

blón de anuncios municipal y en el "Boletín Oficial" de la provincia, durante el cual se pueden formular las alegaciones que estimen oportunas.

Perales del Alfambra, 19 de mayo de 2010.-El Alcalde, Jesús Jaime Polo Ortín.

Núm. 36.546

ALCALÁ DE LA SELVA

Mediante el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de la Selva, celebrada el 19 de abril de 2010 se aprobó definitivamente la Modificación nº 4 del PGOU de Alcalá de la Selva, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

"PRIMERO.- Desestimar las alegaciones presentadas durante el período de información pública por d. Benito Ros Corella en representación del Grupo Municipal del PAR.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de la Selva, redactada por el Arquitecto municipal d. Carlos Espílez Linares.

TERCERO.- Declarar que la presente aprobación lleva aparejada la extinción de la suspensión de licencias de parcelación, edificación y demolición en el Barrio Virgen de la Vega, que constituye el ámbito de la Modificación.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al sr. Ros Corella y remitirlo junto con un ejemplar de la Modificación debidamente diligenciado, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Teruel.

QUINTO.- Publicar el presente acuerdo, junto con las normas urbanísticas que incluye la Modificación, en el "Boletín Oficial" de la provincia de Teruel.

La redacción literal de los artículos modificados es la siguiente:

5.2.- Redacción Modificada de las Normas Urbanísticas Barrio Virgen de la Vega:

2.- SUELO URBANO

2.6.- ORDENANZAS PARTICULARES

2.6.2.- ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA "BARRIO VIRGEN DE LA VEGA"

Definición y objetivos:

Comprende la zona residencial de viviendas unifamiliares cercanas al Santuario de la Virgen de la Vega y cuya delimitación viene definida en el Plano nº 1.2 "Clasificación del Suelo" de las Normas, quedando sus alineaciones reflejadas en los planos 3.1, 3.2 y 3.3.

Los objetivos de dicha delimitación serán:

A) Mejorar y ampliar las infraestructuras de la zona.

B) Ordenar los distintos terrenos susceptibles de ser edificados y los que ya están en la actualidad.

C) Preservar los valores naturales y paisajísticos del suelo urbano.

Tipología de la edificación

Se admiten las siguientes tipologías edificatorias:

Vivienda unifamiliar aislada.

Vivienda unifamiliar adosada.

Vivienda colectiva.

Edificios de equipamientos y servicios.

En el caso de que se pretendiera ejecutar, vivienda unifamiliar aislada, vivienda unifamiliar adosada, vivienda colectiva, edificios de apartamentos o edificios de equipamientos y servicios, deberá realizarse, siempre que se estime necesario, un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización donde se resuelvan los distintos servicios.

Parcela mínima edificable

Será aquella que tenga como mínimo una superficie de quinientos metros cuadrados (500 m²) netos, sin contar los viales que tuviera que ceder.

No será de aplicación la parcela mínima, en las parcelas existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias iniciales, aprobadas definitivamente en fecha 8 de diciembre de 1986.

Densidad máxima

La densidad máxima de viviendas por hectárea para todas las tipologías será de 40 viviendas/Ha.

Retranqueos

Los edificios de nueva construcción deberán quedar retranqueados un mínimo de cuatro metros respecto a la alineación del vial al que den frente. Cuando se trate de consolidación o rehabilitación de edificios existentes, podrán mantener su situación actual respecto a la nueva alineación, sin por ello quedar fuera de ordenación.

Cuando se trate de sustitución de edificios en la zona del Más de Peirón, en el núcleo tradicional de la masía, no será de aplicación el retranqueo.

Cuando se trate de equipamientos de Promoción Pública no se imponen retranqueos.

Altura máxima y número de plantas

La altura máxima permitida vendrá definida por el número máximo de plantas a realizar, indicadas en los planos 3.1, 3.2 y 3.3, y será:

Una planta: Hasta cuatro metros (4 m.).

Dos plantas: Hasta seis metros setenta y cinco centímetros (6,75 m.).

Tres plantas: Hasta nueve metros cincuenta centímetros (9,50 m.).

En las edificaciones en las que se prevean baja más tres alzadas, la altura máxima no podrá superar en más de 3 metros la altura máxima permitida para baja más dos; en ningún caso podrá superarse, en cota geográfica, la altura máxima de cornisa de las edificaciones actualmente existentes y, en todo caso, para edificaciones de baja más tres, previamente deberá tramitarse y aprobarse un Estudio de Detalle conteniendo un Análisis de Impacto Visual en el entorno.

