

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 21 de Enero de 2010, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- 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 en su día se plantearon 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 Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión de 27-7-2007 y en relación con este expediente tomó el siguiente acuerdo:

"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.- . . ."

El expediente planteado como modificación número 4 suponía un incremento del aprovechamiento residencial y la creación la categoría de suelo urbanizable delimitado.

En suelo urbano consolidado se incrementaba su superficie en 33.135,71 m² sobre los 208.192,07 m² actuales, adicionalmente el polígono industrial cambiaba su uso característico a residencial.

En suelo urbanizable delimitado planteaba siete nuevos sectores uno de uso industrial de 16.722 m² y seis de residencial con una superficie global de 148.647,53 m².

Lo anteriormente reseñado supondría 701 unidades de reserva en suelo urbano y 874 en urbanizable de uso característico residencial.

En sesión de fecha 31-01-2008 el mencionado órgano colegiado tomó el siguiente Acuerdo:

"PRIMERO.- Informar DESFAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN N°4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA FRESNEDA, por considerar que la documentación presentada incumple las prohibiciones y exigencias procedimentales y materiales establecidas en el Ordenamiento Jurídico y no respeta los principios de desarrollo sostenible, equilibrio territorial y justificación de la correcta organización del desarrollo urbano, de acuerdo con lo previsto en el artículo 42.2. de la Ley 5/99 Urbanística de Aragón en su nueva redacción dada por el Decreto Ley 2/2007 de 4 de Diciembre.
..."

La propuesta era similar al del primer pronunciamiento de la Comisión con alguna modificación de escasa relevancia.

En sesión celebrada en fecha 30-09-2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio volvió a tomar Acuerdo sobre el expediente, cuya parte dispositiva es del siguiente literal:

"PRIMERO.- En lo referente a la Modificación de alineaciones de las calles Lloncheta, Huesca y Convento y modificación de los artículos 2.1.1.3., 2.1.2.3 y 2.1.3.3 de las Normas urbanísticas:

Informar FAVORABLEMENTE por considerar que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

En lo referente a la Modificación de alineaciones de la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario,

ampliaciones del suelo urbano consolidado y creación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Informar **DESFAVORABLEMENTE** por considerar que la documentación presentada incumple los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente, como consecuencia de la inadecuada justificación de las mismas tal y como ha quedado acreditado en la parte expositiva de este informe.

En lo referente a la Modificación de los artículos 1.5.3.3., 2.1.2.2. y 2.1.3.2. de las Normas urbanísticas:

Informar **FAVORABLEMENTE** con reparos, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la Ley 5/1999 y 154 punto 1 del Decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionado al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

..."

Y por último, en sesión celebrada en fecha 29-10-2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio volvió a tomar Acuerdo sobre el expediente, cuya parte dispositiva es del siguiente literal:

PRIMERO.- Informar **FAVORABLEMENTE** la modificación de los artículos 1.5.3.3. Y 2.1.2.2. de las Normas Urbanísticas, de la MODIFICACIÓN nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA FRESNEDA, por considerar que la documentación presentada da cumplimiento a los requisitos procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente.

SEGUNDO.- Informar **FAVORABLEMENTE** con reparos, la Modificación del artículo 2.1.3.2. de las Normas urbanísticas y la Submodificación nº 4 relativa a la creación de un ámbito de Suelo Urbanizable Delimitado de Uso Industrial, de la MODIFICACIÓN nº 4 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA FRESNEDA, cuya subsanación permita considerar que la documentación presentada contiene los elementos necesarios para dar cumplimiento íntegro a los artículos 73 punto 1 de la Ley 5/1999 y 154 punto 1 del Decreto 52/2002. En consecuencia, la eficacia de este informe queda condicionada al cumplimiento de los reparos formulados en el mismo.

TERCERO.- **SUSPENDER** la emisión de informe en lo referente a la modificación de alineaciones de la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario y ampliaciones del Suelo Urbano Consolidado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del

Decreto 52/2002 en su apartado d), ya que los cambios sustanciales introducidos necesariamente precisarán de una nueva tramitación municipal con el correspondiente período de información pública.

..."

En fecha 19 de diciembre de 2008 el Ayuntamiento de La Fresneda toma un nuevo acuerdo de aprobación inicial en relación con la parte suspendida en el apartado dispositivo Tercero del Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 29-10-2008.

