

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día 26 de Enero del año 2001, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

II. EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TECNICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Nº 2.- INFORME SOBRE MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE LA SELVA.

VISTO el Expediente de MODIFICACIÓN Nº 1 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA tramitado por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, con documento técnico redactado por los Arquitectos D. José M^a Sanz Zaragoza y D. Angel Luis del Barrio Yesa.

RESULTANDO 1º.- Que el objeto de la presente modificación contiene las siguientes alteraciones o variaciones del Plan General de ALCALÁ DE LA SELVA:

1º.- Unificar dos parcelas de equipamiento situadas junto a la ermita "Virgen de la Vega" de manera que pueda albergar un nuevo equipamiento destinado a "Centro de Interpretación de la Naturaleza", modificando la situación física de una de ellas dentro de la Zona Verde en la que se encuentra.

2º.- Modificar las Normas Urbanísticas que afectan a la parcela resultante del apartado anterior, de forma que pueda dar cabida a las necesidades del nuevo equipamiento.

3º.- Posibilitar la construcción de dotaciones y equipamientos de uso público en una parcela municipal situada junto al río Alcalá, calificada actualmente como Suelo No Urbanizable con protección pasiva. Clasificándolo como Urbano.

4º.- Clasificar como Suelo Urbano no consolidado una franja de terreno de suelo de propiedad municipal situada paralela a la carretera de acceso al núcleo urbano, y situada inmediatamente antes del desvío a Gúdar.

5º.- Modificación del límite del Suelo Urbano en una parcela de unos 250 m² situada en el barrio "Virgen de la Vega", concretamente en la margen derecha de la Carretera en dirección a Mora de Rubielos.

RESULTANDO 2º.- Que la referenciada modificación, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA el 24-08-2000, publicada en el B.O.P. de 28-9-2000 y 24-11-2000, en el B.O.A. de fechas 29-9-2000 y 24-11-2000 y en el periódico "Diario de Teruel" de 17-11-2000, habiéndose presentado una alegación.

RESULTANDO 3°.- Que el expediente de MODIFICACIÓN N° 1 del P.G.O.U. de ALCALA DE LA SELVA, tuvo entrada en el Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y transportes el 13-11-2000 y los Servicios técnicos de la CPOT, han emitido informe en fecha 18-01-2001.

RESULTANDO 4°.- Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de fecha 28-10-1999, dio por acreditada la homologación de las NORMAS SUBSIDIRIAS Municipales de ALCALÁ DE LA SELVA a PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA según la vigente Ley 5/1999 de 25 de Marzo, Urbanística de Aragón (en adelante LUA 5/99).

CONSIDERANDO 1°, Que se trata de una MODIFICACIÓN y el procedimiento seguido se ajusta a lo previsto en el artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en adelante LUA (*"las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes"*), correspondiendo en este caso el procedimiento de aprobación de los Planes Parciales de iniciativa municipal (arts. 49, 50, 57.2, de la LUA), con la variante de que el Informe negativo emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del territorio será vinculante para el Ayuntamiento.

CONSIDERANDO 2°, que en cuanto a contenido, las alteraciones o variaciones que componen esta Modificación se concretan en las siguientes:

1.- Agruparemos en este apartado las Modificaciones señaladas en los puntos 1° y 2° del Objeto de la Modificación por estar relacionadas e incidir en la misma parcela resultante. La Modificación 1° como ya se ha dicho consiste en la agrupación de dos parcelas existentes junto a la Ermita Virgen de la Vega destinadas a equipamiento: la parcela n° 6 destinada a cultural-recreativo con una superficie de 820 m² y la n° 5 destinada a uso deportivo y con una superficie de 265 m². El uso deportivo resulta imposible desarrollarlo en una parcela de 265 m², igualmente la superficie de 820 m² de equipamiento cultural recreativo, resulta insuficiente para el programa a desarrollar en el edificio que va a construirse en la misma. "Por tanto se ha decidido que resulta más beneficioso para la Comunidad, la agrupación de ambas superficies en una única parcela que pueda dar cabida al equipamiento que en estos momentos se necesita".

Como puede verse en planos y se dice en Memoria esta modificación afecta a una distinta zonificación o uso urbanístico de las Zonas Verdes, manteniendo la misma superficie, ya que lo único que se hace es trasladar la parcela de 265 m² de equipamiento deportivo (inedificable anteriormente, ya que la parcela mínima en la zona es de 500 m²), dentro de la misma zona verde en la que estaba hasta conectarla con la parcela de equipamiento cultural-recreativo.

