

**Mª JESUS LATORRE MARTÍN SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA,**

**CERTIFICO:**

Que en el Acta de la sesión celebrada por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza el día 23 de diciembre de 2014, figura entre otros, el siguiente acuerdo:

**ILLUECA: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, CONSISTENTE EN LA ADAPTACIÓN, A LA LEY DE URBANISMO DE ARAGON, DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES RURALES TRADICIONALMENTE ASOCIADAS A EXPLOTACIONES AGRARIAS Y AL MEDIO RURAL. CPU 2014/158.**

Visto el expediente relativo a la modificación aislada nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, consistente en la adaptación, a la Ley de Urbanismo de Aragón, de las normas urbanísticas relativas a las edificaciones rurales tradicionalmente asociadas a explotaciones agrarias y al medio rural, se aprecian los siguientes,

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La presente modificación nº 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha 23 de septiembre de 2014.

**SEGUNDO.-** La modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca fue aprobada inicialmente, en función de lo establecido en el art. 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo (aplicable en virtud de remisión efectuada por el art. 78.2 del citado cuerpo legal), en fecha 3 de julio de 2014. La citada modificación fue sometida al trámite de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza, número 159, de 14 de julio de 2014. En el periodo de información pública, según certificado de la Secretaria del Ayuntamiento de Illueca, obrante en el expediente, de fecha 25 de agosto de 2014, no se presentó alegación alguna.

**TERCERO.-** Por resolución de la Directora General de Urbanismo, de 30 de octubre de 2014, acordó la ampliación de plazo para la adopción del acuerdo correspondiente por un mes y medio adicional.

**CUARTO.-** En el expediente constan los siguientes **informes sectoriales**:

1. Informe del **Instituto Aragonés de Gestión Ambiental**, de carácter favorable de fecha 2 de junio de 2014.
2. Informe del Servicio de Seguridad y Protección Civil de la **Dirección General de Interior**, de fecha 2 de septiembre de 2014, favorable.

En el citado informe se indica que “[...] *no se prevé que de la modificación aislada nº3 del PGOU de Illueca se generen situaciones que impliquen graves riesgos colectivos en relación con el planeamiento inicial, por lo que desde el punto de vista de las competencias de este Servicio de Seguridad y Protección Civil se informa favorablemente.*”, añade que, en razón a su ubicación las edificaciones de esta modificación pueden estar afectados por riesgos naturales o antrópicos, como crecidas de ríos, rotura de presas, incendios forestales, riesgos geológicos, etc., debiendo solicitar informe a dicho Servicio para informar de forma individualizada, las solicitudes de autorización que se presenten ante el Ayuntamiento.

3. Informe del **Instituto Aragonés del Agua**, de fecha 2 de septiembre de 2014, de carácter favorable.

**QUINTO.-** La documentación técnica de Modificación aislada nº 3 del P.G.O.U. de Illueca (Zaragoza) se aporta en formato papel y en pdf (con la diligencia de aprobación inicial de 3 de julio de 2014).

**SEXTO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana que nos ocupa.

Vistos los preceptos 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 la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por Ley 4/2013 de 23 de mayo; 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; del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, modificado por Decreto 160/2013 de 7 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes; del Decreto 129/2014, de 29 de julio, 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 Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza es el órgano competente para aprobar la presente modificación, disponiendo para ello de tres meses, según regula de forma expresa el artículo 85.2.b del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del Gobierno de Aragón. No obstante, de conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de dicho Texto Refundido, el régimen aplicable a los instrumentos de planeamiento será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial. De ahí que al procedimiento que nos ocupa le será de aplicación la Ley 3/2009, de 17 de junio, en su modificación dada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo (aplicable para aquellas modificaciones cuya aprobación inicial se produzca con posterioridad al 6 de agosto de 2013).

El art. 78 de la Ley 3/2009 remite al procedimiento aplicable para los planes parciales de iniciativa municipal del art. 57, si bien con una serie de especialidades. Entre ellas, cabe destacar, que, al tratarse de una modificación del instrumento de planeamiento general, la aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza.

**SEGUNDO.-** Cabe distinguir, la revisión de la modificación. Si la revisión implica la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio -esto es, la sustitución de un plan por otro- la modificación del planeamiento se sustenta en actuaciones aisladas, aunque se puedan introducir determinaciones que lleven consigo cambios concretos en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones deben contener las siguientes determinaciones:

- 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.

