Dª. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 28 de marzo de 2017, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

3.- LA FRESNEDA.- APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (CPU-2017/22).

Visto el expediente relativo a la Modificación número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de LA FRESNEDA, se observan los siguientes;

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente Modificación tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 15 de febrero de 2017 admitiéndose a trámite en fecha 1 de marzo de 2017.

SEGUNDO.- Por la Ponencia Técnica del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel se ha procedido al estudio de la documentación presentada adoptándose la pertinente propuesta.

Visto lo dispuesto en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón que regula el procedimiento aplicable a las Modificaciones Puntuales de los Planes Generales de Ordenación Urbana y cómo la intervención del órgano autonómico ostenta competencias para la Aprobación Definitiva de las mismas ; la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; del Decreto de 5 de julio de 2015, de la Presidencia del gobierno de Aragón, por el que se modifica la organización de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y se asignan competencias a los Departamentos; el Decreto 14/2016, de 26 de Enero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda; el Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de La Fresneda es el Plan General de Ordenación Urbana, obtenido mediante Homologación de unas Normas Subsidiarias Municipales, que fueron aprobadas definitivamente el 21 de noviembre de 1984. La acreditación de la Homologación a Plan General de Ordenación Urbana tuvo lugar en la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio celebrada el 26 de enero de 2001.

Posteriormente han sido tramitadas y aprobadas definitivamente cinco modificaciones aisladas del Plan General. Las modificaciones nº 1 y 2, con texto refundido del Plan General, consistían respectivamente en ampliar el suelo urbano en la zona ensanche intensivo, delimitar la zona periférica y modificar el artículo 2.1.4.2 de las normas urbanísticas, relativo al suelo urbano industrial. El texto refundido del Plan General fue aprobado definitivamente el 28 de abril de 2004 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio..

La modificación aislada nº 3 del Plan General fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento de La Fresneda el 4 de diciembre de 2007. Consistió en la ampliación de 333 m² de suelo urbano en la zona 2.- Ampliación del Casco.

La modificación aislada nº 4 del Plan General fue aprobada definitivamente de forma parcial por el Ayuntamiento de La Fresneda el 13 de mayo de 2009. Proponía varios cambios en las normas urbanísticas, reajustes de alineaciones, ampliación de suelo urbano en algo más de media hectárea y la creación de un sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial. No se aprobó la modificación de alineaciones y la ampliación del suelo urbano.

La modificación aislada nº 5 del Plan General fue aprobada definitivamente por el pleno Municipal el 13 de mayo de 2009. Consistió en la reordenación de volúmenes edificables en el ámbito del Hotel El Convent.

En cuanto a planeamiento de desarrollo, el 20 de julio de 2012 se aprobó definitivamente en Pleno el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso Industrial.

SEGUNDO.- Este expediente, que tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel el 15 de febrero de 2017, se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Fresneda, que en aplicación de los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, solicita al mencionado órgano autonómico la aprobación definitiva de la Modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana.

El expediente fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno de La Fresneda en la sesión celebrada el 9 de noviembre de 2016. El acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 248 de 30 de diciembre de 2016. La Secretaria del Ayuntamiento emite certificado el 8 de febrero de 2017, en el que se acredita la inexistencia de alegaciones a la aprobación inicial durante el periodo de información pública.

Se aporta en el expediente municipal el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, emitido el 22 de diciembre de 2016.

TERCERO.- La documentación técnica presentada por el Ayuntamiento de La Fresneda consta de un ejemplar en formato digital y en papel de la modificación, firmado por el Ingeniero de Caminos D. Carlos Azuara Navarro de la empresa EID Consultores en septiembre de 2016, sin diligenciar como documento aprobado inicialmente por la Secretaria del Ayuntamiento.

El ejemplar de la modificación contiene los siguientes documentos y anejos:

- Memoria Justificativa, que contiene los siguientes apartados:
  1. Antecedentes.
  2. Delimitación y ámbito de la Modificación.
  3. Modificaciones propuestas.
  4. Marco jurídico.
  5. Justificación de necesidad o conveniencia.
  6. Efectos sobre el territorio.
  7. Contenido de la modificación aislada.
  8. Descripción de las modificaciones que se proponen.
  9. Justificación del cumplimiento de los requisitos especiales.
  10. Superficies resultantes.
  11. Norma Técnica del Planeamiento.
  12. Relación de documentos modificados.
- Anexos a la Memoria:
  - Anexo nº 1. Fotográfico.
  - Anexo nº 2. Ficha Urbanística.
  - Anexo nº 3. Fichas Catastrales.
  - Anexo nº 4. Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.
- Planos de Información.
  - P.I.1. Situación e índice de planos.
  - P.I.2. Ámbito de las modificaciones.