En cuanto a la modificación de las ordenanzas se realiza para resolver varios aspectos, fundamentalmente:

- Retranqueos y ocupación tal como están, con retranqueos de 4 m. y ocupación del 40%, quedarían fuera de ordenación varios de los

equipamientos existentes en la zona, por ejemplo, la Ermita de la Virgen de la Vega señalado con 3, la parcela señalada con 7 hotel y en la señalada con 6 se quedarían fuera de ordenación los restos del antiguo Claustro de la Ermita que están alineados con ella, no pudiendo respetarse e integrarse en el nuevo edificio ni el claustro ni el pórtico de fachada. De la observación de estos equipamientos puede concluirse que lo que han hecho las Normas es recoger las alineaciones del edificio existente sin retranqueos y con la ocupación del 100% que es la modificación que se plantea, junto con un aumento de edificabilidad que pasaría de 0,9 a 1,35 m²/m² para no limitar las posibilidades edificatorias de los equipamientos existentes y de las pequeñas parcelas destinadas a equipamiento.

En cuanto a lo determinado por el art. 75 Modificaciones dotaciones, se justifica la supresión de la parcela de 265 m² de equipamiento deportivo, estableciéndose con una superficie mucho mayor (20.000 m²) en la submodificación n° 3 la previsión de suelo destinado a equipamiento y dotaciones fundamentalmente deportivos.

2.- La Submodificación 3 definida en el objeto del presente informe se realiza para dotar al Ayuntamiento de suelo para la construcción de un pabellón polideportivo cubierto en una zona situada junto al río en la que ya existe un equipamiento deportivo municipal dedicado a campo de fútbol y vestuarios. Actualmente el Ayuntamiento necesita crear un equipamiento de usos múltiples en pabellón cubierto para satisfacer las demandas de los vecinos, habida cuenta de la crudeza climatológica”.

Dado que la parcela reúne los requisitos de propiedad municipal, cercanía al núcleo urbano, servicios urbanos, topografía prácticamente llana y fácil acceso, resulta el lugar más adecuado para ubicar los equipamientos necesarios para cubrir las necesidades de la población. Siendo la superficie de la parcela 26.000 m² de Suelo No Urbanizable Especial que pasaría a ser Suelo Urbano Consolidado destinado a equipamientos y dotaciones. Esta Submodificación, aunque se considera positiva por aumentar el suelo destinado a equipamientos, por afectar a Suelo No Urbanizable Especial y estar en Zona de P.O.R.N. deberá ser informada previamente a su aprobación definitiva por el Departamento de Medio Ambiente de la D.G.A.

3.- En cuanto a la Submodificación n° 4 se refiere a la Modificación de las Ordenanzas referidas a equipamientos para la zona de la Virgen de la Vega, se hacen extensivas a las ordenanzas particulares en Suelo Urbano, concretándose en:

- En el apartado 2.6.1. en Tipología de la Edificación se añade el párrafo siguiente: salvo lo dispuesto en la norma para dotaciones y equipamientos comunitarios.
- En apartado 2.6.1. Retranqueos se añade el párrafo “Cuando se trate de equipamientos de Promoción Pública no se imponen retranqueos.

- En el mismo apartado 2.6.1. en Edificabilidad se añade "Será de 1,35 m²/m² para edificios de equipamientos o servicios de Promoción Pública.

Por lo que se refiere a la edificabilidad, el P.G. ya establecía distinción entre la aplicable a los usos residenciales, de 0,6 m²/m² y la de equipamientos o servicios de 0,9 m²/m², consistiendo la modificación en dejar la de 0,9 m²/m² para equipamientos o servicios de promoción pública.

4.- La Submodificación n° 4 consiste en la creación de una nueva zona de suelo urbano no consolidado con la finalidad de satisfacer el Ayuntamiento la demanda de particulares para la adquisición de suelo. La superficie propuesta para suelo urbano es de propiedad municipal, por lo que se dice en la documentación técnica que no es necesario fijar las unidades de ejecución exigidas por el artículo 213.2. de la LUA 5/99, afirmación con la que no estamos de acuerdo ya que como se determina en el art. 213.2:

"En el suelo urbano, el Plan General de los pequeños municipios deberá contener las siguientes determinaciones específicas:

- a) Señalamiento de alineaciones y rasantes, tanto interiores como exteriores.
- b) División del Suelo Urbano no Consolidado en Unidades de Ejecución, expresando el sistema de actuación y el aprovechamiento medio que corresponda a cada una de ellas".

Por tanto, deberá definirse una o varias Unidades de Ejecución expresando el sistema de actuación, independientemente de que para resolverlas sea innecesaria la reparcelación y las cesiones por ser de propiedad municipal el suelo.