**TERCERO.-** El Municipio de Illueca cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Zaragoza en sesión celebrada con fecha 31 de mayo de 2007 (BOP de Zaragoza núm. 204, de fecha 4 de septiembre de 2007).

**CUARTO.-** El **objeto** de la presente modificación consiste en la adaptación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca a los preceptos que la Ley de Urbanismo de Aragón, en su modificación efectuada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, establece para el Suelo No Urbanizable en lo referente a las edificaciones rurales tradicionalmente asociadas a explotaciones agrarias y al medio rural, de tal manera que se determinen de forma clara las obras y actuaciones que puedan llevarse a cabo en relación a estos tipos edificatorios.

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, permite la rehabilitación de este tipo de edificaciones de carácter rural-tradicional ubicadas en suelo no urbanizable, con el objeto de potenciar este patrimonio edificado propio del territorio aragonés, por su valor etnográfico.

Sin embargo, el Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, según la Memoria justificativa de la presente modificación, *“al no regular expresamente este supuesto conforme al marco jurídico legal, deja a este tipo de edificaciones en situación de fuera de ordenación, al no cumplir éstas los parámetros urbanísticos que resultan de aplicación con carácter general en suelo no urbanizable”*.

Como consecuencia de ello, se limita la rehabilitación y puesta en valor de este tipo de edificaciones preexistentes ubicadas en el medio rural y que resultan representativas de la arquitectura tradicional de la zona, pues la ausencia de un régimen específico en el instrumento de planeamiento general plantea el problema de la efectiva aplicación del régimen vigente.

**QUINTO.-** Respecto a la justificación general de la modificación, se basa en la previsión de un régimen específico que permita rehabilitar y poner en valor el patrimonio rural de carácter tradicional.

La Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón ha dotado a las construcciones representativas de la arquitectura autóctona ubicadas en suelo no urbanizable de una regulación que permite su rehabilitación, al margen de la aplicación del régimen general propio de las construcciones de nueva planta, con el objeto de fomentar la conservación y la recuperación de este patrimonio edificado por su interés arquitectónico y etnográfico.

En concreto, el artículo el apartado c) del artículo 31.1 de Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, permite la realización de *“obras de rehabilitación de... bordas, torres u otros edificios*

*rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje”.*

Sin embargo, las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Illueca no regulan específicamente la rehabilitación de las edificaciones tradicionales existentes en el medio rural de este municipio, destinadas en su origen a vivienda y/o vinculadas a explotaciones agrarias.

El Plan General regula en su artículo 4.2.10 el régimen autorizador aplicable con carácter general a todas las edificaciones preexistentes ubicadas en suelo no urbanizable, por lo que no responde al diferente tratamiento que deben recibir las edificaciones que poseen un interés arquitectónico rural, lo que constituye un límite a su rehabilitación, al depender ésta del régimen propio de las edificaciones en situación de fuera de ordenación.

Por ello, es necesario prever un régimen específico que resulte aplicable a las edificaciones representativas de la arquitectura tradicional del municipio de Illueca y aprovechar de este modo su huella etnográfica mediante su rehabilitación.

Respecto a la justificación de los parámetros aplicables a las construcciones de carácter rural, la regulación que se propone mediante el presente documento determina en primer lugar el carácter autorizable de las obras de rehabilitación, así como de aquellas otras que poseen un menor alcance, como las obras de conservación, consolidación, renovación o restauración, siempre que, como señala el artículo 31.1.c) de la Ley de Urbanismo, se mantengan las características tipológicas externas de las construcciones y éstas se adapten al paisaje.

Asimismo, dado el deficiente estado de conservación de algunas de las construcciones ubicadas en el medio rural de Illueca, se prevé expresamente la autorización de la sustitución de aquellos elementos existentes que se encuentren en esta situación, con el objeto de permitir su rehabilitación y puesta en valor.

Finalmente, se prevé expresamente un incremento del volumen edificable preexistente del cien por cien, tal como permite el artículo 31.1 de la Ley de Urbanismo de Aragón, previendo a su vez un límite edificatorio máximo de 250 m<sup>2</sup> del conjunto de la construcción, con el objeto de limitar el impacto paisajístico y visual de las edificaciones.

Por último, justifica el alcance del régimen de rehabilitación en relación con las distintas categorías de suelo no urbanizable previstas, y en concreto, se propone la aplicación de este régimen a aquellas categorías de suelo no urbanizable en las que no concurren los valores propios del suelo no urbanizable especial conforme a la legislación urbanística.

