



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 **22 de Diciembre de 2020**, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

2.- ALCALÁ DE LA SELVA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, (C.P.U. 2020/141).

Visto el expediente relativo a la **MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ 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 29 de octubre de 2020, admitiéndose a trámite,

CUARTO.- 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, en el que se regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Aisladas 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 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; 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 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 tres modificaciones puntuales.

La modificación nº 1 tenía el objeto de corregir 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*. Esta modificación fue aprobada definitivamente con reparos mediante acuerdo del CPUT adoptado en sesión celebrada el día 21 de noviembre de 2014.

La modificación nº 2 tenía el objeto de modificar varios artículos referentes a la regulación del suelo no urbanizable, concretamente los artículos 7.3.6, el 7.3.7, el 7.4.1, el 7.4.2 y el artículo 7.4.10 del título VII, "Normas de Protección del Suelo No Urbanizable". Esta modificación fue aprobada definitivamente mediante acuerdo del CPUT adoptado en sesión celebrada el día 30 de julio de 2015.

La modificación nº 3 se tramitó simultáneamente con la modificación nº 2 del Plan Parcial Fuen de la Reina y tenía el objeto de reubicar la 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. El objeto de la modificación puntual del Plan Parcial Fuen de la Reina era la modificación de las ordenanzas de aplicación.

Conviene describir el antecedente del Plan Parcial Fuen de la Reina. 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 2010 y de manera definitiva 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.

Conviene recordar que esta modificación nº 4 del PGOU fue objeto de consulta previa por parte del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, de la cual se dio cuenta al CPUT en sesión celebrada el día 23 de junio de 2020.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel a instancia del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente el 23 de julio de 2020 y sometido al trámite de información pública durante un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Teruel (BOPTTE nº 174 de 10 de septiembre de 2020). Durante este periodo no se presentaron alegaciones tal y como consta en el Certificado de Secretaría Municipal de fecha 28 de octubre de 2020.

TERCERO.- La **documentación presentada** consta de :

.1) DOCUMENTACIÓN ADMINISTRATIVA

- Certificado de secretaría municipal de 28 de octubre de 2020 relativo a la aprobación inicial en sesión plenaria del 23 de julio de 2020.
- Anuncio en el BOPTTE nº 174 de 10 de septiembre de 2020.
- Certificado de secretaría municipal de 28 de octubre de 2020 sobre el resultado del periodo de información pública.



.2) DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

Documento técnico correspondiente a la Modificación nº 4 del PGOU de Alcalá de la Selva, redactado en junio de 2020 por el arquitecto D. Carlos Espílez Linares en soporte papel y digital, firmado y sin diligencia de aprobación inicial, compuesto de la siguiente documentación;

- “1.- INTRODUCCIÓN
 - 1.1.- ANTECEDENTES
 - 1.2.- ÁMBITO
 - 1.3.- PROMOTOR
 - 1.4.- EQUIPO REDACTOR
- 2.- ASPECTOS LEGALES
 - 2.1.- LEGISLACIÓN APLICABLE
 - 2.2.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.3.- TRAMITACIÓN
 - 2.4.- ENTRADA EN VIGOR Y OBLIGATORIEDAD
 - 2.5.- DETERMINACIONES Y DOCUMENTOS
- 3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA
 - 3.1.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA LEGAL
 - 3.2.- ESTADO EDIFICATORIO
- 4.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
 - 4.1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN
- 5.- REDACCIÓN ACTUAL DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
 - 5.1.- REDACCIÓN ACTUAL - NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL
- 6.- REDACCIÓN MODIFICADA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS
 - 6.1.- REDACCIÓN MODIFICADA - NÚCLEO HISTÓRICO TRADICIONAL”

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 establecen en el art. 85.2 del 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.



QUINTO.- El objeto del expediente es modificar las ordenanzas particulares de la zona de ordenación "Núcleo Histórico Tradicional" con el fin de incorporar un nuevo caso "F" que regule las parcelas con frente a cuatro o más alineaciones. La modificación solamente afecta al artículo 5.2.1.4. de las Ordenanzas del PGOU.

