

D^a. RUTH CÁRDENAS CARPI, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL,

CERTIFICO: Que el Consejo Provincial de Urbanismo, en Sesión celebrada el día 10 de Noviembre de 2010, adoptó entre otros el siguiente Acuerdo:

6.- LA PUEBLA DE HÍJAR.- INFORME SOBRE LA MODIFICACIÓN Nº 9 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.- COT - 2010 / 150

Visto el expediente relativo a la Modificación nº 9 de las NORMAS SUBSIDIARIAS de LA PUEBLA DE HÍJAR, remitido por su Ayuntamiento en solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo, previo a la aprobación definitiva municipal, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La presente modificación tuvo entrada en el Registro General de la Diputación General de Aragón el 6 de octubre de 2010. Se aporta expediente administrativo completo y documento técnico redactado por los arquitectos Vicente A. Pérez Maícas y José M^a Sanz Zaragoza, sin visado colegial y sin diligencia de ser el documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.

SEGUNDO.- Consta en el expediente administrativo, aprobación Inicial de la Modificación por Resolución de la Alcaldía de 22 de junio de 2010, ratificada en Acuerdo del Pleno municipal de 24 de junio de 2010, con publicación en el BOP nº 134 de 16 de julio de 2010 y en "Diario de Teruel" de 30 de junio DE 2010, formulándose dos alegaciones durante el período de exposición pública, según Certificado de Secretaría del Ayuntamiento de 30 de septiembre de 2010, que fueron informadas por los técnicos redactores con carácter desestimatorio, sin que haya pronunciamiento municipal sobre las mismas.

TERCERO.- Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la presente modificación.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento

urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El municipio de La Puebla de Híjar cuenta con unas Normas Subsidiarias Municipales, redactadas al amparo del Real Decreto Legislativo 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de diciembre de 1988.

De este instrumento de planeamiento general se han tramitado anteriormente ocho modificaciones puntuales, de las que siete se aprobaron definitivamente, la última en fecha 29 de noviembre de 2007.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo a instancia del Ayuntamiento de La Puebla de Híjar, en aplicación del artículo 78 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y del art. 154 del Reglamento de Planeamiento vigente, aprobado por Decreto 52/2002.

TERCERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel es el órgano competente para emitir el informe de esta Modificación de Normas Subsidiarias, disponiendo para ello de tres meses, según señala el art. 57.3 de la Ley 3/2009 y art. 14 del Decreto 101/2010, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

CUARTO.- El informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, ante una Modificación de Normas Subsidiarias Municipales, debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico y de acuerdo con las precisiones del art. 78.2 el informe tendrá carácter vinculante.

Las citadas exigencias, en concreto las documentales, las encontramos en el art. 55 de la Ley 3/2009, Urbanística y en el 88 y siguientes del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/99, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios. En especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a un examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas, plazos a que han de ajustarse las actuaciones previstas, justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección del aprovechamiento, resultado del trámite de participación pública. Otros documentos que debe de contener un expediente de planeamiento son los planos (de información y de ordenación) adecuados al objeto que se pretende adoptar, los catálogos, en su caso las normas urbanísticas, el plan de etapas y el Estudio Económico Financiero, comprensivo de la Evaluación de los costes de Urbanización y de implantación de servicios.

QUINTO.- El **objeto** de este expediente es la modificación del art. I.3.1.2. de las Normas Urbanísticas, relativo al uso de vivienda, y la creación de un artículo II.2.5. para regular las edificaciones auxiliares a dicho uso en el suelo urbano.

SEXTO.- Como justificación legal, decir que la Disposición transitoria Segunda de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo establece en su cardinal cuarto que *"las Normas urbanísticas municipales se revisarán o modificarán a través del procedimiento establecido para los Planes Generales en esta Ley... "*

Por ello la justificación legal de la Modificación se basa en el art. 76.3 de la Ley 3/2009. 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 77 se define la figura de la Revisión, quedando definida la Modificación por exclusión.

El citado Art. 77, en su apartado 2 dispone: *"Tendrá la consideración de revisión del plan general de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecta sustancialmente a la ordenación estructural"*

Considerando el Ayuntamiento que se trata de una Modificación aislada de sus Normas Subsidiarias el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/1999 para los Planes Parciales de iniciativa municipal con las variantes que señala el artículo 78.2 del cuerpo legal citado.