De acuerdo con la presente modificación, se considera que procede aplicar el régimen de rehabilitación de construcciones de carácter rural en aquellas edificaciones que se ubiquen en terrenos clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana como suelo no urbanizable genérico, así como suelo no urbanizable especial de huerta (SNU EN.2) y de zona de reforestación (SNU EN.3).

**SEXTO.-** En cuanto al Contenido de la documentación, se considera adecuadamente definido y suficiente al objeto de la modificación.

### **Especialidades de la tramitación**

Resulta de aplicación el procedimiento de tramitación establecido para planes parciales de iniciativa municipal (artº 57 de la LUAr), con las particularidades de que:

- a) Al afectar al suelo no urbanizable, se precisa la intervención del órgano ambiental, y,
- b) Corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo adoptar el acuerdo de aprobación definitiva.

La modificación puntual que se plantea versa sobre la incorporación en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de un nuevo precepto que, dentro del régimen aplicable al suelo no urbanizable, regule los parámetros relativos a las obras y actuaciones susceptibles de ser autorizados en las edificaciones tradicionales de carácter rural ubicadas en esta clase de suelo, con el objeto de permitir su rehabilitación mediante un régimen claro que responda al marco jurídico previsto en la legislación aragonesa.

Se propone la incorporación de un nuevo apartado tercero al artículo 4.2.10 en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, que se ubica dentro del Capítulo II del Título IV y que regula el “régimen del suelo no urbanizable”, conforme a la siguiente redacción:

*“3. No obstante, en los edificios rurales existentes de carácter aislado tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural que se ubiquen en suelo no urbanizable genérico y especial zona de huerta (SNU EN.2) y zona de reforestación (SNU EN.3) podrán autorizarse obras de conservación, consolidación, renovación, restauración y rehabilitación, siempre que se mantengan sus características tipológicas externas y se adapten al paisaje. Asimismo, podrá autorizarse la sustitución de parte de los elementos existentes por su obsolescencia o mal estado de conservación, así como el incremento del volumen edificable del cien por cien de lo preexistente, siempre que la totalidad de lo edificado no supere en su conjunto 250 m<sup>2</sup>”.*

En este sentido se alinea con lo establecido en el artículo 31.c de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

*“En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:*

*[...]*

*c) Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones. Cuando se trate de actuaciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, la autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita. También podrán autorizarse las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos que requieran las renovaciones, aunque, cuando estas obras tengan un carácter global en el núcleo afectado, cabrá exigir el correspondiente plan especial para la dotación de infraestructuras.”*

Sin embargo, mediante esta modificación, se establece una ampliación de su alcance a aquellas categorías calificadas en su momento por el Plan General de Ordenación Urbana de Illueca como suelo no urbanizable especial (“de huerta” y “zona de reforestación”), y que según el artículo 19, en relación con el artículo 17 c) de la LUA, tras su reforma por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, pasan a poseer los valores propios del suelo no urbanizable genérico.

En cumplimiento del Decreto 54/2011 por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón, se deberá aportar la documentación digital también en formato abierto.

En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta al presente acuerdo Informe de fecha 22 de diciembre de 2014.

En virtud de lo expuesto,

**EL M.I. CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE ZARAGOZA, POR UNANIMIDAD, ACUERDA:**

**PRIMERO.- Aprobar definitivamente la modificación número 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Illueca, consistente en la adaptación, a la Ley de Urbanismo de Aragón, de**

las normas urbanísticas relativas a las edificaciones rurales tradicionalmente asociadas a explotaciones agrarias y al medio rural, de acuerdo con los anteriores fundamentos de derecho.

**SEGUNDO.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Illueca.

**TERCERO.-** Publicar el presente Acuerdo en la Sección Provincial del Boletín Oficial de Aragón.

Y para que así conste, y a los efectos oportunos, se expide la presente certificación, según lo preceptuado en el artículo 27.5 in fine de la Ley 30/92, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, haciendo constar que la oportuna acta será sometida a aprobación en la próxima sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, en Zaragoza, a 26 de diciembre de 2014.

Vº Bº

LA PRESIDENTA DEL CPU ZARAGOZA,

Fdo.: Pilar Alfaro Santafé.

(Por ausencia de la Directora General)