SEXTO .- La justificación legal de la Modificación se basa en:

La Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su apartado 1 que *"los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria"*. Estos instrumentos podrán adaptarse a las determinaciones de esta ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.

La Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley, relativa al régimen aplicable a los instrumentos en tramitación, establece que *"el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial"*. En consecuencia, al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 23 de julio de 2020, el régimen aplicable a la misma es el establecido en el citado texto refundido, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2014.

La justificación legal de la presente Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley Urbanística 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 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. El citado artículo 84 en su apartado 2 dispone:

*"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 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las



variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del TRLUA, la documentación técnica deberá contener los siguientes elementos:

- a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el 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”.*

SEXTO.- CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN.

A continuación, se analiza el contenido del documento técnico, destacando los aspectos más relevantes de cada uno de sus apartados.

1.- En relación con los “objetivos de la modificación”.

En este apartado el documento técnico describe tanto el objeto como la justificación de la modificación, se transcribe a continuación el contenido íntegro puesto que no es excesivamente extenso.

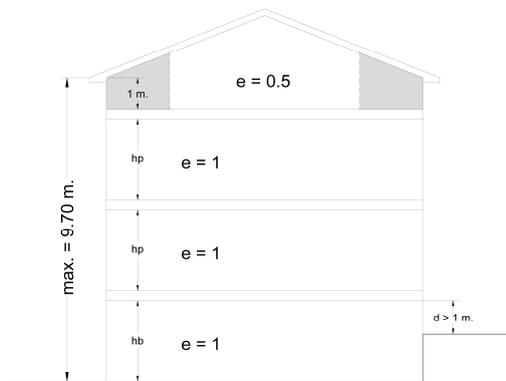
El objetivo de la modificación afecta a las ordenanzas particulares de la zona de ordenación “Núcleo Histórico Tradicional - Alcalá de La Selva”, concretamente al “art.- 5.2.1.4.- parámetros, y modo de ordenación de la edificación”.

4.1.1.- Modificar las ordenanzas particulares de la zona de ordenación “Núcleo Histórico Tradicional - Alcalá de La Selva”.

El “art.- 5.2.1.4.- parámetros, y modo de ordenación de la edificación” regula el índice de edificabilidad, el porcentaje de ocupación de la parcela, el número máximo de plantas y las alturas de la edificación en la zona de Núcleo Histórico Tradicional de Alcalá de la selva (R-A2). El planeamiento fija, como criterio general, la edificabilidad en 3,50 m²/m², el porcentaje de ocupación de parcela en el 100% y el número máximo de plantas en tres (III) + entrecubierta.



A la hora de distribuir la edificabilidad, el planeamiento tiene en cuenta que cada planta alzada, que es aprovechable en el total de su superficie, computa al cien por cien a efectos de edificabilidad y que la planta entrecubierta solo es aprovechable en su zona central bajo la cumbreira, allí donde la altura libre es mayor, motivo por el que su superficie computa al cincuenta por ciento a efectos de edificabilidad. Se debe tener en cuenta que, en el caso general, la altura libre máxima de la entrecubierta es de un metro, medida desde el interior en el punto



CASO GENERAL

$e = 3,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$ Ocupación 100% N° Plantas: 3 + Entrecubierta

más desfavorable (ver esquema).

No obstante, y debido a la topografía del núcleo histórico tradicional, se producen mermas de aprovechamiento por la generación de plantas sótano y semisótano, pues nos encontramos con parcelas con una diferencia de cota significativa entre alineaciones enfrentadas. Esta peculiaridad se reflejó en las ordenanzas urbanísticas, motivo por el que se contempló una serie de casos que a continuación se expondrán, y cuyo objetivo no es otro que el de compensar la evidente pérdida de aprovechamiento que se produce.