Este Acuerdo se sometió a información pública, mediante su publicación en la Sección de Teruel del Boletín Oficial de Aragón de fecha 12-01-2009, presentándose una alegación que fue desestimada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 19-03-2009.

RESULTANDO 3º.- Que respecto, a aquellas partes informadas favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento Pleno procedió a su aprobación definitiva en sesión de fecha 13-05-2009.

Este Acuerdo se publicó en la Sección de Teruel del Boletín Oficial de Aragón de fecha 02-06-2009, sin incluir en la publicación el texto de las Normas urbanísticas modificadas.

RESULTANDO 3º. Que con fecha 30-11-2005, tuvo entrada en la Secretaría de la Comisión Provincial de nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de La Fresneda, que consta de dos ejemplares del texto de la modificación redactada por el Arquitecto Emilio Dobato Liedana, en los que consta el visado colegial correspondiente y la diligencia expedida por la Secretaría del Ayuntamiento como documento aprobado inicial, provisional y definitivamente, con la excepción expresa de aquellos puntos informados desfavorablemente por la Comisión, y otros dos ejemplares con diligencia de aprobación inicial y provisional.

Asimismo se remite el informe emitido por el Instituto Aragonés del Agua en fecha 8-01-2009, sin pronunciamiento expreso sobre el sentido del mismo, en el que se establecen una serie de prescripciones al texto normativo del documento.

Se adjunta la solicitud de informe a la Diputación Provincial de Teruel, en su calidad de titular de la carretera TE-V-3001, de fecha 17-10-2006, informe que puede considerarse favorable por silencio positivo, en aplicación de lo que establece la Ley 8/1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón.

La nueva documentación propone un reajuste de alineaciones, la modificación de varios artículos de las Normas urbanísticas, una

ampliación de suelo urbano de algo más de media hectárea y la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

RESULTANDO 4º, Que a la vista de la nueva documentación presentada el 30-11-2009, los servicios técnicos de la CPOT, han emitido un último informe fechado el 11-01-2010, con la valoración que se dirá en los siguientes Considerandos.

CONSIDERANDO 1º, 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. Se aplica el procedimiento de la Ley 5/99 puesto que la tramitación de este expediente fue anterior a la entrada en vigor de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón (Disposición Transitoria Cuarta).

CONSIDERANDO 2º. 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 3º. 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 4º, que en cuanto a contenido, los Servicios Técnicos de a Comisión Provincial de Ordenación del Territorio han emitido informe con fecha 11 de Enero de 2010 en los siguientes términos:

1.- Submodificación nº 1.- Modificación de alineaciones.

Propuesta:

Propone cuatro modificaciones de alineaciones. Las dos primeras se pueden considerar errores en la documentación vigente y son la omisión de un callejón perpendicular a la calle Lloncheta, que se consideraba como edificable y la errónea configuración de la calle Huesca que tiene un apéndice final más estrecho que se había omitido con una superficie de 19 m².

En la calle Convento, configurada como fondo de saco, el planeamiento proponía su prolongación para eliminarlo, a costa de edificaciones existentes que quedaban fuera de ordenación. El Ayuntamiento propone renunciar a dicha apertura por motivos de oportunidad. La superficie de la apertura de vial prevista, a la que se renuncia, es de 39,95 m²

Por último reordena la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario, suprime un vial porque la topografía del terreno no permitía su apertura y se encuentra ocupado por una edificación de reciente construcción. Cuantifica las superficies afectadas por la modificación. Sin justificación alguna incluye como equipamientos una parcela recayente a la calle Eretas.

Valoración:

Las modificaciones que afectan a las calles Lloncheta, Huesca y Convento fueron informadas favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en la sesión de 30-09-2008 y han sido aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda

Respecto a la modificación que afecta a la manzana situada en las calles Eretas, Calderé y Calvario, se justifica el reajuste de la red viaria en el hecho de que la topografía de la zona no permite la apertura de parte de los viales que se proponen lo que se considera aceptable. Se cuantifican las superficies afectadas por la modificación generándose un incremento de aprovechamiento residencial de 391,95 m². No obstante y ya que se trata de un pequeño municipio y en aplicación de lo que señala el artículo 214 d) de la Ley 5/1999 no precisa de mayores espacios libres de dominio y uso público.

