

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 29 de Septiembre de 2015, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- ALCALA DE LA SELVA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA E INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL FUEN DE LA REINA (CPU-2015 /104).

Visto el expediente relativo a la Modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana y la Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina de ALCALA DE LA SELVA, se observan los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón el 7 de julio de 2015.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y como la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas así como lo dispuesto en el art 57 de dicho texto legal en el que se establece que corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo el informe vinculante a las modificaciones de Planes Parciales; 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; 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. Hasta el momento se han tramitado dos modificaciones puntuales.

Por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 18 de junio de 1.993 se aprobó el Plan Parcial Fuen de la Reina de Alcalá de la Selva, que fue desarrollado inicialmente por la mercantil PROMOCIONES SIERRA DE VALDELINARES S.L. (PROSIVAL SL) y redactado por los Arquitectos Don Miguel Torres Aranda y Don Tomás Guitarte Gimeno.

Posteriormente el 10 de septiembre de 1.993 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel aprobó definitivamente el Plan Parcial Fuen de la Reina de Alcalá de la Selva.

Con objeto de contribuir al desarrollo de Sistemas Generales, concretamente a la dotación de suministro de agua potable al término y al Plan parcial, tuvo lugar la modificación nº1 del Plan Parcial promovida por el propio Ayuntamiento con objeto de adecuar parte de la parcela D6C del Plan Parcial para la ubicación y futura construcción del depósito de agua cuya aprobación provisional por Decreto de Alcaldía se produjo el 12 de marzo de 2.010 y de manera definitivo por el Pleno de la corporación el pasado 1 de septiembre de 2010.

El Plan General recoge este Plan Parcial a nivel de documentación gráfica, incorporando la ordenación pormenorizada de éste ámbito en los planos de ordenación del PGOU, mientras que la normativa de aplicación se remite al instrumento de Plan Parcial Fuen de la Reina aprobado definitivamente con anterioridad al Plan General.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 del vigente Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, en lo relativo a la modificación nº 2 del PGOU, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 85.2 en su relación con el 60 y 57 de mismo texto legal, en lo relativo a la modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina.

En cuanto a la modificación del PGOU y de acuerdo con lo dispuesto en el referido artículo del Decreto-Legislativo 1/2014 y según lo establecido en el art. 8.1 a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, compete la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbana.

En cuanto a la modificación del Plan Parcial, el Ayuntamiento solicita al Consejo Provincial de Urbanismo informe previo a la aprobación definitiva de la modificación, que será vinculante para el Ayuntamiento en caso de ser desfavorable.

TERCERO.- La documentación presentada por el Ayuntamiento de Alcalá de la Selva contaba en primera instancia con el expediente municipal, que contenía entre otros documentos, la solicitud del Ayuntamiento, Decreto de Alcaldía de aprobación inicial de 18 de marzo de 2015 dando cuenta al Pleno el 29 de junio de 2015, trámite de información pública (con anuncio en la Sección correspondiente a la provincia de Teruel del Boletín Oficial de Aragón nº 92 de 19-05-2015, no habiéndose presentado alegaciones al citado trámite, según certificado de la secretaría, y un ejemplar del documento técnico en formato papel y copia en formato digital, suscrito por la Arquitecto D^a Rita Pascual Pitarch, sobre el que se ha extendido la correspondiente diligencia de aprobación inicial.

El Ayuntamiento solicitaba la emisión de informe conforme al art. 57 del Texto Refundido, pero advirtiéndose por el Consejo de que la ordenación de el Plan Parcial se encontraba incluido en el Plan General de Ordenación Urbana y que se trataba de una Modificación de Plan General, se procede a la ampliación del expediente aportando la Convalidación del mismo mediante un acuerdo plenario municipal de convalidación del mismo y solicitando la aprobación definitiva del Consejo Provincial de Urbanismo en fecha 22 de septiembre de 2015.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel resulta el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establece en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio , del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, 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 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses. En cuanto a la modificación de Planes Parciales el procedimiento es el regulado en el art. 57 de dicho texto legal que pasa por la emisión de informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel.

QUINTO.- El expediente de modificación puntual del PGOU planteado propone la reubicación de superficie edificable de suelo urbano de la Zona C a la zona colindante denominada D de suelo urbano con edificabilidad nula, proponiendo como zona de edificabilidad nula la anterior Zona C. No se da en ningún caso clasificación de nuevo suelo, únicamente recalificación y distribución de usos entre las distintas zonas señaladas

en el Plan parcial. El objeto de la modificación puntual del Plan Parcial Fuen de la Reina es la modificación de las ordenanzas de aplicación.

