

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 27 de Julio de 2007, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

1.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE LA MODIFICACIÓN N° 4 DEL P.G.O.U. DE LA FRESNEDA.

VISTO el Expediente de MODIFICACIÓN N° 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA tramitado por el Ayuntamiento de LA FRESNEDA, con documento técnico redactado por el Arquitecto Emilio Dobato Liébana.

RESULTANDO 1°.- El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de La Fresneda es un Plan General de Ordenación Urbana procedente de la Homologación de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 26-1-2001. Con la presente modificación se plantean 42 submodificaciones que afectan a las alineaciones en suelo urbano, normas urbanísticas, cambios de uso en suelo urbano, zonificación de los espacios libres de dominio y uso público, creación de la categoría de suelo urbanizable delimitado y eliminación de la zona periférica.

RESULTANDO 2°.- Que la referida modificación, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de LA FRESNEDA el 25-07-2006, publicada en el BOP de 18-08-2006 y en el periódico "Diario de Teruel" de 2-08-2006, presentándose 20 alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 26-02-2007, aprobándose provisionalmente en la misma fecha, estimando 9 de ellas y desestimando el resto.

RESULTANDO 3°. Que con fecha 7-06-2005, tuvo entrada en la Secretaría de la Comisión Provincial ejemplar del Proyecto técnico visado y diligenciado de aprobación inicial por Secretaría del Ayuntamiento de Camarena de la Sierra, junto al expediente de tramitación municipal. Todo ello en solicitud de informe previo a la aprobación definitiva.

CONSIDERANDO 1°, Que el procedimiento seguido en la MODIFICACIÓN que nos ocupa es el previsto en el artículo 73.2 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, (*"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), 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 su tramitación se han observado en cuanto a los trámites municipales, las normas de procedimiento establecidas al efecto por la Ley 5/99, Urbanística de Aragón.

Resultando de aplicación el art. 73.2 en relación con el 50 de la Ley 5/99, que se resume: Aprobación Inicial por el Pleno Municipal, Plazo mínimo de un mes de información pública, remisión a Informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Aprobación Definitiva por el Ayuntamiento con pronunciamiento sobre las alegaciones y cuestiones habidas en el proceso.

CONSIDERANDO 3°. Que la presente Modificación tiene su justificación legal en el artículo 72.2 de la Ley 5/1999. 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 72 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El citado artículo 72 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 estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres públicos y otros.*"

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General el procedimiento aplicable es el del artículo 50 de la Ley 5/1999 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señalan el artículo 73.2 del cuerpo legal citado y 154.2 del Decreto 52/2002.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 73.1 de la Ley 5/1999. y 154.1 del Decreto 52/2002 deberá contener los siguientes elementos:

" a) *Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.*

b) *Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado"*

CONSIDERANDO 4°, que en cuanto a contenido, los Servicios Técnicos de a Comisión Provincial de Ordenación del Territorio han emitido informe con fecha 12 de Julio de 2007 en los siguientes términos:

1.- Modificaciones que afectan al suelo urbano

Sistematizando en grandes grupos las modificaciones deducidas de la documentación técnica de la modificación son las siguientes:

Bloque de Submodificaciones 1.- Modificación de alineaciones.

Plantea siete modificaciones de alineaciones que básicamente suponen un incremento del aprovechamiento residencial a costa de la disminución de la superficie ocupada por la red viaria y por los espacios libres privados.

Bloque de Submodificaciones 2.- Afecciones a espacios libres de dominio y uso público.

Plantea seis modificaciones de alineaciones que consisten en la eliminación de espacios libres de dominio y uso público salpicados por todo el casco urbano, para concentrarlas en un único espacio colindante con el suelo urbano que actualmente tiene la consideración de suelo no urbanizables especial.

Bloque de Submodificaciones 3.- Cambio de ordenanza reguladora.

Plantea el cambio de uso del polígono industrial colindante al casco urbano residencial, que tiene una superficie de unos 20.000 m², que pasaría de estar regulado por la ordenanza *Industrial* a estarlo por la ordenanza *Ensanche Extensivo*.

Bloque de Submodificaciones 4.- Ampliaciones de suelo urbano consolidado.

Plantea trece ampliaciones de suelo urbano, todas ellas en la categoría de consolidado, que suponen un incremento de 33.135,71 m² de esta clase de suelo, lo que supone un incremento de algo más de un 15% sobre los aproximadamente 180.000 m² actuales.

