

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 21 de noviembre de 2014, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- ALCALA DE LA SELVA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA,- (CPU-2014 / 121).

Visto el expediente relativo a la Modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana de ALCALÁ DE LA SELVA, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación de Plan General tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 10 de octubre de 2014, admitiéndose a trámite el 15 de octubre de 2014.

SEGUNDO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva consta del expediente municipal en el que, además de la solicitud de aprobación definitiva, obra el acuerdo plenario de aprobación inicial de fecha 26-06-2014, trámite de información pública (con anuncios en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 133 de 16-07-2014, y en la edición del periódico *Diario de Teruel* de fecha 9-07-2014 y certificado municipal acreditativo de la no presentación de alegaciones), acuerdo plenario de aprobación provisional de fecha 01-10-2014 y un ejemplar del documento técnico de la modificación en formato papel suscrito por el arquitecto Carlos Espílez Linares, diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento como documento aprobado inicial y provisionalmente. Posteriormente, con fecha 3 de noviembre de 2014 se presenta también una copia en formato digital de la Modificación.

Se incorporan también las fichas 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.

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.

Visto lo dispuesto en el art. 78 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón tras la Modificación efectuada por la Ley 4/2013, de 23 de Mayo en la que se modifica el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana así como la intervención

del órgano autonómico que ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas; la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; ; del Decreto 160/2013, de 7 de Octubre, del Gobierno de Aragón por el que se modifica el Decreto 331/2011, de 6 de Octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Pública, Urbanismo, Vivienda y Transportes; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento de primer orden vigente en la localidad de Alcalá de la Selva es un Plan General de Ordenación Urbana, redactado al amparo de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que fue aprobado definitivamente en sesiones plenarias del Consejo Provincial de Urbanismo de fechas 4-07-2011, 25-04-2012, 14-06-2012 y 30-10-2012

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 78.2 de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, solicita al mencionado Órgano autonómico la aprobación definitiva de la modificación.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 78. 2 de la Ley 3/2009 con la nueva redacción dada por la Ley 4/2013 en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo previo los trámites que procedan adoptarán el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

CUARTO.- El expediente de modificación puntual planteado propone la corrección de un error puntual detectado en el documento vigente relativo al ámbito de un Estudio de Detalle delimitado en los años 90 en el barrio de la Virgen de la Vega y la modificación de las Normas Urbanísticas en lo relativo a las condiciones edificatorias de frente de parcela en las zonas de ordenación urbana *Virgen de la Vega* y *Las Majadas*.

QUINTO.- La justificación legal de la Modificación se fundamenta en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009 que dispone que *La alteración del contenido de los Planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos.*

En el artículo 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

Así el citado artículo 72 en su apartado 2 dispone que *Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 78.2 del cuerpo legal citado.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 78.1 de la Ley 3/2009, deberá contener los siguientes elementos:

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

SÉXTO.- A continuación se detalla el contenido y la valoración de la modificación propuesta:

El planificador plantea las siguientes submodificaciones:

a) Recoger en el Plan General el contenido de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 1992

Propuesta:

El planificador argumenta la existencia de un error en el Plan General aprobado en 2012, que no tuvo en cuenta la ordenación establecida por un Estudio de Detalle aprobado en diciembre de 1992 que

afectaba a un ámbito de 8.445 m² al que atribuía una edificabilidad bruta de 0,6 m²/m², lo que suponía 5.067 m² de edificabilidad residencial.

La plasmación de esta área en el documento de 2012 convirtió esta edificabilidad bruta en edificabilidad neta sobre parcela edificable lo que supondría la disminución de la edificabilidad residencial en 2.127,03 m² lo que dejaría fuera de ordenación a 16 viviendas unifamiliares de reciente construcción.

Además la ordenación reflejada en planos minoraba la superficie de una parcela de equipamiento de 1.180 a 1.085,63 m².

Todo ello es considerado como un error material en la documentación del Plan General y se procede a su subsanación.

Se aporta para ello un fragmento PO-3.3 *Ordenación del suelo urbano* de estado actual y modificado.