En esa misma manzana el planificador ha calificado como equipamiento una parcela de 716,85 m² sin aportar ninguna justificación de que estos terrenos tengan las condiciones para ser merecer tal consideración. En este sentido debe tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 73 de la Ley 5/1999 que señala que en las modificaciones de planeamiento debe justificarse la necesidad de la misma así como valorar los efectos de ésta sobre el territorio. Del mismo modo, dada la vinculación de esta modificación relativa a los equipamientos con la ampliación del suelo urbano que se propone, hay que recordar que el planeamiento debe hacer efectivo el principio de igualdad en la distribución de cargas y beneficios derivados de la actuación urbanística tal y como señala la Jurisprudencia y entre otras Sentencia la STS de 24-11-1988.

Adicionalmente se sigue incumpliendo lo que señala el artículo 74.4. del citado texto legal y no se han aportado los titulares registrales de las parcelas afectadas por la modificación.

2.- Submodificación nº 2.- Modificaciones en las Normas urbanísticas.

Modificación de los artículos 2.1.1.3, 2.1.2.3 y 2.1.3.3.

Propuesta:

Estos artículos hacen referencia a las condiciones de uso de las zonas de ordenanza de uso característico residencial en el suelo urbano y pretende modificar la redacción actual puesto que en las categorías de uso industrial compatibles son erróneas las denominaciones.

Valoración:

Estas modificaciones fueron informadas favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en la sesión de 30-09-2008 y han sido aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda

Modificación del artículo 2.1.3.2.

Propuesta:

El artículo regula las condiciones de volumen e higiénicas de la zona de ordenanza 4 *Ensanche extensivo*. Se pretende eliminar el retranqueo obligatorio de 3 metros a linderos y autorizar el uso de la planta entrecubierta para usos no vivideros, permitiendo además que el faldón de la cubierta se inicie 60 cm por encima del último forjado.

Justifica la supresión del retranqueo en hacer factible la legalización de gran parte de los edificios construidos en esa zona y en que las características geométricas de gran parte de los solares existentes no permiten su construcción con el valor actual de ese parámetro.

Valoración:

Este aspecto fue informado favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 29-10-2008, con prescripciones relativas al porcentaje de huecos en la iluminación cenital de las entrecubiertas que han sido cumplidas. Ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda

Modificación del artículo 1.5.3.3. relativo al uso industrial.

Propuesta:

El artículo 1.5.3.3 es relativo al uso industrial del que contempla cuatro categorías C1 *Sin molestia para la vivienda*, C2 *Compatible con la vivienda*, C3 *Incompatibles con la vivienda* y C4 *Agropecuaria*. En la categoría C1 señala por error que los locales deberán tener una superficie superior a 250 m² cuando debería indicar que la superficie debe ser inferior a esa magnitud.

Valoración:

Esta submodificación fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 29-10-2008 y ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda.

Modificación del artículo 2.1.2.2.

Propuesta:

El artículo regula las condiciones de volumen e higiénicas de la zona de ordenanza 3 *Ensanche intensivo*. Se pretende modificar el tipo de edificación que en la actualidad puede ser en manzana cerrada o aislada o pareada, con carácter excluyente; para restringirlo a viviendas unifamiliares y permitir vivienda aislada, pareada o adosada.

Valoración:

Esta submodificación fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha 29-10-2008 y ha sido aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda.

3.- Submodificación nº 3.- Ampliaciones de suelo urbano consolidado.

Propuesta:

Plantea una única ampliación situada en la prolongación de un vial existente perpendicular a la calle Virgen de Gracia de 5.333,67 m² de los cuales 4.652,38 m² serían edificables con la ordenanza 4 *Ensanche extensivo*, que se realizaría a costa de la disminución de la zona periférica.

Justifica la ampliación en que se trata de terrenos que cumplen con las condiciones que señala la Ley 5/1999 en su artículo 13 a). Prevé nuevas dotaciones locales relativas a equipamientos que ubica en la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario a la que se hace referencia anteriormente.

Valoración:

En la nueva documentación las magnitudes de la ampliación del suelo urbano propuesta se han limitado a un ancho de 25 metros en relación con el vial colindante lo cumpliría con el criterio orientativo que establece el apartado 2.2.1.1. de las Normas Provinciales, se ha modificado también la geometría del vial en la documentación gráfica de acuerdo con la realidad del mismo.

En aplicación del artículo 74.3 de la Ley 5/1999 que establece los requisitos especiales para determinadas modificaciones de planeamiento, y dado que la ampliación supone más de 1.000 m² construidos, se requieren nuevas dotaciones locales.

