

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 30 de Septiembre de 2008, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

2.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE LA MODIFICACIÓN N° 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA 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.

RESULTANDO 2°. Que con fecha 20-06-2008, ha tenido entrada en la Secretaría de la Comisión Provincial nueva documentación, remitida por el Ayuntamiento de La Fresneda, que consta de dos ejemplares del Proyecto técnico sin visado y diligenciado de aprobación inicial por Secretaría del Ayuntamiento de La Fresneda.

El proyecto ha sido aprobado inicialmente el 4-03-2008, publicándose en el BOP de 2-04-2008 y en el periódico "Diario de Teruel" de 29-03-2008, presentándose 11 alegaciones que fueron desestimadas en el acuerdo de Aprobación Provisional del Ayuntamiento de 30-05-2008.

Todo ello en solicitud de informe previo a la aprobación definitiva.

A requerimiento de la Secretaría de la Comisión, el 18-07-2008, de conformidad con el establecido en el Decreto-Ley 2/2007, de 4 de diciembre, se complementa el expediente con la relación de propietarios afectados por la modificación.

RESULTANDO 3°. 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 objeto del expediente se limita a un reajuste de alineaciones, 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 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 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 escrito y de documentación gráfica. La documentación gráfica presenta todos los planos del Plan General sobre cartografía digitalizada. Con carácter general se ha observado que se ha omitido el contenido de la modificación nº 3 del Plan General y particularizando en el plano nº 2 *Evolución, tendencias y bordes* no se ha grafiado ni en plano ni en leyenda la barrera natural que refleja el Plan, y faltan 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 17 de Septiembre de 2008 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. No cuantifica las superficies afectadas por la modificación.

Valoración:

La modificación de alineaciones en las calles Lloncheta y Huesca cabe considerarlas como una subsanación material de errores amparada por lo que dispone el artículo 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Tampoco se puede considerar problemática la modificación de alineaciones que propone en la calle Convento, puesto que está en el ámbito del Conjunto de Interés Cultural de La Fresneda, y no son sólo motivos de oportunidad sino la propia Ley 3/1999, de 10 de marzo, de Patrimonio Cultural la que la ampara, ya que en su artículo 43 prohíbe la alteración de las alineaciones consolidadas por la edificación como es el caso.

Distinto es el caso de la modificación que afecta a la manzana situada en las calles Eretas, Calderé y Calvario. En lo relativo a la justificación, efectivamente la topografía de la zona no permite la apertura de parte de los viales que se proponen y sería motivación suficiente para la reordenación de la manzana. Sin embargo el planificador ha introducido como justificación una referencia a la existencia de una vivienda de reciente construcción que ocupa uno de los viales aspecto que debería ser anclado.

En una primera lectura lo que se deduce del documento es que se trata de una vivienda construida al margen de toda legalidad y no sería admisible que la Administración que debe velar en primera instancia por el cumplimiento de la legalidad amparada en su planeamiento aportará este hecho como justificación de la modificación. La realidad sobre el terreno no parece ser esa y más parece responder al hecho de que se trata de un edificio más antiguo que el planeamiento y que se encuentra fuera de ordenación.

Lo que si es cierto es que la modificación reduce los espacios libres privados definidos sin hacer mención alguna al respecto y aumenta el aprovechamiento residencial sin cuantificar las superficies afectadas por la modificación ni aportar los titulares Registrales de las parcelas afectadas por la misma, incumpliendo lo que señala el artículo 74.4 de la Ley 5/1999.

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

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.

Pretende además regular el aprovechamiento bajo 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.

Lo referente al empleo de la planta bajo cubierta parece justificable, pero deben acotarse los usos permitidos y establecer con claridad en las Normas urbanísticas la limitación de la iluminación cenital en la entrecubierta, para evitar usos diferentes a los permitidos, de acuerdo con lo que establece el aptdo. 1 del art. 2.0.0.7. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial.

Modificación de los artículos 1.5.3.3., 2.1.1.3, 2.1.2.3 y 2.1.3.3. relativos a las condiciones industriales.

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, los restantes 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:

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.

La redacción actual del artículo 1.5.3.3. hace referencia a que las distintas actividades industriales se regularan por lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, que está derogado y ha sido sustituido por la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental, por lo que deberá corregir este extremo.

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. Al mismo tiempo modifica las condiciones de aprovechamiento para permitir dos viviendas por parcela mínima en vivienda pareada en vez de una.

Valoración:

La modificación de la tipología supone una modificación de las condiciones de aprovechamiento sin alterarlo por lo que no presenta problemática, no obstante si se restringe a vivienda unifamiliar deberá modificar el contenido del artículo 2.1.2.3. relativo a las condiciones de uso de esta ordenanza que sigue permitiendo la vivienda colectiva. Asimismo no se encuentra justificación al aumento de densidad para la vivienda pareada por lo que debe eliminar la posibilidad de 2 viviendas por parcela y circunscribirla al mismo régimen que el resto de tipos edificatorios permitidos.