- P.I.3.1. Planeamiento vigente. Zonas consolidadas.
- P.I.3.2. Planeamiento vigente. Evolución, tendencias y bordes.
- P.I.3.3. Clasificación del suelo.
- P.I.3.4. Clasificación del suelo.
- P.I.3.5. Red viaria.
- P.I.3.6. Alineaciones y rasantes.
- P.I.3.7. Estructura urbana.
- P.I.3.8. Zonas de protección.
- P.I.3.9. Zonificación.
- P.I.4. Estructura catastral.

- Planos de Ordenación.
  - P.O.1. Zonas consolidadas.
  - P.O.2. Evolución, tendencia, bordes.
  - P.O.3. Clasificación del suelo.
  - P.O. 4. Clasificación del suelo.
  - P.O.5. Red viaria.
  - P.O.6. Alineaciones y rasantes.
  - P.O.7. Estructura urbana.
  - P.O.8. Zonas de protección.
  - P.O.9. Zonificación.

CUARTO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para la aprobación definitiva de esta Modificación de Plan General, de acuerdo con las especialidades que se establecen en el art. 85 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de Julio , del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, en el que establece, que las modificaciones aisladas se tramitarán por el procedimiento aplicable para la aprobación de los correspondientes planes, salvo en el caso de los planes generales cuyas modificaciones siguen el procedimiento regulado en el art. 57 del citado Texto Refundido con las particularidades que se citan, concretando que el Consejo Provincial de Urbanismo, previos los trámites que procedan adoptará el Acuerdo de Aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

QUINTO.- El proyecto de Modificación Aislada Nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, tiene por objeto recalificar dos áreas de suelo urbano, de 334 m² de superficie en total, como suelo edificable, que actualmente están calificadas como espacio libre de uso público en la zona del Castillo, y que

corresponden a edificaciones tradicionales en estado de ruina. Una de ellas se destinará a uso residencial, y la otra a equipamiento vinculado a la iglesia adyacente.

Por otra parte, se recalifica como zona verde de dominio y uso público una superficie de 335 m² destinada actualmente a viario y ubicada junto al antiguo cementerio.

SEXTO.- JUSTIFICACIÓN LEGAL DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN.

La Disposición Transitoria Segunda del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece en su apartado 1 que *"los planes, normas subsidiarias municipales y demás instrumentos urbanísticos vigentes a la entrada en vigor de esta Ley continuarán aplicándose en los contenidos que no sean contrarios a ella, conforme a las equivalencias establecidas en la siguiente disposición transitoria*". Estos instrumentos podrán adaptarse a las determinaciones de esta ley a través del correspondiente procedimiento de modificación o de revisión.

La Disposición Transitoria Cuarta de dicha Ley, relativa al régimen aplicable a los instrumentos en tramitación, establece que *"el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial"*. En consecuencia, al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 6 de julio de 2016, el régimen aplicable a la misma es el establecido en el citado texto refundido, que entró en vigor el 25 de noviembre de 2014.

La justificación legal de la presente Modificación se basa en el artículo 83.3 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, 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 84 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión. El citado artículo 84 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 ordenación estructural. Se considerarán afecciones sustanciales las que comporten alteraciones relevantes de la ordenación estructural en función de factores objetivos tales como la superficie, los aprovechamientos o la población afectados, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población".

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada del Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del TRLUA, para los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las variantes que señala el artículo 85.2 de dicho Texto Refundido, que otorgan la competencia para la

aprobación definitiva de las modificaciones aisladas del planeamiento general al Consejo Provincial de Urbanismo, órgano que adoptará Acuerdo al respecto en un plazo de tres meses.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señala el artículo 85.1 del TRLUA, la documentación técnica deberá contener los siguientes elementos:

" a) La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) La definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación".

