera de estos es, 3,00 m, o bien,- pre-vio acuerdo entre las partes inscrito en el Registro de la Propiedad,- 1,50 m.

Redacción Actual

## **Cap. 4. Condiciones específicas para cada categoría de *suelo no urbanizable*.**

### **Art.- 7.4.1.- *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje*.**

#### **2.- Régimen general de uso del *suelo no urbanizable especial, de alto valor ecológico*.**

1 a) *uso global*.- *uso global del suelo no urbanizable* (N).

b) *usos previstos*, según el artículo 33.3, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "2" del artículo 7.2.1, son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje*, los siguientes:

- los usos, *Vivienda Rural Tradicional* (N-Vrt), *Vivienda de Turismo Rural* (TH-VtRur), *Albergue* (TH-Alb), *Restaurante* (TR-Res), y *Vivienda Unifamiliar Aislada* (RU-Vua), todos ellos, según los artículos, 7.3.2, y 7.3.4., solo cuando se vinculen a construcciones ya existentes de tipología tradicional según el artículo 2.5.2.g; y el uso *Explotación Ganadera Doméstica* (N-Egan-dom), según el artículo 7.3.6.

Redacción Modificada

**Cap. 4. Condiciones específicas para cada categoría de *suelo no urbanizable*.**

**Art.- 7.4.1.- *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje*.**

**2.- Régimen general de uso del *suelo no urbanizable especial, de alto valor ecológico*.**

- 2 a) *uso global*. - *uso global del suelo no urbanizable (N)*.
- 1 b) *usos previstos*, según el artículo **33.3**, LUA.- sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado "2" del artículo **7.2.1**, son usos susceptibles de autorización urbanística en el *suelo no urbanizable especial, de Valoración Natural y del Paisaje*, los siguientes:
  - 1 - los usos, *Vivienda en Edificación Rural Tradicional Objeto de Rehabilitación (N-Vrh)*, de los tipos *Masada e Industria/Residencia Tradicional del Medio Rural, Vivienda de Turismo Rural (TH-VtRur)*, *Albergue (TH-Alb)*, *Restaurante (TR-Res)*, todos ellos, según los artículos, **7.3.2**, y **7.3.3**., solo cuando se vinculen a construcciones ya existentes de tipología tradicional según el artículo **2.5.2.g**; y el uso *Explotación Ganadera Doméstica (N-Egandom)*, según el artículo **7.3.6**.

Estos cambios en la redacción normativa pueden considerarse de carácter puntual y de pequeño calado entendiéndose que no se trata de modificaciones sustanciales del Plan General aprobado puesto que no afectan a la estructura general y orgánica del Plan General. Cabe señalar, no obstante, que aunque ha existido pronunciamiento municipal del Texto Refundido presentado, se adjunta Certificado del Acuerdo Plenario Municipal de su sesión celebrada el 10 de octubre de 2012, no existe pronunciamiento expreso de estos pequeños cambios del nuevo documento.

**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 a las modificaciones de los artículos de las Normas Urbanísticas 5.2.2.4, 3.1.2.5 y 7.4.1.**

**SEGUNDO.- MOSTRAR CONFORMIDAD CON EL TEXTO REFUNDIDO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de ALCALÁ DE LA SELVA**, puesto que satisface las prescripciones impuestas por el Consejo Provincial de Urbanismo, en sus acuerdos de fechas, 4 de julio de 2011 y 25 de abril de 2012

**TERCERO.-** Proceder a la publicación del texto íntegro de los acuerdos de aprobación definitiva de este Plan General así como del contenido normativo del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 73 y la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

**CUARTO.-** Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA** y al redactor para su conocimiento y efectos.

Y para que así conste, a los efectos que sean procedentes, expido la presente certificación de orden y con el Visto Bueno de la presidencia.

En Teruel a,

Vº Bº

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,  
P.A.,

Fdo.: Francisco J. Jarque Chavarría