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

Propuesta:

Plantea dos ampliaciones una situada en la prolongación de un vial existente perpendicular a la calle Virgen de Gracia de 6.541,21 m² de los cuales 5.894,92 m² serían edificables con la ordenanza 4 *Ensanche extensivo*, que se realizaría a costa de la disminución de la zona periférica, y la segunda, vinculada a la anterior, supone una ampliación de los espacios libres de dominio y uso público de 387,05 m² en el entorno de la Iglesia en terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable especial de protección agrícola.

Justifica la primera de las ampliaciones 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, aunque en la documentación gráfica figuran como espacios libres de dominio y uso público que se corresponden con la segunda de las ampliaciones propuestas.

Valoración:

El apartado 2.2.1.1. de las Normas Provinciales establece que la condición de suelo urbano puede extenderse a un fondo de parcela con respecto a vial dotado de servicios urbanísticos de 25 metros, por ello no parece aceptable encuadrar en la categoría de consolidado terrenos que tienen un fondo de 40 metros en relación con el vial, por lo que el criterio de clasificación de suelo no es el que, con carácter reglado, establece el mencionado artículo 13 a) sino que parece responder a criterios de propiedad, lo que parece corroborar la propia configuración del vial, que en el documento gráfico tiene la geometría de un camino rural impropia de una vía urbana aunque en la realidad es una calle ya construida. El criterio de propiedad parece ser el que ha determinado la clasificación del suelo en toda esa zona puesto que de hecho existen terrenos de una configuración topográfica semejante y colindantes con vial urbanizado que paradójicamente están clasificados como suelo no urbanizable.

En aplicación del artículo 74.3 de la Ley 5/1999, y dado que la ampliación supone más de 1.000 m² construidos, calcula el incremento de las dotaciones locales legalmente exigible, minorando el número de unidades de reserva teniendo en consideración el decremento de aprovechamiento residencial que supuestamente se produce como consecuencia de las modificaciones de alineaciones que propone.

Esto no puede aceptarse por dos motivos, primeramente porque el decremento de aprovechamiento residencial tan sólo puede aceptarse para minorar las dotaciones adicionales de espacios libres de dominio y uso público, de las que el municipio esta exento por estar incluido en el Régimen de pequeño municipio regulado por Ley, y no las de equipamientos, y en segundo lugar porque algunos de los supuestos decrementos que emplea en el cálculo no son tales sino que realmente son incrementos de aprovechamiento.

Además la reserva adicional de equipamientos que calcula la refleja, como espacio libre de dominio y uso público, lo que es incorrecto, con la paradoja adicional de que incrementos dotacionales que precisa una modificación en terrenos de propietario particular se

satisfagan con terrenos públicos situados en el otro extremo de la localidad, como indica alguna de las alegaciones presentadas.

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 y el aprovechamiento medio del Sector es de 0,5m²/m². Prevé un plazo para la aprobación del Plan Parcial de 12 años.

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

Como única justificación aporta la trascripción de los artículos 24 del Decreto 52/2002 y 37 de la Ley 5/1999 en su redacción anterior a la vigencia del Decreto-Ley 2/2007 de aplicación a este expediente.

Valoración:

Se tiene noticia de la intención municipal de trasladar las industrias radicadas en el casco urbano a un emplazamiento más adecuado, 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.

Sorprendentemente el planificador en el documento técnico, como única justificación se limita a copiar, en algún caso sin tener en cuenta las modificaciones legislativas que le afectan, el texto de dos artículos de la legislación urbanística sin reparar en su contenido. Porque tal y como define en el documento escrito el suelo urbanizable delimitado que plantea puede pensarse que carece de gran parte de los requisitos para poder ser clasificado como tal, aunque en la realidad no es así

Comenzando con el ámbito territorial, el planificador se limita a plasmar una mancha en el terreno sin ningún tipo de previsión sobre los

sistemas generales necesarios o la conexión con los existentes. No hay ni una mínima referencia a cómo se realiza el acceso desde la carretera A-231, que debería estar previsto en este documento o a las conexiones con las redes de agua, saneamiento o energía eléctrica. La realidad que el aparente camino rural que grafía es la carretera TE-V-3001 que conduce a Torre del Compte y que el acceso se realiza desde esta vía aunque visto su estado no parece que tenga autorización del titular de la vía, la Diputación Provincial de Teruel, autorización que el Ayuntamiento deberá obtener.

Las redes fundamentales de servicios en el ámbito del Plan, y las acometidas a los sistemas generales parecen estar construidas aunque tampoco hay ninguna referencia a ellas en el documento técnico.

En lo relativo a plazos, se señalan doce años para la aprobación del Plan Parcial, plazo que no es aceptable por lo dilatado en el tiempo, ya que la legislación urbanística vigente establece que el horizonte temporal de los Planes Generales es de diez años. Es realmente inexplicable que el planificador fije un plazo tan dilatado cuando las obras de urbanización están parcialmente ejecutadas.

No hay ninguna referencia a densidades edificatorias y en lo relativo al sistema de actuación no señala si su carácter es preceptivo o alternativo.

En conclusión aunque la modificación es justificable, no esta justificada en el documento y las deficiencias en el mismo son tan severas que condicionan el sentido del informe de manera irreversible.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

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.

SEGUNDO.- 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,
v° B°

EL PRESIDENTE DE LA COMISION,

Fdo.: Nuria Más Farré