No prevé mayores espacios libres de dominio y uso público lo que se considera aceptable en base al artículo 214 d) de la Ley 5/1999 puesto que La Fresneda es un pequeño municipio.

La dotación de equipamientos la sitúa en la manzana mencionada y en concreto en la calle Eretas, y aunque sus dimensiones se ajusten a lo que prevé el citado artículo 74.3, sigue sin justificarse los motivos que llevan a situar estas dotaciones fuera del ámbito territorial que las genera, requisito indispensable de acuerdo con la legislación urbanística. Debe tenerse en cuenta que las cesiones de suelo están destinadas a la configuración de los patrimonios públicos de suelo, con los que el municipio puede dar respuesta a futuras operaciones urbanísticas y hacer efectivo el principio de igualdad en la distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4.- Submodificación nº 4 .- Creación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso industrial.

Propuesta:

Plantea la clasificación de un ámbito de suelo urbanizable delimitado de 16.722,02 m² situado a 500 metros al norte de la localidad en la margen izquierda de la carretera A-231. Los terrenos actualmente están clasificados como suelo no urbanizable genérico.

El uso característico del Sector es el Industrial, siendo uso dominante el industrial y establece como usos compatibles los de comercio, almacenes, oficinas y dotacionales.

El sistema de actuación es el de expropiación con carácter preceptivo y el aprovechamiento medio del Sector es de 0,5m²/m². Prevé un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 3 años.

Las condiciones de uso y de volumen son las del actual suelo urbano de uso industrial

En esta nueva documentación justifica la modificación en el hecho de que la actual ubicación del polígono industrial colindante al suelo

urbano de uso residencial no se considera adecuada y es limitativa para nuevas implantaciones lo que lleva a la corporación municipal a buscar un emplazamiento más adecuado.

Valoración:

Tal y como se señaló en el anterior informe, el actual polígono industrial de La Fresneda es colindante al casco urbano lo que limita las posibles iniciativas que puedan precisar suelo industrial. Por ello se consideró, que esa circunstancia junto con el interés social que conlleva la creación de un polígono industrial con la implantación de nuevas iniciativas generadoras de empleo que, justificaba la modificación planteada. Como consecuencia de ello, en la sesión de 29-10-2009, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informó el expediente en sentido favorable con prescripciones.

Respecto a las prescripciones, y en lo relativo a la autorización de la Diputación Provincial de Teruel, puesto que la actuación afecta a las zonas de defensa de la carretera TE-V-3001 se ha completado la documentación con la solicitud y la documentación que permite acreditar el sentido positivo del silencio administrativo

Sin embargo, no se han introducido en el documento las prescripciones establecidas en su informe por el Instituto Aragonés del Agua, cabe entender que por un error material.

Debe introducir entre las determinaciones relativas a gestión y desarrollo - página 18 del texto- las siguientes:

- Las cargas urbanísticas derivadas del tratamiento de aguas residuales serán las establecidas en el Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

- Los diámetros mínimos de las redes de saneamiento no tendrán en ningún tramo público un diámetro inferior a 300 mm.

- En cada parcela industrial se deberá construir una arqueta de control del vertido de aguas residuales, visitable, en zona perfectamente accesible desde la calle sin vallas ni puertas.

- El Plan Parcial y el Proyecto de urbanización tendrán en cuenta todos los principios y criterios de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar **DESFAVORABLEMENTE** la MODIFICACIÓN N°4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de LA FRESNEDA, en lo referente a la **Modificación de alineaciones de la manzana situada entre las calles Eretas, Calderé y Calvario y ampliaciones del Suelo Urbano Consolidado**, como consecuencia de la deficiente justificación de la propuesta y de la carencia de valoración de sus efectos sobre el territorio, lo incumple lo señalado por el artículo 73 de la Ley urbanística 5/99, de 25 de marzo.

SEGUNDO.- Solicitar al Ayuntamiento de La Fresneda que, en aplicación de lo que establece el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y el Procedimiento Administrativo Común, a que proceda a la subsanación de los errores materiales detectados en el documento técnico en lo relativo a la propuesta de clasificación de suelo urbanizable de uso industrial.

TERCERO.- 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,

Vº Bº

EL PRESIDENTE DE LA COMISION,

Fdo.: Nuria Más Farré