5.- En cuanto a la alegación presentada no expone o argumenta criterios de carácter urbanístico relativos a si el objeto de la Modificación es en su opinión procedente o no, sino que realiza una serie de consideraciones, comparaciones o juicios relativos a aspectos del funcionamiento y las actuaciones de la Corporación Municipal ajenos al presente expediente, por lo que no procede entrar a informar sobre los mismos.

LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar favorablemente la MODIFICACIÓN N° 1 del P.G.O.U. de ALCALÁ DE LA SELVA

SEGUNDO.- Recordar al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA la necesidad de Definir la Unidad o Unidades de Ejecución en las dos Zonas de Suelo Urbano no Consolidado clasificadas.

TERCERO.- Asimismo indicar igualmente al Ayuntamiento, que previo a la aprobación definitiva será necesario:

- Informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

- Informe del Departamento de Medio Ambiente.

CUARTO.- Una vez aprobado definitivamente el documento por el Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, deberá remitirse un ejemplar del mismo a esta Comisión Provincial, debidamente diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento, para su debida constancia en los archivos del Servicio Provincial.

QUINTO.- Recordar al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, que no se tramitarán ulteriores modificaciones hasta que no se cuente con un Texto Refundido de su planeamiento.

SEXTO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de ALCALÁ DE LA SELVA, a los efectos procedentes.

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 DE LA COMISION,

Fdo.: Carlos Guía Marques.

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DE LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en Sesión celebrada el día 26 de Enero del año 2001, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

II. EXPEDIENTES DICTAMINADOS POR LA PONENCIA TECNICA DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Nº 3.- APROBACIÓN DEFINITIVA, SI PROCEDE, DE LA MODIFICACIÓN Nº 4 DE LAS NN.SS. DE LA FRESNEDA.

VISTO el Expediente tramitado por el Ayuntamiento de LA FRESNEDA, para la redacción y aprobación de la MODIFICACIÓN Nº 4 de sus NORMAS SUBSIDIARIAS.

RESULTANDO 1º. Que la presente Modificación afecta a varios aspectos y zonas del municipio de La Fresneda, en concreto:

1º.- En el Viario de la Zona 5 que pertenece a la Zona 3 Ensanche Intensivo, se realizan varias modificaciones en la situación del viario del municipio y se elimina parte de alguna de ellas.

2º.- En las Ordenanzas, se modifica la correspondiente al Polígono 3 Ensanche intensivo y Polígono 4 Ensanche extensivo.

RESULTANDO 2º. Que la modificación referenciada, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento el 07-04-2000, se expuso al público mediante anuncios insertos en el periódico "Diario de Teruel" 05-05-2000, en el B.O. de Aragón 08-05-2000 sin que se presentaran alegaciones, tal y como se acredita en el Certificado de Secretaría del Ayuntamiento y fue aprobada provisionalmente con fecha 4-9-2000.

RESULTANDO 3º.- Que con fecha 13 de Septiembre del año 2000 tuvo entrada en este Servicio Provincial, Expediente de la MODIFICACION Nº 4 de las NN.SS. de LA FRESNEDA, que fue admitido a trámite, emitiéndose informe en sentido desfavorable por parte de los servicios técnicos de la Comisión el 10-10-2000.

RESULTANDO 4º.- Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de 25-10-2000, adoptó el siguiente acuerdo:

"PRIMERO.- Suspender la aprobación definitiva de la MODIFICACIÓN Nº 4 de las NN.SS. de LA FRESNEDA, hasta tanto se subsanen las deficiencias señaladas en el CONSIDERANDO 3º del presente acuerdo.

"SEGUNDO.- Recordar al Ayuntamiento de LA FRESNEDA la necesidad de que proceda, conforme a la Disposición Transitoria 2ª de la

Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, a la adaptación de sus Normas Subsidiarias a la Ley Urbanística de Aragón.

"... "

RESULTANDO 5º.- Que con fechas 5 y 26 de Diciembre del año 2000, tuvo entrada en este Servicio Provincial, documentación que subsana las deficiencias recogidas en el Acuerdo de la CPOT de 25-10-2000, emitiéndose informe en sentido favorable por los servicios técnicos de la Comisión Provincial el 18-1-2001.

VISTO el contenido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, los artículos del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de Junio, (R.P.U) que sean de aplicación con carácter supletorio según la Disposición Final Primera c) de la misma Ley y lo establecido en Decreto 216/93, de 7 de Diciembre, de la D.G.A. por el que se aprobó el Reglamento del CONSEJO y de las COMISIONES PROVINCIALES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.