SÉPTIMO.- La presente modificación plantea la recalificación de tres ámbitos incluidos en el suelo urbano consolidado de la Fresneda:

1.- RECALIFICACIÓN DE LAS FINCAS Nº 8, 10, 12 Y 14 DE LA CALLE CASTILLO.

Se propone recalificar como suelo edificable, zona Casco Antiguo, una superficie de 269 m², correspondiente edificaciones en ruinas ubicadas en la Calle Castillo, que actualmente están destinadas en el Plan General a espacio libre de dominio y uso público, dentro del suelo urbano consolidado.

Estado de los edificios y servicios urbanísticos

Estado de las parcelas desde la calle superior.

2.- RECALIFICACIÓN DE PARTE DE LA FINCA Nº 6 DE LA CALLE CASTILLO.

Se propone recalificar, como equipamiento general vinculado a la iglesia, una superficie de 65 m², que en la actualidad está calificada como espacio libre de dominio y uso público dentro del suelo urbano consolidado del núcleo urbano de La Fresneda**.**

3.- RECALIFICACIÓN DE UNA SUPERFICIE DESTINADA A VIARIO COMO ESPACIO LIBRE.

Se recalifica como espacio libre de dominio y uso público, dentro del suelo urbano consolidado, una superficie, situada junto al antiguo cementerio, de 335 m² que, en la actualidad, está destinada a viario.

La propuesta se resume en la comparación de los siguientes planos:

Situación actual:

Situación modificada:

4.- MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 2.1.1 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

El artículo 2.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General, regula las condiciones de uso y volumen en la Zona Casco Antiguo, polígonos 1 y 2. Dentro de este artículo se modifica el apartado 2.1.1.5, relativo a condiciones especiales, para introducir el siguiente párrafo:

" Las edificaciones incluidas dentro del ámbito de la Modificación Puntual nº 6 del P.G.O.U. deberán mantener el volumen existente sin aumentar en ningún caso la altura original. Además deberán ajustarse, entre otros, a lo establecido por el artículo 43.3 de la Ley 3/1999 del Patrimonio Cultural Aragonés, manteniendo la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente".

A título aclaratorio se incluye la redacción del artículo 1.5.4 de las normas urbanísticas, relativo a las condiciones generales estéticas de las edificaciones.

5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESPECIALES.

En relación con el cumplimiento de los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón para las modificaciones de los planes, se indica que resulta de aplicación el apartado 4, relativo a la diferente zonificación o uso de los espacios verdes y libres de dominio y uso público, que exige que su sustitución sea de igual magnitud y calidad que los previstos en el Plan. La modificación plantea recalificar 334 m² de estos espacios para uso edificable. Pero como se compensa esta merma con la recalificación de 335 m² de viario situados junto al cementerio, que poseen mayor calidad que los excluidos de este uso, se considera cumplido este requisito.

Con respecto al apartado 1 del artículo 86, que establece la obligación de aplicar los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de sistemas generales que procedan cuando la modificación incremente la superficie del suelo urbano, densidad o edificabilidad, el redactor calcula las reservas aplicables al incremento de 269 m² del suelo edificable en la Zona Casco Antiguo. Se obtiene una reserva mínima de 170,89 m² para espacios libres, 94,94 m² para equipamientos y 9 plazas de aparcamiento.

En base a estas cifras, se propone considerar la excepcionalidad prevista en este apartado de la Ley, en función de la pequeña entidad de la modificación, su proximidad a la mayor zona de espacios libres de la localidad, y la previsión de incrementar en 65 m² el equipamiento general vinculado a la iglesia, y mantener los espacios libres reducidos en la zona del antiguo cementerio.

6.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

Se manifiesta en este aspecto que no se prevén efectos negativos sobre el territorio, al no reclasificarse nuevos suelos urbanos ni mermarse la superficie de espacios libres, incrementándose la superficie destinada a equipamientos. Además, con esta modificación se contribuirá a rehabilitar una zona degradada actualmente, dentro de un conjunto singular.

7.- VALORACIÓN.

Se considera justificada la modificación desde el punto de vista del interés general, ya que en la actualidad las áreas que se pretenden recalificar están constituidas por ruinas de antiguas edificaciones, y la zona de viario en realidad está arbolada y resulta adecuada para su calificación como espacio libre de dominio y uso público.

La edificación situada junto a la iglesia mantiene sus muros exteriores, con fecha tallada de 1732 sobre la puerta, y resulta adecuada su rehabilitación para usos dotacionales relacionados con el equipamiento religioso al que pertenece.