Bloque de Submodificaciones 5.- Modificación de ordenanzas.

Modifica cinco artículos de las Normas Urbanísticas. Los artículos 1.5.3.3., 2.1.1.3 y 2.1.3.3 se modifican para subsanar diversos errores en la regulación del uso industrial. En el artículo 2.1.3.2 modifica las condiciones de volumen de la ordenanza *Ensanche Extensivo* para permitir el aprovechamiento bajo cubierta y eliminar los retranqueos obligatorios a linderos. En el artículo 2.1.2.2. modifica varias cuestiones referentes a la tipología edificatoria de esa misma ordenanza para permitir las viviendas adosadas y reducir la parcela mínima en las pareadas, que ahora es de una vivienda por cada 200 m² y pasaría a dos viviendas por cada 200 m².

2.- Modificaciones que afectan al suelo urbanizable

Propone la creación de la categoría de suelo urbanizable en la categoría de delimitado. Plantea seis sectores de uso residencial con una superficie total de 148.647,53 m² y uno de uso industrial de 16.722 m².

3.- Modificaciones que afectan a la zona periférica

Propone la eliminación de la zona periférica por considerar que la parcelación existente es incompatible con su regulación. Gran parte de estos terrenos pasan a englobar los sectores de suelo urbanizable.

- VALORACION GLOBAL DE LAS MODIFICACIONES PLANTEADAS.

Con independencia de insuficiente o nula de justificación de algunas de las modificaciones planteadas, de que el planificador pretenda acogerse al carácter de pequeño municipio para eximirse de la previsión de nuevos espacios libres de dominio y uso público que conllevaría el incremento del aprovechamiento residencial planteado o los errores en la determinación del dimensionamiento de los módulos de reserva legalmente exigibles como consecuencia de las ampliaciones de suelo urbano, en las que no justifica la condición como tal del mismo; hay una cuestión básica que subyace en el expediente que la afección a la estructura general y orgánica del territorio de las modificaciones planteadas y su posible regulación por un Plan General de pequeño municipio.

Con los datos aportados por el planificador se pueden elaborar los siguientes cuadros relativos al incremento de aprovechamiento residencial tanto en suelo urbano como en urbanizable.

Así con respecto al suelo urbano consolidado los incrementos serían los siguientes:

ORDENANZA	INC. M ² EDIFICABILIDAD	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
Casco antiguo	8.234,61	
Ensanche intensivo	3.970,29	
Ensanche extensivo	15.462,20	
TOTAL	27.667,10	701

Con respecto al suelo urbanizable:

SUPERFICIE M ²	M ² EDIFICABILIDAD	Nº ESTIMADO DE VIVIENDAS
148.647,53	74.323,77	874

--	--	--

El Plan General de La Fresneda no establece parámetro de densidad, por lo que el número de viviendas se ha estimado en base al parámetro de 85 m² por unidad de reserva que fija el artículo 78 del Decreto 52/2002 para la fijación de módulos en los planes parciales de uso residencial.

Como en la documentación técnica fija un periodo de seis años para el desarrollo de los suelos urbanizables, se estaría estableciendo un incremento de 1.575 viviendas para este horizonte temporal lo que supondría entre 4.000-5.000 nuevos habitantes potenciales.

Dada la trascendencia de la modificación propuesta el expediente no puede ser planteado como modificación sino como revisión.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar DESFAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN N°4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA FRESNEDA, por considerar que las modificaciones propuestas suponen en su conjunto una afección sustancial que afecta a la estructura general y orgánica del territorio, que de conformidad con lo prescrito en el art. 72 de la vigente Ley 5/99, de 25 de marzo, urbanística, no puede ser abordada por el procedimiento de modificación puntual sino mediante una Revisión de su planeamiento.

La documentación técnica de la Revisión del Plan General, deberá contener todas las determinaciones exigidas, con carácter general por la Ley 5/99 y por el título II del Decreto 52/2002 que la desarrolla.

SEGUNDO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de LA FRESNEDA para su conocimiento, con ofrecimiento de los recursos procedentes y al equipo redactor, a los efectos 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,
V° B°

LA PRESIDENTA DE LA COMISION,

Fdo.: Nuria Mas Farré