Y VISTO lo dispuesto en la Ley 11/1992, de 24 de Noviembre, de Ordenación del Territorio, aprobada por las CORTES DE ARAGÓN.

CONSIDERANDO 1º. Que en cuanto a la documentación la Modificación nº 4 de NN.SS. de LA FRESNEDA, contiene la que a tal efecto se exige por la Ley del Suelo y por el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

CONSIDERANDO 2º. Que en su tramitación, se han observado las normas de procedimiento establecidas a tal efecto por el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1976 y por los Reglamentos que la desarrollan.

CONSIDERANDO 3º. Que la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón prevé que "los Planes y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de la Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente Disposición Transitoria. Podrán adaptarse a ella conforme al procedimiento de modificación correspondiente".

Por otro lado, es criterio de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Urbanismo, permitir la realización de modificaciones aisladas de NN.SS. municipales siempre que no infrinjan en su contenido la Ley Urbanística, modificaciones que se tramitarían conforme a la Ley del Suelo de 1.976 al no existir regulación específica de este tipo de instrumentos en la Ley 5/1999. Por tanto, "a sensu contrario", cuando no se trate de tales modificaciones aisladas o se infrinja el contenido de la Ley Urbanística o el art. 93 del Reglamento de Planeamiento, no

resultará viable su aprobación definitiva, sino que lo procedente será la devolución al Ayuntamiento correspondiente a fin de que adapte u homologue sus NN.SS. al contenido de la nueva Ley Urbanística.

CONSIDERANDO 4°. Que la regla que debe seguir el procedimiento del Planeamiento es la llamada regla del "contrarius actus", es decir, la de que ha de sujetarse a las mismas disposiciones procedimentales prescritas para la formación del plan de que se trata.

CONSIDERANDO 5°. Que la aprobación definitiva del Plan, o de su modificación, es el acto resolutorio que culmina el procedimiento de aprobación y a través del cual la autoridad u organismo decidente ejerce un triple control: formal, material y de oportunidad. Que el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva es competente para examinar las determinaciones del Plan sometido a examen en todos sus aspectos, tanto los meramente jurídicos como los puramente técnicos, compatible en todo caso con la garantía constitucional de autonomía local (art. 137 C.E.), por cuanto como es sabido el urbanismo implica una ordenación integral del territorio que afecta no sólo a los intereses locales sino a otros muy variados, por lo que hay que entender subsistente el control de oportunidad que se lleva a cabo con la aprobación definitiva, para garantizar la coordinación de los intereses locales con aquellos por los que han de velar otras Administraciones Territoriales.

CONSIDERANDO 6°. Que, como consecuencia de dicho examen, el artículo 132 del Reglamento de Planeamiento posibilitan al órgano competente las siguientes soluciones: o bien la devolución del Expediente al Organismo o Entidad de procedencia por no encontrarse completo el instrumento o su tramitación, a fin de que se cumplimenten los requisitos o trámites omitidos, o bien, si el expediente seguido estuviere formalmente correcto aprobar pura y simplemente el Plan, denegar la aprobación definitiva, o como tercer alternativa, si el Plan presenta deficiencias que deben subsanarse, acordar la suspensión con devolución del expediente a la autoridad que hubiera otorgado la aprobación provisional, indicando, en el caso de que las modificaciones no fueren esenciales, si debe elevarse o no de nuevo el expediente para aprobación final u ordenando, caso de ser sustanciales, la práctica de nueva información pública y en su caso audiencia de las corporaciones locales antes de acordar de nuevo la aprobación provisional y su posterior elevación para aprobación definitiva.

LA COMISION PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la MODIFICACIÓN N° 4 de las NN.SS. de LA FRESNEDA, una vez han sido subsanadas las deficiencias advertidas en el Acuerdo de Comisión de fecha 25-10-2000.

SEGUNDO.- Publicar este Acuerdo de MODIFICACIÓN N° 4 de las NN.SS. de LA FRESNEDA en el B.O. de la Provincia, de conformidad con lo establecido en el artículo 44 y 56 de la Ley del Suelo de 1976.

TERCERO.- Recordar al Ayuntamiento de LA FRESNEDA la necesidad de que proceda, conforme a la Disposición Transitoria 2ª de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, a la adaptación de sus Normas Subsidiarias a la Ley Urbanística de Aragón.

CUARTO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de LA FRESNEDA y al equipo redactor para su conocimiento y efectos oportunos, con el ofrecimiento de los recursos procedentes.

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,

V° B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISION,

Fdo.: Carlos Guía Marques.