

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 29 de Octubre de 2008, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

4.- 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°.- Que la Comisión Provincial de Ordenación del territorio, en sesión de 27-07-2007, tomó entre otros 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.

..."

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

Por último, 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.

..."

RESULTANDO 2º. Que con fecha 15-10-2008, ha tenido entrada en la Secretaría de la Comisión Provincial nueva documentación, remitida por el Ayuntamiento de La Fresneda, que consta de la Solicitud de Informe a la Comisión, previo a la aprobación definitiva municipal y dos ejemplares del Proyecto técnico sin visado y diligenciado de aprobación inicial y provisional por Secretaría del Ayuntamiento de La Fresneda.

RESULTANDO 3º. Que 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.

Examinada la nueva documentación el expediente 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.

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.

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 en cuanto a la documentación técnica consta de una documentación escrita y de documentación gráfica. La documentación gráfica presenta todos los planos del Plan General sobre cartografía digitalizada. La nueva documentación remitida, con respecto a la anterior, ha incluido en todos los planos el contenido de la modificación nº 3 del Plan General. Se ha completado el plano nº 2 *Evolución, tendencias y bordes*, grafiando en los contenidos y en la leyenda la barrera natural que refleja el Plan, y se han completado las cotas en los planos nº 5 *Red viaria* y nº 6 *Alineaciones y rasantes*.

CONSIDERANDO 4º. 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 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio han emitido informe con fecha 20 de Octubre de 2008 en los siguientes términos:

4.2.- 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.

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.

La creación de la zona equipamientos se considera una modificación sustancial sobre la documentación anterior que, en caso de poder ser justificada, deberá ser sometida a nuevo trámite de información pública.

4.3.- 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.

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.

Para garantizar el desarrollo de usos no vivideros restringe la iluminación cenital a 1/20 de la superficie de la cubierta.

Valoración:

La zona de ordenanza 4 es una zona escasamente consolidada en la que coexisten edificaciones de cierta antigüedad construidas sobre la antigua travesía de la carretera A-231 con unifamiliares aisladas de reciente construcción.

La eliminación del retranqueo obligatorio elimina la situación de fuera de ordenación de algunas edificaciones aparentemente anteriores a la vigencia del planeamiento actual.

En lo referente al empleo de la planta bajo cubierta en esta nueva documentación considera permisibles todos los usos no vivideros que autoriza el planeamiento en esa zona. Limita la iluminación cenital aunque de forma insuficiente y por ello deberá adaptar el parámetro como mínimo al valor que establece el apartado 1 del artículo 2.0.0.7 de las Normas Provinciales.

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:

Como ya señalo en el anterior informe sobre este expediente se trata de la subsanación de un error material del documento de planeamiento que se realiza tal y como señala el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Resuelve las referencias a legislación derogada que realizaba el Plan General sustituyendo la referencia al Decreto 2414/1961 por la actualizada a la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental.

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:

Sobre la anterior documentación ha eliminado la posibilidad de 2 viviendas por parcela en vivienda pareada para circunscribirla al mismo régimen que el resto de tipos edificatorios permitidos, por lo que se considera subsanada la deficiencia.

4.4.- 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.

Asimismo se considera que la nueva documentación introduce cambios sustanciales sobre la anteriormente informada por la Comisión y deberá ser sometida a un nuevo periodo de información pública. Consecuentemente, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 64.3 del Decreto 52/2002 de desarrollo de la Ley 5/1999, la propuesta planteada necesariamente debe suspenderse hasta que por parte del Ayuntamiento se someta de nuevo al trámite de información pública.

4.5.- 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:

El actual polígono industrial de La Fresneda es colindante al casco urbano lo que limita las posibles iniciativas que puedan precisar suelo industrial. Esta circunstancia junto con el interés social que conlleva la creación de un polígono industrial con la implantación de nuevas iniciativas generadoras de empleo que conlleva, justificaría ampliamente la modificación planteada.

Respecto a las deficiencias observadas en el anterior informe en el nuevo documento se señala que el acceso se realiza desde la carretera TE-V-3001 y que se comunicó la actuación a la Diputación Provincial de Teruel como titular de la vía en octubre de 2006. En aplicación de lo que señala el artículo 30 de la Ley 8/1998, de 17 de diciembre de Carreteras cabría entender la conformidad del titular de la vía con la misma. No obstante deberá completarse la documentación con la solicitud y la documentación que permita acreditar el sentido positivo del silencio administrativo

En lo referente a las redes fundamentales de servicios en el ámbito del Plan señala que las redes de abastecimiento de agua y saneamiento se resuelven mediante la conexión a redes municipales y que respecto al suministro de energía eléctrica existe un convenio con la empresa suministradora. Se pueden considerar subsanados los reparos no obstante en lo relativo a las redes relativas al ciclo del agua, la modificación deberá ser informada por el Instituto Aragonés del Agua previamente a su aprobación definitiva.

En lo relativo a plazos, en el nuevo documento señala tres años para la aprobación del Plan Parcial, plazo que se sigue considerando excesivo ya que la modificación propuesta es una legalización de obras de urbanización realizadas que cabe suponer que precisaron de un proyecto de urbanización para su contratación.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

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,** 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.

CUARTO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de LA FRESNEDA y a los alegantes 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