

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:

4.- 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 Liébana.

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 referida modificación, fue aprobada inicialmente por el Ayuntamiento de Fuentespalda el 27-04-2007 publicándose en el BOP de 25-05-2007 y en el periódico "Diario de Teruel" de 16-05-2007, sin que se hayan presentado alegaciones, según certificado de Secretaría del Ayuntamiento fechado el 28-12-2007, aprobándose provisionalmente el 28-12-2007.

RESULTANDO 4°.- Que el expediente de MODIFICACIÓN N° 2 del P.G.O.U. de FUENTESPALDA, fue devuelto en dos ocasiones, desde la Secretaría de esta Comisión Provincial, hasta la emisión de informe por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, que tomó resolución de no someter el expediente a Evaluación Ambiental el 6-05-2008, publicándose en el BOA del 12-06-2008. Finalmente se admitió a trámite en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 4-08-2008, emitiéndose informe por los servicios técnicos de la Comisión Provincial el 22-09-2008, con la valoración que se dirá en los siguientes considerandos.

CONSIDERANDO 1°, 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 informe con fecha 22 de Septiembre de 2008 en los siguientes términos:

Propuesta:

Propone la clasificación como suelo urbano consolidado de 4.041 m² de suelo no urbanizable genérico situados en una parcela colindante., 1.751 m² serían edificables siendo el resto reservados para viales y zonas libre de uso público.

Justifica la modificación en que se trata de terrenos que recaen a vial público con los servicios que establece el art.13 a) de la LUA.

No aporta los planos a escala de *Delimitación y zonificación del suelo urbano* y de *Alineaciones* a escala 1:1.000 con los cambios introducidos por la modificación

Valoración:

Con relación a la modificación propuesta deben realizarse las siguientes consideraciones:

- El técnico redactor establece la justificación de la consideración de Suelo Urbano de estos terrenos, 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, estos terrenos no contarían con todos los requisitos previstos por el Art. 13 a) de dicho texto legal para su inclusión de los mismos en la categoría de Consolidado, ya que no es suficiente contar con canalizaciones que den servicio a un uso puntual, tal y como estipulan las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ámbito Provincial (y que son aplicables subsidiariamente), ya que la canalización debe recorrer el borde del terreno o vial al que den frente, supuesto que no se cumple. En consecuencia, deberá de recurrirse para justificar la modificación a la posible 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, para los Pequeños municipios.

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 necesariamente precisarían de una equidistribución de beneficios y cargas y cesiones superiores al 15%, estos terrenos deberían clasificarse como 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.

En consecuencia, 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, al igual que se deberá ubicar en plano las reservas para equipamiento cultural.

- Deberá 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.

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 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.- Notificar este acuerdo al Ayuntamiento de FUENTESPALDA, 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