El Plan General de Ordenación Urbana (P.G.O.U. en adelante) de Alcalá de la Selva recoge como "A" el caso común "parcelas con frente a dos (2) viales enfrentados", como "B.- Parcelas con frente a una sola alineación de vial de rasante a cota inferior (calle baja) a la cota del terreno en contacto con la alineación enfrentada", como "C.- Parcelas con frente a una sola alineación de vial de rasante a cota superior (calle alta) a la cota del terreno en contacto con la alineación enfrentada", como "D.- Parcelas con frente a tres (3) alineaciones de vial" y como "E.- Parcelas con frentes, a vial, y al límite del suelo urbano", pero no recoge las parcelas con frente a cuatro (4) o más alineaciones a vial, por lo que se debe asimilar dichas parcelas al caso general, considerando que no tienen pérdida de aprovechamiento



alguno por las diferentes cotas a las que se encuentran las alineaciones a las que hacen frente y, por tanto, penalizadas frente al resto de casos.

Si analizamos los casos de parcelas con frente a dos y tres viales enfrentados (casos A y D), se pueden sacar las siguientes conclusiones:

| A.- parcelas con frentes a dos (2) viales enfrentados | | |
|---|---|---|
| Caso A1 | Caso A2 | Caso A3 |
| <p style="text-align: center;">CASO - A1</p> | <p style="text-align: center;">CASO - A2</p> | <p style="text-align: center;">CASO - A3</p> |
| Altura máxima: 11,00 m. | Altura máxima: 12,70 m. | Altura máxima: 14,00 m. |
| <p>La planta baja es planta sótano o semisótano respecto la calla que se encuentra a mayor cota.</p> | <p>La planta baja es planta sótano, y la planta primera es sótano o semisótano respecto la calla que se encuentra a mayor cota.</p> | <p>La planta baja y primera son plantas sótano y la planta segunda es sótano o semisótano respecto la calla que se encuentra a mayor cota.</p> |
| <p>La altura libre máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con la fachada por su cara interior es de 1,50 m.</p> <p>(0,50 m. más que en el caso general)</p> | <p>Se permite incrementar el número de plantas por defecto en una hasta sumar un total de cuatro.</p> | <p>Se permite incrementar el número de plantas por defecto en una hasta sumar un total de cuatro.</p> <p>La altura libre máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con la fachada por su cara interior es de 1,50 m.</p> |



| A.- parcelas con frentes a dos (2) viales enfrentados | | |
|---|--|---|
| Caso A1 | Caso A2 | Caso A3 |
| <p>La edificabilidad de planta baja se computa al 50%, debido a la pérdida de aprovechamiento que se produce al encontrarse bajo la rasante del vial que se encuentra a mayor cota.</p> <p>La edificabilidad de la planta entrecubierta se computa al 100%, debido al incremento de 0,50 m. de altura que se realiza.</p> | <p>Las edificabilidades de las plantas baja y primera se computan al 50%, debido a la pérdida de aprovechamiento que se produce al encontrarse bajo la rasante del vial que se encuentra a mayor cota.</p> | <p>Las edificabilidades de las plantas baja, primera y segunda se computan al 50%, debido a la pérdida de aprovechamiento que se produce al encontrarse bajo la rasante del vial que se encuentra a mayor cota.</p> <p>La edificabilidad de la planta entrecubierta se computa al 100%, debido al incremento de 0,50 m. de altura que se realiza.</p> |

Por otro lado, con respecto a las parcelas con frentes a tres alineaciones de vial:

| D.- parcelas con frentes a tres (3) alineaciones de vial | | | |
|---|-----------------------|--|-----------------------|
| Planta en condición de sótano o semisótano en un porcentaje no superior al 50% | | Planta en condición de sótano o semisótano en un porcentaje superior al 50% | |
| Se permite incrementar la altura libre máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con la fachada por su cara interior hasta 1,50 m. | | Se permite incrementar el número de plantas por defecto en una hasta sumar un total de cuatro. | |
| Altura máxima: 11,00 m. | Equiparable a caso A1 | Altura máxima: 12,70 m. | Equiparable a caso A2 |

El artículo 5.2.1.4 recoge que la compensación de una mayor altura, por las mermas de aprovechamiento por la generación de plantas sótano y semisótano, "(...) habrá de ser razonada con cálculos y plantas y secciones acotadas del volumen de la edificación (...)".