SEXTO.- La justificación legal de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana se basa en el artículo 83 del Decreto- Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que dispone *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 84 de dicho Texto legal regula la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. 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 regulado en el art. 85 del Texto Refundido que establece que las Modificaciones aisladas deberá contener los siguientes elementos:

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

En cuanto al procedimiento aplicable en el art. 85. 2 del Texto Refundido se establece que las modificaciones aisladas se tramitarán por el mismo procedimiento que el de aprobación de los correspondientes planes salvo en el caso de los Planes Generales cuyas modificaciones tendrán unas particularidades :

“a) En el caso de que la modificación afecte al suelo no urbanizable, o al suelo urbanizable no delimitado, podrán solicitar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental un informe previo para que éste se pronuncie, únicamente, sobre si, de la modificación que pretende promover en su planeamiento urbanístico, pueden derivarse o no afecciones significativas sobre el medio ambiente. La solicitud de informe deberá ir acompañada de una breve memoria explicativa del objeto de la modificación planteada junto con un plano esquemático de la misma. En caso de que el citado informe determine que la modificación planteada no conlleva afecciones significativas sobre el medio ambiente, el Ayuntamiento continuará con la tramitación administrativa para la aprobación de la modificación del planeamiento, siendo innecesaria la tramitación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica regulado en la normativa ambiental.

b) Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas, y la declaración ambiental estratégica en su caso, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses."

La justificación legal de la Modificación del Plan Parcial Fuen de la Reina se fundamenta en el artículo 83.3 del Decreto- Ley 1/2014 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 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El artículo 85.2 se 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, que no es el caso.*

Considerando además que en el expediente se tramita una Modificación aislada del Plan Parcial de iniciativa no municipal el procedimiento aplicable es el del artículo 60 del Decreto- Ley 1/2014 que a su vez remite al de los Planes Parciales de iniciativa municipal regulado en el artículo 57, con la salvedad de que el Alcalde podrá denegar la aprobación inicial por falta de cumplimiento de las exigencias documentales y formales o por insuficiencia de compromisos y garantías suficientes, entre otros supuestos.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del Decreto- Ley 1/2014, 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.*

SÉPTIMO.- A continuación se detalla la Propuesta y se procede a su valoración :

Propuesta:

El documento tiene por objeto varias modificaciones en el ámbito del Plan Parcial de Fuen de la Reina del término municipal de Alcalá de la Selva:

- Modificación de la ordenación pormenorizada referente a la ordenación gráfica de las distintas zonas en las que se divide el Plan Parcial. Concretamente se modifica la ordenación de la zona

C, zona destinada a residencial colectivo en hotel o apartahotel, y de la zona D, zona de edificabilidad nula, produciéndose una reordenación entre ellas.

- Se remodela la Parcela A1 sin afectar al cómputo de superficie ni de edificabilidad.
- Se suprime la necesidad de redactar un Estudio de Detalle para la nueva Zona C, tal y como establece el artículo 23 de las actuales ordenanzas del Plan Parcial Fuen de la Reina, y se lleva acabo en este documento que se presenta para informe la reordenación de volúmenes y de edificabilidades para el único bloque residencial colectivo hotelero permitido en este ámbito. En este documento queda pues establecida la ordenación detallada de los espacios libres privados, con respecto a los espacios previstos para edificar y los viales privados que se requieren para dar acceso a las distintas pastillas edificables resultantes de la ordenación.
- Se modifica el capítulo IV de las ordenanzas particulares de la Zona C del Plan Parcial Fuen de la Reina:
 - El artículo 22, "Definición y Objetivos", pasa a hacer referencia al plano nº 3 de este documento en lugar de hacer referencia al plano del actual Plan Parcial que ahora se modifica.
 - El artículo 23 que establecía la obligación de redactar un Estudio de Detalle se suprime.
 - El artículo 24, que se reenumera como 23, "Tipología de la Edificación", incluye la tipología de edificio de hotel-apartahotel.
 - Se incluye un nuevo artículo 24 "Parcela mínima edificable" que responde a la parcelación definida en la nueva ordenación pormenorizada propuesta.
 - Se incluye el artículo 25 "Alineaciones, Retranqueos y Rasantes" respondiendo también a la nueva ordenación.
 - El artículo 25, "Edificabilidad sobre parcela neta", pasa a reenumerarse con el número 26 e incluye la referencia a los planos de la presente modificación, manteniéndose la edificabilidad actual de 1,6 m²/m².
 - Se incluye el artículo 27 "Número máximo de Plantas y Altura de la Edificación", el artículo 28 "Cuerpos Volados" y el artículo 30 "Medianeras", respondiendo a las condiciones volumétricas y estéticas previstas.
 - Se reenumera el artículo 26 "Reservas de Aparcamiento en Zona C" numerándose con el cardinal 30.
- Se modifica el capítulo V referente al Suelo Urbano con edificabilidad nula, asignándole la nueva numeración y haciendo referencia a la nueva ordenación dispuesta en el Plano 3 de este documento.