En cuanto a sus determinaciones, tal como señalan los artículos 78.1 de la Ley 3/2009 deberán 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”.*

Asimismo, tal y como establece el artículo 78.2.b) del mencionado texto legal, el informe del Órgano autonómico comunicado dentro de plazo será vinculante.

SÉPTIMO.- La propuesta se concreta en:

El planificador propone introducir como complemento al uso de vivienda, tanto unifamiliar como colectiva, determinadas edificaciones complementarias vinculadas al mismo, destinadas a almacenes, casetas agrarias, casetas de barbacoa, corrales, garajes, hogares, porches o similares, para lo que modifica el contenido de los apartados a) y b) de artículo I.3.1.2. de las Normas urbanísticas.

Asimismo regula sus características tipológicas creando un nuevo artículo II.2.5, en el que establece sus condiciones volumétricas: tres metros de altura a alero en planta baja, altura máxima de cumbrera 1,75 metros sobre alero, ocupación 70 m² adosada a lindes y acceso desde el interior de la parcela.

Este uso complementario a la vivienda sería admisible en las tres ordenanzas reguladoras establecidas en el planeamiento general, *Casco antiguo*, *Zona VU extensiva* y *Zona I-1 Barrio de La Estación*.

Lo justifica en la profusión de estas edificaciones secundarias vinculadas al uso vivienda y en el hecho de que se trata de una tipología tradicional en la localidad.

OCTAVO.- Analizado el contenido de la propuesta, los servicios técnicos realizan la siguiente valoración:

Las comprobaciones realizadas permiten afirmar que existen edificaciones auxiliares asociadas al uso de vivienda, aunque aparentemente no con la profusión que tan vehemente sostiene el planificador. No obstante la realidad es la existencia de una situación con origen previo a las Normas Subsidiarias que el planeamiento vigente obvió en su momento omitiendo su regulación, regulación que se estima necesaria.

Sin embargo subyacen cuestiones en la propuesta que deben ser matizadas convenientemente.

Comenzando con la definición del uso, se incluyen como posibles en estas edificaciones complementarias, los de almacén y caseta agrícola, sin más limitación, usos que en función de sus características podrían estar vinculados al uso productivo, prohibido en alguna de las zonas de ordenanza. Por ello debe ampliarse la caracterización de los mismos para evitar posibles contradicciones en la regulación del suelo urbano.

Comentario similar cabe hacer de los corrales, ya que los usos ganaderos están expresamente prohibidos en todas las zonas de ordenanza de uso funcional residencial por las Normas vigentes, además de que se incumpliría con lo establecido en el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprobaron las Directrices Sectoriales Ganaderas. Por ello, la referencia a los corrales debe suprimirse.

No parece tampoco adecuado que las condiciones volumétricas se regulen de forma independiente a las zonas de ordenanza sino que deben insertarse en éstas, ya que no se está creando una nueva zona de ordenanza sino que la pretensión es añadir condiciones aplicables a las ya existentes

En este sentido debería eliminarse el nuevo artículo II.2.5. y modificar los artículos correspondientes a alturas, retranqueos y ocupación de las tres zonas de ordenanzas existentes. Especial problemática presenta la cuestión relativa a retranqueos, puesto que en las ordenanzas Zona *VU extensiva* y Zona *I-1 Barrio de La Estación* se establece un retranqueo mínimo, y las edificaciones complementarias, según el planteamiento que se nos presenta deben estar adosadas a linderos, por ello está posibilidad se debe supeditar en todo caso, y más tratándose mayoritariamente de legalizaciones, al acuerdo entre colindantes afectados.

En virtud de lo expuesto, EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE TERUEL, ACORDÓ

:

PRIMERO.- Informar FAVORABLEMENTE con REPAROS la MODIFICACIÓN Nº 9 de las NORMAS SUBSIDIARIAS de LA PUEBLA DE HÍJAR.

Asimismo, y considerando la importancia de los reparos aparecidos, se considera que en aplicación de lo dispuesto en el art. 81 de la Ley 3/2009 de 17 de junio, se condiciona la eficacia de este informe a la presentación de un Texto Refundido de la Modificación para dar cumplimiento íntegro a lo dispuesto en el art. 78.1 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El documento refundido se presentará ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Teruel, que deberá pronunciarse expresamente en el plazo de dos meses desde la presentación del mismo.

El documento refundido deberá diligenciarse por el Ayuntamiento, invalidando simultáneamente los documentos que resulten modificados.

TERCERO.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de LA PUEBLA DE HÍJAR con ofrecimiento de los recursos procedentes y al **redactor** para su conocimiento y efectos.

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.: Nuria Más Farré