Para edificios de uso: Equipamientos o servicios:

Dos plantas: 7,50 m.

Tres plantas: 10,50 m.

En todos los casos, deberá cumplirse con la altura máxima visible fijada por las Normas Subsidiarias Provinciales.

Forma de medir la altura en el barrio Virgen de la Vega

Ya sea para edificaciones de una, dos o tres plantas, la altura reguladora máxima permitida se medirá a la rasante natural del terreno; tanto en la fachada principal como en la secundaria, debiendo ser la altura proyectada igual o inferior a la misma en ambos casos.

El número máximo de plantas se contabilizará en cada una de las fachadas, no pudiendo superar en ninguna de ellas el establecido por el planeamiento, determinando para cada fachada y su rasante si se trata de una planta sótano, una planta baja, una planta alzada o una entrecubierta.

Aquellas plantas que se encuentren parcialmente bajo la rasante del terreno contabilizarán al 50 % en el cómputo de la edificabilidad, no obstante, el límite de la edificación para estas plantas vendrá determinado por el encuentro de la rasante del terreno con la cara inferior del forjado superior de la planta proyectada.

La entrecubierta no computará a efectos de edificabilidad cuando la altura libre entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con el cerramiento, sea igual o inferior a 1 m. en ambas fachadas.

La entrecubierta (bajocubierta) computará al 50 % a efectos de edificabilidad siempre y cuando:

1.- La altura libre entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta en

su encuentro con el cerramiento, sea igual o inferior a 1 m.; medida en la fachada donde la rasante del terreno en contacto con la edificación tenga la cota altimétrica inferior.

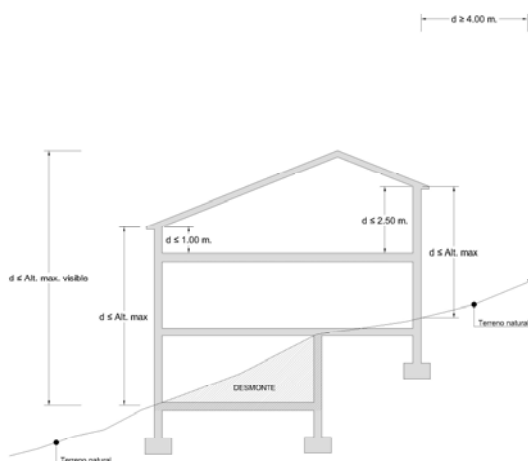
2.- La altura entre la cara superior del forjado inferior y la cara inferior del forjado de cubierta en su encuentro con el cerramiento, sea igual o inferior a 2,50 m.; medida en la fachada donde la rasante del terreno en contacto con la edificación tenga la cota altimétrica superior.

La entrecubierta (bajocubierta) nunca podrá superar los límites establecidos en el punto anterior, a no ser que se contabilice como planta para ambas fachadas; en cuyo caso no se podrá superar el número de plantas establecidas por el planeamiento, computando al 100 % a efectos de edificabilidad.

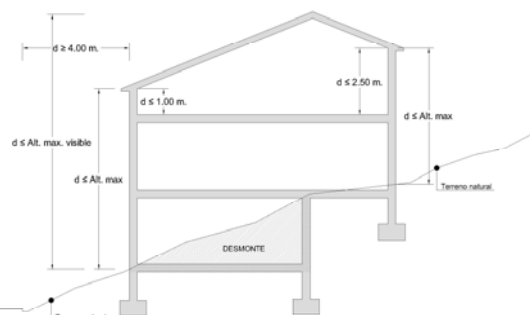
Las edificaciones que cumpliendo con la legalidad urbanística en la actualidad, pero cuyo volumen resulte disconforme con las condiciones de aplicación a las nuevas construcciones, según la presente modificación, y cuya construcción sea anterior a la aprobación definitiva de la misma o hayan obtenido licencia de obras con anterioridad a dicha aprobación, se encontrarán incursas en el régimen de "volumen disconforme" según apartado 0.10.- Edificios fuera de ordenación del vigente P.G.O.U.