Valoración:

Uno de los criterios que inspiró el Plan General vigente fue el mantenimiento de las condiciones edificatorias del suelo urbano. El documento aprobado en 2012 no daría cumplimiento al criterio en el ámbito referenciado y dejaría fuera de ordenación las viviendas construidas, puesto que habrían consumido toda la edificabilidad. Por ello se considera aceptable la existencia de un error material en el documento técnico aprobado en 2012.

En este sentido, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece en su artículo 105.2 *que las Administraciones públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos*, lo que ampararía la propuesta municipal.

No obstante, y para poder considerar que el nuevo contenido del Plan tiene al menos el mismo grado de detalle que la vigente, deberá aportarse el plano O-3.3. *Ordenación del suelo urbano* completo, no considerándose aceptable que tan sólo se presente un fragmento que recoge exclusivamente el ámbito afectado.

Se considera también cumplido lo establecido en el Decreto 54/2011, de 22 de marzo, por el que se aprobó la Norma Técnica de Planeamiento, puesto que la documentación se presenta en formato digital y se presentan las fichas correspondientes al anexo V.

b) Modificación del artículo 5.2.2.3 de las Normas urbanísticas del Plan General relativo a la zona de ordenanza *Virgen de la Vega*.

Propuesta:

Se plantea la modificación de la ordenanza permitiendo la excepción de los parámetros de frente máximo y mínimo de parcela para aquellas segregaciones de parcelas realizadas con anterioridad al último acuerdo de aprobación definitiva del Plan General ahora vigente, 30-10-2012

Lo justifica en el hecho de la existencia de edificaciones que quedarían fuera de ordenación por este motivo.

Valoración:

El Plan General aprobado en 2012 introdujo en la regulación de las condiciones de parcela relativas a la zona de ordenanza *Virgen de la Vega* los parámetros de frente máximo y mínimo que estableció en 30 y 15 metros respectivamente, excepcionando de su aplicación a aquellas parcelas segregadas con anterioridad a 8-12-1986, fecha de aprobación de las primeras Normas Subsidiarias del municipio, que estén situadas entre dos parcelas ya edificadas.

Este hecho lleva aparejado que haya numerosas segregaciones realizadas desde diciembre de 1986 que quedarían fuera de ordenación y las parcelas inedificables de facto, lo que justificaría la modificación propuesta.

La modificación no requiere el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la Ley 3/2009.

c) Modificación del artículo 5.2.3.3 de las Normas urbanísticas del Plan General relativo a la zona de ordenanza *Las Majadas*.

Propuesta:

Se plantea la modificación de la ordenanza permitiendo la excepción de los parámetros de frente máximo y mínimo de parcela para aquellas segregaciones de parcelas realizadas con anterioridad al último acuerdo de aprobación definitiva del Plan General ahora vigente, 30-10-2012

Lo justifica en el hecho de la existencia de edificaciones que quedarían fuera de ordenación por este motivo.

Valoración:

Al igual que en el caso anterior, el Plan General aprobado en 2012 introdujo en la regulación de las condiciones de parcela relativas a esta zona de ordenanza los parámetros de frente máximo y mínimo que estableció en 30 y 15 metros respectivamente.

Como consecuencia varias segregaciones realizadas desde diciembre de 1986 quedarían fuera de ordenación y las parcelas inedificables de facto, lo que justificaría la modificación propuesta.

La modificación no requiere el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 79 de la Ley 3/2009.

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

:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE la MODIFICACIÓN nº 1 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE LA SELVA por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el ordenamiento jurídico, no obstante deberán satisfacerse los reparos planteados para poder considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a lo establecido en el artículo 78 punto 1 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón tras su modificación por la Ley 4/2013 , de 23 de mayo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la aprobación definitiva de la modificación así como de su contenido normativo de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/2009 de 17 de Junio de Urbanismo de Aragón.

TERCERO.-Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALA DE LA SELVA**, y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos oportunos.

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

En Teruel a,

Vº Bº
EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Mª Pilar Lou Grávalos