Es obvio que cuantas más fachadas posee un edificio mayor es su posibilidad de aprovechamiento, pero también es cierto que un edificio que cuenta con alineaciones donde sus rasantes tienen distintas cotas, independientemente del número de viales a los que haga frente, presenta mermas en su aprovechamiento, circunstancia que debe poder justificarse y cuantificarse.

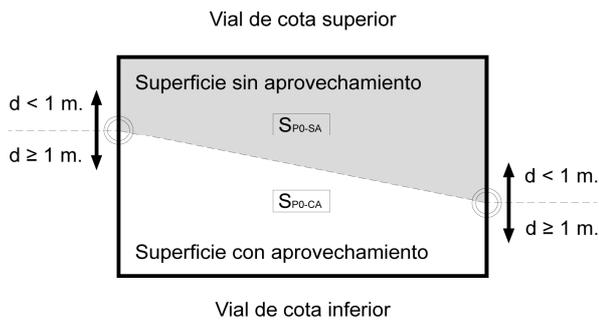


Por otro lado, se debe tener en cuenta que, según definición dada en el apartado 3 del art.- 3.1.2.4.-, es planta baja la primera a la que se accede desde la calle de rasante de menor cota y que, según los esquemas que el planeamiento refleja en la distinta casuística, se computa como pérdida de aprovechamiento el cincuenta por ciento de la superficie de las plantas cuando la altura entre la cara inferior de su forjado de techo y la rasante de la alineación a la que hace frente es inferior a un metro.

Por todo lo señalado con anterioridad, la corporación municipal estima conveniente definir un nuevo caso "F" que regule las parcelas con frentes a cuatro (4) o más alineaciones de vial; es decir, parcelas que configuren por si mismas una manzana. Para ello, se propone computar como pérdida de aprovechamiento toda aquella superficie que quede por debajo de la rasante de la alineación con la que limita, atendiendo al mismo criterio que el actual planeamiento señala tanto para los casos "A" como para los casos "D", es decir, cuando la altura entre la cara inferior de su forjado de techo y la rasante de la alineación a la que hace frente es inferior a un metro.

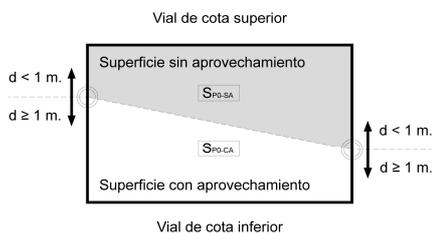
En toda parcela con cuatro o más fachadas, con pérdida de aprovechamiento, existirán dos puntos en donde la altura entre la cara inferior de su forjado de techo y la rasante de la alineación a la que hace frente será inferior a un metro. Por lo que se puede trazar una línea ficticia que una ambos puntos separando la superficie de la parcela en dos, aquella susceptible de poder ser iluminada y ventilada adecuadamente y, por tanto, aprovechable, de aquella que no puede ser iluminada ni ventilada adecuadamente y, por tanto, no aprovechable

PLANTA NIVEL 0 (Planta baja)

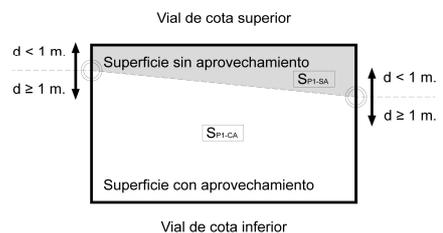


Además eso puede ocurrir en más de una planta, pudiendo sumarse las superficies sin aprovechamiento de cada una de las plantas y, de esta forma, pudiendo determinar la pérdida de aprovechamiento total. Como ejemplo para una edificación con dos plantas que presentan pérdidas de aprovechamiento:

PLANTA NIVEL 0 (Planta baja)



PLANTA NIVEL 1 (Planta primera)





| | |
|----------|---|
| SP0.- | Superficie Planta nivel 0 (Planta baja) |
| SP0-SA.- | Superficie Planta nivel 0 - Sin Aprovechamiento |
| SP0-CA.- | Superficie Planta nivel 0 - Con Aprovechamiento |
| SP1.- | Superficie Planta nivel 1 (Planta primera) |
| SP1-SA.- | Superficie Planta nivel 1 - Sin Aprovechamiento |
| SP1-CA.- | Superficie Planta nivel 1 - Con Aprovechamiento |

Pudiendo calcular el porcentaje de pérdida de aprovechamiento de cada una de las plantas de la siguiente manera:

$SP0-SA \times 100 / SP0 \rightarrow$ Porcentaje sin aprovechamiento de la planta nivel 0 (planta baja)
 $SP1-SA \times 100 / SP1 \rightarrow$ Porcentaje sin aprovechamiento de la planta nivel 1 (planta primera)

Una vez determinada la superficie aprovechable y la superficie no aprovechable de cada una de las plantas que formen la edificación proyectada en una parcela con frente a cuatro o más alineaciones de vial se propone emplear un mecanismo similar al utilizado para las parcelas con frentes a tres (3) alineaciones de vial, diferenciando aquellos casos que se encuentren por debajo del cincuenta por ciento de pérdida de aprovechamiento de la superficie de la parcela, de aquellos que se encuentren por encima del cincuenta por ciento del aprovechamiento. Como puede darse el caso de que por suma de pérdida de aprovechamiento de varias plantas se supere el cien por cien de la superficie de una planta, se propone añadir un nuevo caso con respecto a los definidos para tres alineaciones de vial, y, obviamente, en el caso de que la pérdida de aprovechamiento fuese nula estaríamos en el caso general.

| F.- parcelas con frentes a cuatro (4) o más alineaciones de vial | | |
|--|--|--|
| Caso F1 | Caso F2 | Caso F3 |
| Superficie NO aprovechable inferior al cincuenta por ciento (< 50%) de la superficie de una planta. | Superficie NO aprovechable igual o superior al cincuenta por ciento ($\geq 50\%$) de la superficie de una planta e inferior al cien por cien de la superficie (< 100%). | Superficie NO aprovechable igual o superior al cien por cien ($\geq 100\%$) de la superficie de una planta. |
| Altura máxima: 11,00 m. | Altura máxima: 12,70 m. | Altura máxima: 14,00 m. |
| Equiparable a caso A1 | Equiparable a caso A2 | Equiparable a caso A3 |
| <i>Se permite incrementar la altura libre máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con la fachada por su cara interior hasta 1,50 m.</i> | <i>Se permite incrementar el número de plantas por defecto en una hasta sumar un total de cuatro.</i> | <i>Se permite incrementar el número de plantas por defecto en una hasta sumar un total de cuatro.</i> <i>La altura libre máxima entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con la fachada por su cara interior es de 1,50 m.</i> |



2.- En relación con la redacción actual y modificada.

El documento técnico adjunta la redacción vigente y modificada de la sección 1ª, Capítulo 2, artículo 5.2.1.4. de las Ordenanzas de la Edificación.

SÉPTIMO.- VALORACIÓN DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el límite del suelo urbano y la zonificación no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General.

Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 23 de julio de 2020, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

2.- Sobre la documentación.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 78/2017, debe aportarse la ficha de datos generales en el formato editable y no editable, con el fin de facilitar su incorporación al Sistema de Información Urbanística de Aragón. Se ha aportado ficha de datos generales en formato editable y no editable, si bien no se ha utilizado el modelo disponible en la dirección web de NOTEPA. Se recuerda para otras ocasiones que el modelo de estas fichas en formato editable se encuentra disponible para su descarga en la dirección web de NOTEPA: <http://notepa.aragon.es>.