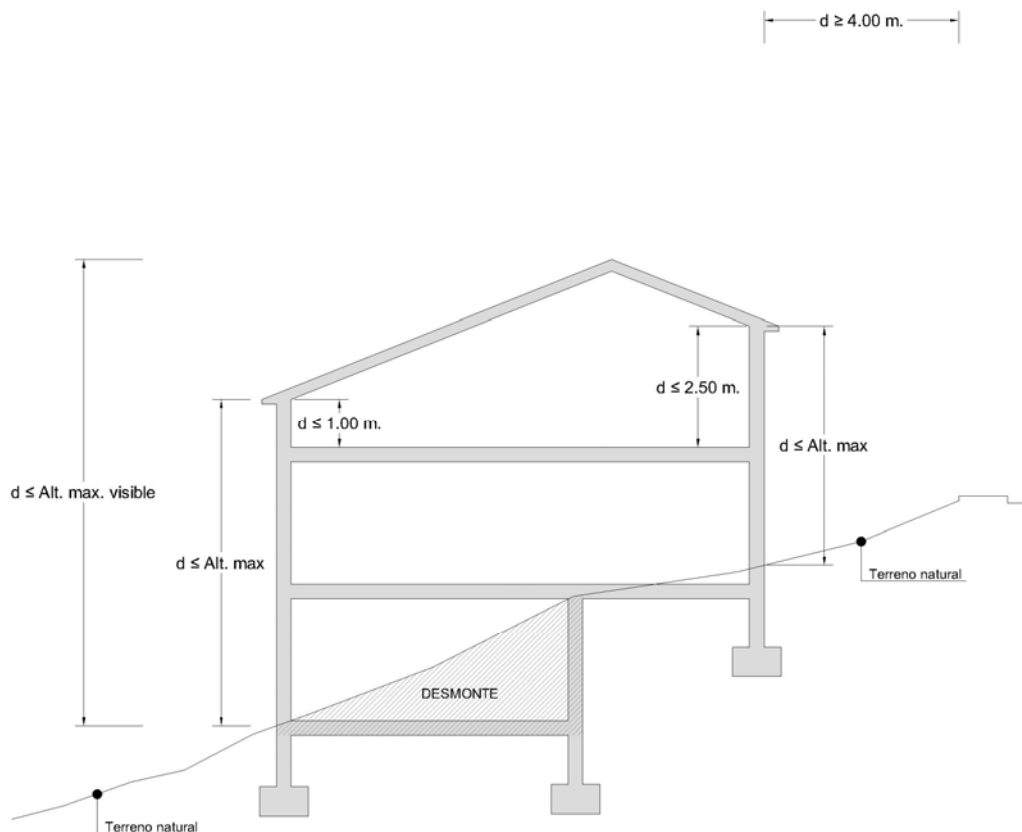
Independientemente de la localización de la parcela con respecto al vial al que da frente, se determina un único caso, que se deberá de ajustar al siguiente esquema (se grafía ejemplo con dos plantas; para una planta y tres plantas se deberá sumar o restar una de ellas según proceda):

CASO 1



CASO 1





Fachadas

No se permiten anchuras de fachada superiores a 30 m., ni concentraciones mayores de 10 edificios adosados en un mismo bloque.

Superficie máxima de ocupación

Ocupación máxima para uso residencial: 50%.

Ocupación máxima de equipamientos y servicios: 40%.

Ocupación máxima de equipamientos y servicios de Promoción Pública: No se fija.

Cuando se trate de sustitución de edificios en la zona del Más de Peirón, en el núcleo tradicional de la masía, no será de aplicación la ocupación máxima.

Edificabilidad

Será de 0,6 m²/m² para edificios de uso residencial.

Será de 0,9 m²/m² para edificios de equipamientos o servicios, con un tope máximo de 2.500 m² totales construidos.

Será de 1,35 m²/m² para edificios de equipamientos o servicios de Promoción Pública.

Para aquellos Proyectos que, por aplicación de la máxima edificabilidad permitida (0,9 m²/m²) se supere los 2.500 m², se deberá realizar un Estudio de Detalle, que en todo caso deberá justificar la estricta necesidad de dicha edificabilidad.

Cuando se trate de sustitución de edificios en la zona del Más de Peirón, en el núcleo tradicional de

la masía, no será de aplicación la limitación de la edificabilidad, pudiendo la edificabilidad agotar la superficie del solar.

Condiciones de uso

Uso principal: Lo constituye el residencial y hotelero.

Usos permitidos compatibles con la vivienda: Comercial, religioso y cultural, recreativo, asistencial y docente.

Usos permitidos no compatibles con vivienda: Deportivo.

Usos prohibidos: Los restantes.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, al tener por objeto un instrumento de planeamiento, que tiene el carácter de norma reglamentaria, no cabe interponer recurso en vía administrativa (art. 107.3 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada por la Ley 4/1999), pudiéndose interponer únicamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación (art. 46.1 Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa)".

Lo que se hace público para su conocimiento y efectos, en Alcalá de la Selva, a 17 de mayo de 2010.-El Alcalde, Jesús Edo Gargallo.