Valoración:

El Sector Fuen de la Reina es un ámbito territorial de 135.465.000 m2 con una previsión máxima de 235 viviendas. La ordenación pormenorizada del Sector define 3 zonas específicas de ordenación, la zona A para vivienda colectiva, la zona B para vivienda unifamiliar, la zona 3 para residencial hotelero y la zona 4 de nula edificabilidad.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, de Alcalá de la Selva, aprobado definitivamente en su totalidad en el año 2012, recoge en parte los planes parciales redactados con anterioridad a la aprobación de la Revisión del Plan y que son:

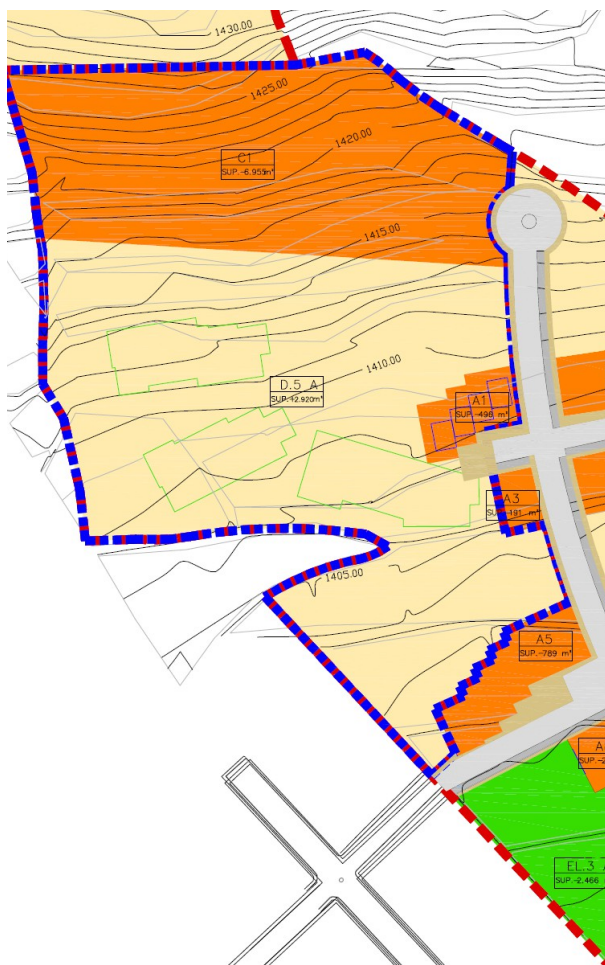
- Solano de la Vega
- Sol y Nieve
- Vega de la Selva
- Fuen de la Reina
- Los Planos I
- Los Planos II

Concretamente y según el artículo 1.5 de las Normas Urbanísticas, se incorpora al Plan General Ordenación Urbana, la ordenación pormenorizada relativa a las zonas de aprovechamiento urbanístico. Estudiando el Plan General se observa que lo que el Plan incorpora es la documentación gráfica, remitiendo las ordenanzas de aplicación a los distintos planes parciales. Por este motivo esta modificación del ámbito Fuen de la Reina se tramita como una modificación puntual de PGOU y como una modificación puntual del Plan Parcial Fuen de la Reina, ya que por un lado se modifica la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU y por otro las ordenanzas particulares contenidas en el Plan Parcial Fuen de la Reina y que se entienden como Planeamiento remitido y no incorporado a la última Revisión del Plan.