El documento técnico se aporta sin la diligencia de aprobación inicial, por lo que debe aportarse debidamente diligenciado.

3.- Sobre el contenido.



El documento técnico aportado incluye un contenido parecido, pero no similar al que se adelantó como consulta en el mes de junio.

En definitiva, la modificación pretende incluir un nuevo caso de parcelas de 4 o más alineaciones a vial a los ya previstos en el artículo 5.2.1.4. de las Ordenanzas del PGOU y que regula, entre otras cuestiones, las alturas máximas en la zona de ordenación “Núcleo Histórico Tradicional”.

Hay que tener en cuenta la recomendación siguiente, que se trasladó al Ayuntamiento en la citada consulta previa a esta modificación:

“La regulación del artículo 5.2.1.4 de las Normas Urbanísticas ya se redactó con el objetivo de dar respuesta a los casos específicos de parcelas con desnivel de dos o tres fachadas. Se señalan en el documento dos ejemplos de parcelas que cuentan con mayor número de alineaciones y con desniveles entre ellas.

Habría que tener en cuenta que, para los casos de parcelas existentes con 4 o más fachadas, existiría la posibilidad de adoptarse el criterio de asimilarlas al caso ya previsto de 3 fachadas, tomando como tales las tres de menor cota. No siendo necesario asimilarlas al caso general (sin desniveles).

En otro orden de cosas, se observa que, si bien el método propuesto para el nuevo caso específico (4 o más fachadas) supondría trasladar el criterio de aplicación de los casos ya previstos en el artículo 5.2.1.4. de las Normas Urbanísticas, en el caso de 3 fachadas no se concreta actualmente el modo de calcular el porcentaje de sótano o semisótano. Por lo tanto, teniendo en cuenta que podría considerarse lógica la modificación planteada con el fin de abarcar toda la casuística existente en la zona RA-2 en cuanto a diferencia de cota entre viarios, debe valorarse el hecho de incorporar este método exhaustivo propuesto para calcular un porcentaje de sótano o semisótano al caso de 3 fachadas en lugar de mantener el método actual.”

Si bien el documento técnico pretende trasladar el criterio existente para parcelas con alineación a dos viales en diferente cota (A1, A2 y A3), a casos de 4 o más fachadas, la redacción vigente ya contiene el caso de 3 fachadas, que remite a los casos A1 y A2.

Por lo tanto, al igual que se adelantó en la citada consulta, debería ser consciente de la posibilidad de incorporar este método de cálculo de la “pérdida de aprovechamiento” al caso de 3 alineaciones, puesto que el criterio existente resulta menos detallado que el que se fija para 4 o más alineaciones.



En relación con la justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

Si bien no se incluye un apartado concreto en el que se justifique su necesidad o conveniencia se mencionan los motivos por los que el Ayuntamiento *“estima conveniente definir un nuevo caso “F” que regule las parcelas con frente a cuatro o más alineaciones de vial”*.

Si bien no se mencionan expresamente sus posibles efectos sobre el territorio, se analiza la demanda edificatoria actual en el municipio en el apartado 3.2 del documento técnico denominado *“estado edificatorio”*. De este apartado se desprende que esta modificación tendría incidencia en la posible demanda edificatoria ligada al turismo principalmente.

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

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE LA SELVA, por cumplir las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el 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 de Aragón condicionado al cumplimiento de los requisitos documentales que aparecen reflejados en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de la modificación y de su contenido normativo de acuerdo con 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 cuando se presente la documentación requerida.

TERCERO.- Notificar el acuerdo al Ayuntamiento de **ALCALÁ DE LA SELVA** 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

EL PRESIDENTE DEL CONSEJO,

Fdo.: Carmelo Bosque Palacín

Documento firmado digitalmente