En cuanto a las ruinas situadas en los números 8 a 14 de la calle Castillo, presentan un estado lamentable, y se sitúan en una zona de gran visibilidad desde el resto de la localidad. En consecuencia, se considera idónea su rehabilitación, siempre que las obras sean autorizadas por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, órgano que ya ha informado favorablemente esta modificación de Plan General.

Por otra parte, se considera aplicable a este caso la excepcionalidad prevista en el apartado 86.1 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), para la exigencia de las reservas dotacionales derivadas del incremento de edificabilidad previsto tras la modificación propuesta, ya que las áreas recalificadas son colindantes con una extensa superficie de espacios libres de dominio y uso público, y la dotación de equipamiento legalmente exigible apenas se ve reducida, al destinar a este uso la rehabilitación situada junto a la iglesia.

En consecuencia, procede la aprobación definitiva de la modificación. Se recuerda al Ayuntamiento, no obstante, la obligación de los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado de completar a su costa la urbanización necesaria para que dichos terrenos adquieran la condición de solar, de conformidad con lo

dispuesto en el artículo 31.4 del TRLUA.

OCTAVO.- VALORACION DE LA TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN.

1.- Sobre la Tramitación.

Analizado el expediente de la modificación aislada nº 6 del Plan General de Ordenación Urbana de La Fresneda, se considera correcta la tramitación realizada como expediente de modificación y no de revisión, de conformidad con lo previsto en los artículos 85 y 57 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, ya que las alteraciones introducidas en el régimen del suelo urbano y urbanizable no se consideran suficientemente relevantes desde el punto de vista de la ordenación estructural establecida en el Plan General. No se amplía el suelo urbano, ni se alteran los sistemas generales de forma relevante.

Por todo ello, se considera que no se afecta significativamente la ordenación estructural del Plan General, ni tampoco se incrementan las demandas dotacionales.

El objeto de la modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos definidos en el artículo 12 de la Ley 11/2014, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, que implique el sometimiento de la misma al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica conforme a la citada Ley.

Al haberse producido la aprobación inicial de la modificación aislada el 9 de noviembre de 2016, y al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, le resulta de aplicación el régimen establecido en dicha Ley.

2.- Sobre la documentación.

Con respecto al cumplimiento de las determinaciones establecidas en el artículo 85.1.b) de la Ley 3/2009, relativas a la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado, se puede considerar cumplida esta determinación, pues se aporta memoria justificativa y planos de información y ordenación. Sin embargo, la nueva redacción dada al artículo 2.1.1 modificado de las Normas Urbanísticas del Plan General, deberá formar parte de un anexo normativo de la modificación.

En cuanto a los requisitos especiales establecidos en el artículo 86 del TRLUA, se deberá aportar al Consejo en documento separado la identidad de los propietarios y titulares de derechos reales afectados por la modificación durante los cinco años anteriores a la aprobación inicial de ésta, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 86.7.

Se ha detectado que la documentación remitida en formato digital carece de algunas páginas de la memoria justificativa que sí se encuentran en el documento remitido en formato papel. Deberá aportarse un ejemplar de la documentación técnica en formato digital que sea idéntico al entregado en formato papel.

Por otra parte, y de acuerdo con el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), aprobada por Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, y que entró en vigor el 6 de octubre de 2011, no se presenta la ficha de datos urbanísticos en formato de hoja de cálculo.

Vista la PROPUESTA de La Ponencia Técnica EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO de Teruel ACORDÓ:

PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN Nº 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA FRESNEDA puesto que se cumplen las exigencias procedimentales, documentales y materiales establecidas en el Decreto Legislativo 1/2014 por el que se aprueba el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, condicionado al cumplimiento de los reparos expuestos en este acuerdo.

SEGUNDO.- Proceder a la publicación de la Aprobación Definitiva de esta Modificación conforme a lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta del Decreto Legislativo 1/2014, 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón., cuando se presente un ejemplar por el Ayuntamiento en cumplimiento de los reparos advertidos y debidamente diligenciado por el Secretario del Ayuntamiento.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LA FRESNEDA y al redactor para su conocimiento y con ofrecimiento de los recursos 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 DEL CONSEJO,

Fdo.: Carmelo Bosque Palacín