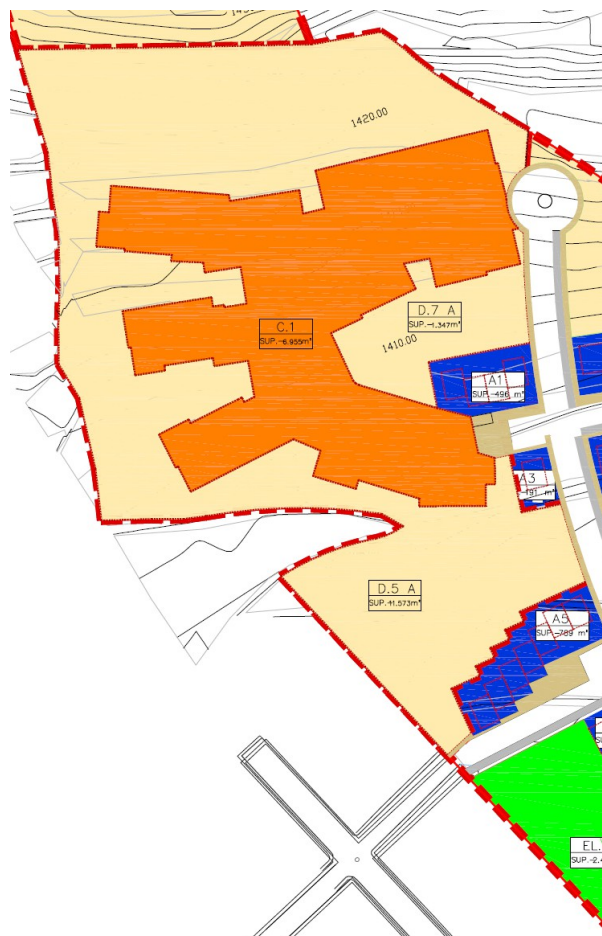
De entre las modificaciones seriadas en el apartado de "Propuestas", las dos primeras referente a la reordenación entre la Zona C, la Zona D y Zona A, son objeto de la **modificación nº 3 del PGOU** por afectar concretamente al Plano de Ordenación P.O-3.6.

La reordenación entre las zonas C y D se ha llevado a cabo con la justificación de dar cumplimiento a la normativa del nuevo Plan General, por lo que la nueva delimitación parcelaria que se pretende y se desarrolla en esta modificación, se asienta sobre terrenos en los que la urbanización produce el menor impacto posible sobre el medio natural, en base a criterios paisajísticos del propio Plan General, ya que efectivamente las parcelas edificables se ubican en terrenos de menor cota. Concretamente se reordenan la parcela C1 de 6.955 m2 de

superficie, que estaba situada más al norte en la parte más alta del terreno con la parcela D5 de 12.920 m² de superficie. El resultado final es otra parcela C1, con la misma superficie y por tanto con la misma edificabilidad, ubicada en terreno de menor cota y dos parcelas la D5 de 11.573 m² y la D7 de 1.347 m² cuya suma es exactamente la de la anterior D5.



ORDENACIÓN VIGENTE



ORDENACIÓN MODIFICADA

Además con la modificación del Plan General se define detalladamente la ordenación de la parcela C1, que se destinará a uso residencial colectivo, permitiendo el acceso rodado a cada uno de los bloques planteados y solucionando un problema del planeamiento actual. Con la operación de abrir un nuevo vial se remodela también la parcela A1 para un mejor encaje. Esta operación también debemos considerarla modificación del Plan General por afectar a la ordenación pormenorizada relativa a las zonas de aprovechamiento urbanístico.



El punto II.4.2 de la memoria justificativa del Plan Parcial Fuen de la Reina establece, en su apartado e) relativo a la Zona C del mismo, una edificabilidad máxima por parcela neta de 1,6 m²/m² y el resultado de la modificación produce el estricto cumplimiento de tal parámetro, NO alterando el mismo, dado que nos encontramos con una parcela neta tras la reubicación de zonas de 6.955 m² de superficie lo que se traduce en una edificabilidad de 11.128 m².

El desglose que se establece en la memoria justificativa por cada una de las sub-parcelas que se desarrollarán en la nueva zona C es el que a continuación se detalla:

:

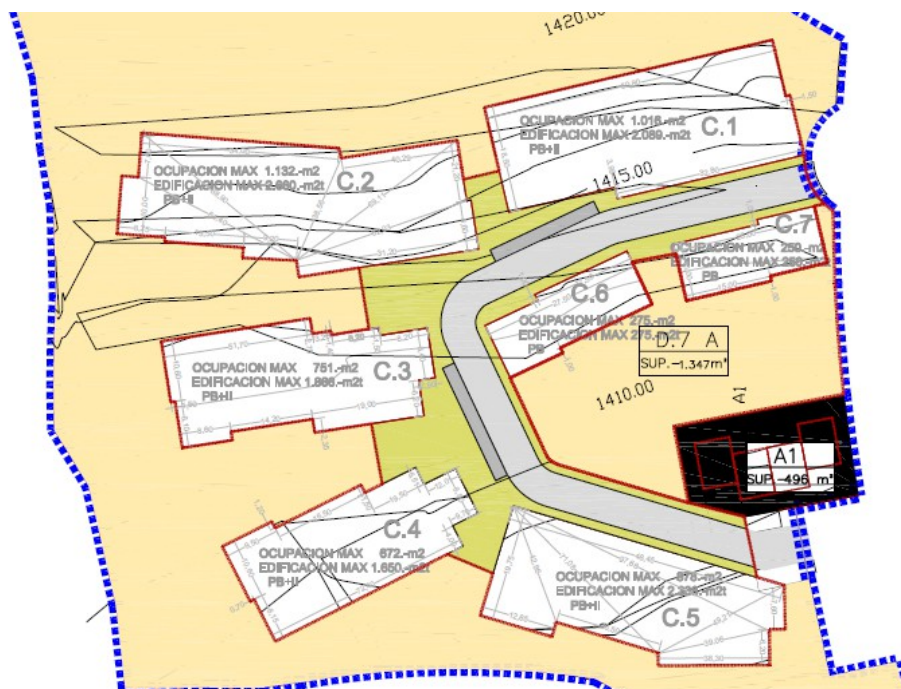
ZONA C

	(En m2 suelo)	(En m2 techo)
Parcela	Superficie	Edificabilidad
C.1	1.016,00	2.089
C.2	1.132,00	2.660
C.3	751,00	1.866
C.4	672,00	1.650
C.5	878,00	2.338
C.6	275,00	275
C.7	250,00	250
C.8	1.981,00	0
TOTAL	6.955,00	11.128

Como se aprecia en el cuadro detalle, las sub-parcelas C.1 a C.7 son las que representan el aprovechamiento lucrativo indicándose una superficie de ocupación y edificabilidad máximas, y estableciéndose una nueva parcela C.8, que aglutina el vial y los espacios libres de carácter privativo, incluidos en el ámbito de la modificación y que se ajustan a la edificabilidad máxima establecida.

En el plano 5 aportado se representan los contenedores máximos pero no la volumetría real de la ordenación propuesta, no obstante habrá que tener en cuenta en todo caso que la tercera planta, aunque en algún punto de la memoria se le denomina entrecubierta, computará a efectos de edificabilidad.

También hay que señalar que según la documentación aportada tanto el vial como los espacios libres se establecen como propiedad privada y con gastos de urbanización y mantenimiento a cargo de la propiedad.



La modificación nº 3 del PGOU no supone incremento de edificabilidad, ni de densidad por lo que no se tienen que contemplar nuevas reservas ni cesiones al no tratarse de una modificación cualificada. Además, al no haber aumento de ocupación de parcelas de edificabilidad nulas sino simplemente un cambio de unos terrenos por otros, se sigue cumpliendo con la superficie máxima urbanizada que las antiguas Normas Municipales fijaban en un tercio de la superficie total del sector y que el vigente Plan General ha seguido manteniendo en su artículo 6.2.1. Además se presentan en el documento la titularidad de todos los propietarios o titulares de derechos afectados por la modificación y la ficha NOTEPA aunque al no modificarse las superficies no son relevantes en este caso.

El resto de las submodificaciones planteadas se engloban en la **modificación nº 2 del Plan Parcial**, todas ellas consecuentemente modificadas para recoger la nueva ordenación detallada propuesta en este documento al suprimir de la normativa del Plan Parcial la necesidad de redacción de Estudio de Detalle.

Antes de introducir los reparos al documento presentado, y con el objeto de que se entienda más claramente el requerimiento, hay que señalar, como antecedente, que este expediente tuvo registro de entrada el 6 de julio de 2015 como Modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina erróneamente y que aunque se ha encauzado el trámite administrativo a esta doble modificación, el documento técnico sigue siendo el mismo, por tanto, deberá presentarse el documento de Aprobación Definitiva debidamente renombrado y deberá modificarse

la memoria justificativa para hacer referencia inequívoca al objeto de la modificación nº 3 del PGOU y a la modificación nº 2 del plan Parcial Fuen de la Reina así como corregir las referencias a la tramitación. Además, la documentación definitiva deberá presentarse el plano P.O.3 del POUU debidamente modificado.

Vista la PROPUESTA de la Ponencia Técnica de Urbanismo EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 3 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE LA SELVA e INFORMAR FAVORABLEMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 2 DEL PLAN PARCIAL FUEN DE LA REINA por cumplir con todos los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos en el planeamiento vigente, 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 85 punto 1 del Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- Se suspende la publicación de este acuerdo así como del contenido normativo hasta que se remita un ejemplar del documento técnico debidamente diligenciado que subsane las deficiencias apreciadas en esta propuesta conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley 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.: Carmelo Bosque Palacín