

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 18 de Diciembre de 2008, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

5.- INFORME TÉCNICO DE LA C.P.O.T. SOBRE LA MODIFICACIÓN N° 2 DEL P.G.O.U. DE FUENTESPALDA.

VISTO el Expediente de MODIFICACIÓN N° 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA tramitado por el Ayuntamiento de FUENTESPALDA, con documento técnico redactado por el Arquitecto Emilio Dobato Liédana.

RESULTANDO 1°.- El instrumento de planeamiento general vigente en la localidad de Fuentespalda es un Plan General de Ordenación Urbana procedente de la homologación de su Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 28-09-2001.

La Modificación aislada n° 2, plantea la ampliación del suelo urbano para incluir las parcelas 212 y porción de la 211, del polígono 5 y la parcela 27 del polígono 2, colindantes a éste.

RESULTANDO 2°.- Que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión de 30-09-2008, tomó el siguiente acuerdo en relación a la modificación referida:

"PRIMERO.- Informar DESFAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN N° 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de FUENTESPALDA, por considerar que la documentación presentada no reúne los requisitos documentales y materiales establecidos por el Ordenamiento vigente, tal y como ha quedado justificado en la parte expositiva de este informe.

"SEGUNDO.- . . ."

El informe desfavorable se basaba fundamentalmente en:

"El técnico redactor establece la justificación de la consideración de Suelo Urbano basándose en que se trata de una ampliación que cuenta con los servicios que establece el apartado a) del artículo 13 de la Ley 5/1999.

No obstante no es suficiente contar con canalizaciones que den servicio a un uso puntual. Tal y como estipulan las NN.SS., la

canalización debe recorrer el borde del terreno o vial al que den frente. Por tanto, de no darse esta circunstancia, deberá de recurrirse para justificar la modificación a la consolidación de más del 50% del suelo calificado como Urbano Consolidado en el PGOU, incluido el que se pretende modificar, tal y como estipula el art. 214 de la Ley 5/1999.

Además, dado que las obras de urbanización que se deberían llevar a cabo para alcanzar la condición de solar, supondrían operaciones integrales de urbanización y que se tendrá que llevar a cabo una equidistribución de beneficios y cargas y cesiones superiores al 15%, estos terrenos tendrán la consideración de Suelo Urbano No Consolidado, debiéndose delimitar una unidad de ejecución.

No se especifica ninguna ordenanza para esta nueva zona ampliada. No obstante para el cálculo de estándares urbanísticos se ha tenido en cuenta una edificabilidad para el suelo edificable de 3 m²/m². Edificabilidad que no coincide con ninguna de las tres ordenanzas para el uso residencial con las que cuenta que el PGOU, que son las siguientes:

ZONA A: CASCO ANTIGUO
ZONA B: ENSANCHE INTENSIVO
ZONA C: ENSANCHE EXTENSIVO.

Se deberá establecer una ordenanza para esta zona ampliada de entre las existentes en el PGOU o de nueva redacción.

Deberá presentarse la identidad de todos los propietarios registrales, tal y como se indica en el art. 74.4 de la Ley 5/1999.

Se deberá justificar las plazas de aparcamiento en plano.

Del mismo modo se deberá ubicar en plano las reservas para equipamiento cultural.

Deberán presentarse los planos a escala y además deberán presentarse todos los planos que se vean modificados del PGOU: Plano de alineaciones, plano de zonificación y delimitación.

Se recomienda, si la topografía lo permite, no acabar el vial de nueva creación en fondo de saco. Se debería estudiar si se puede conectar este vial de nueva creación con el vial existente en dos puntos, configurándose un vial en forma de "C".

Dada la abrupta orografía, se recomienda indicar en la modificación la forma de medir la altura de la edificación, indicando la calle que se tomará de referencia."

RESULTANDO 4º.- Que con fecha 18-11-2008, tiene entrada en Secretaría de la Comisión, nueva documentación en subsanación de las deficiencias que motivaron el informe desfavorable de la Comisión, emitiéndose informe por los técnicos de la Comisión, en sentido favorable, fechado el 4-12-2008.

CONSIDERANDO 1º, Que el procedimiento seguido en la MODIFICACIÓN que nos ocupa se ajusta a lo 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 que pudiera ser 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 la presente Modificación tiene su justificación legal en el artículo 71.2 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 un último informe fechado el 4 de Diciembre de 2008 en los siguientes términos:

Se ha cambiado la clasificación del suelo, pasando de Suelo Urbano Consolidado (propuesto en la documentación inicial) a Suelo Urbano No Consolidado. Por tanto, se ha delimitado una Unidad de Ejecución que cumpliendo con el art. 35 de la Ley 5/99 cuenta con las siguientes determinaciones:

- Aprovechamiento medio y densidad máxima.
- Delimitación de su perímetro
- Asignación de usos globales, intensidades, tipología y edificabilidad neta.
- Dotaciones locales y su conexión con los sistemas generales.
- Sistema de actuación previsto: Compensación / Cooperación.

Queda justificada la consolidación de más del 50% de Suelo Urbano incluido el de nueva creación:

- Superficie susceptible de ser edificada: 62.759,71 m²
- Superficie consolidada por la edificación: 33.215,91 m²

Se propone para la zona de nueva creación aplicar la ordenanza B *ENSANCHE INTENSIVO*

Se han justificado, en los viales de nueva creación, las 16 plazas que se precisan según el art. 47 de la LUA.

Se ha ubicado en el plano la reserva del equipamiento cultural.

Se ha presentado la ficha con los propietarios registrales tal y como exige el art. 74.4 de la Ley Urbanística.

La sugerencia de conectar el vial en forma de "C" para no proyectar "cul-de-sac" se ha tenido en consideración.

CONSIDERANDO 5º.- Resulta de aplicación el art. 50 de la Ley 5/99 en aplicación de lo dispuesto para estos casos en el art. 73.2 del mismo texto legal, al establecer que las modificaciones se realizarán ordinariamente por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes Planes, salvo en el caso del Plan General, cuyas modificaciones puntuales se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el art. 50 que corresponde a los Planes Parciales de iniciativa municipal. La aprobación debe contar con la efectiva constancia de la futura actuación de dicha Administración u Organismos, a través de los oportunos informes de los entes actuantes.

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ACORDÓ:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE la MODIFICACIÓN N° 2 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de FUENTESPALDA, por considerar que la documentación presentada cumplimenta los reparos indicados en el acuerdo de la CPOT de 30-09-2008, proponiendo al Ayuntamiento que dada la abrupta orografía de la zona de nueva creación, y que sus ordenanzas actuales no la contemplan, que se incluya en esta modificación n° 2 del PGOU la forma de medir la altura.

Por otro lado y de acuerdo con lo previsto en el art. 74.4 de la Ley 5/99 en su nueva redacción dada por la Ley 1/2008 de 4 de Abril, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación, según conste en el Registro de la Propiedad o en su defecto en el Catastro.

SEGUNDO.- Una vez aprobado definitivamente el documento por el Ayuntamiento de FUENTESPALDA y publicado en boletín oficial para su entrada en vigor, deberá remitirse un ejemplar del mismo a esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, debidamente visado y diligenciado por la Secretaría del Ayuntamiento para constancia en nuestros archivos, al amparo de lo que se establece en el art. 97 del Decreto 52/2002.

TERCERO.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de FUENTESPALDA, para su conocimiento 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