

Expediente n.º: 3823

INFORME DE SECRETARÍA

En relación con el expediente de Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Utebo y en cumplimiento del deber de asesoramiento legal preceptivo establecido en el artículo 120 de la ley 7/99, de 9 de abril de Administración Local de Aragón, en relación con el 47.2 II) de la ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local, emito el siguiente informe

Asunto: Aprobación inicial modificación número 28 de las normas del Plan General de Ordenación Urbana relativa a determinación de usos compatibles en las zonas calificadas de uso industrial, redactada por los Servicios Técnicos Municipales, según documento firmado con código de validación 5NNZGT9H56RREQWL2HS3CJY72

LEGISLACIÓN APLICABLE

Resulta de aplicación la siguiente legislación:

- Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, en especial los artículos 57, 85 y siguientes
- 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, aprobado por el Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, en todo aquello no derogado por la anterior norma.
- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
- Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA).
- Ley 7/85, de 2 de abril reguladora de las Bases de Régimen Local.
- Ley 7/99, de 9 de abril de Administración Local de Aragón.
- Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común.

- Ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón.
- Ordenanza de Administración Electrónica del Ayuntamiento de Utebo.

CONSIDERACIONES

PRIMERA. 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.

El Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón no define el concepto de Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana, sino que la noción se obtiene por contraposición al concepto de revisión. Así, en contraposición al artículo 84, será modificación toda alteración del Plan General que no afecte sustancialmente a la ordenación estructural. Se consideran 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 afectadas, la alteración de sistemas generales o supralocales o la alteración del sistema de núcleos de población.

SEGUNDA. Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los Planes deberán contener los siguientes elementos:

- Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.
- 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.

TERCERA. Cuando la modificación del plan general afecte al suelo urbano incrementando su superficie, su densidad o su edificabilidad previstos inicialmente, se aplicarán a los aumentos planteados los módulos de reserva de los planes parciales y las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan conforme a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

En las modificaciones que supongan un incremento de superficie del suelo urbano o urbanizable con usos terciario, industrial o residencial del municipio se deberá analizar la situación de los suelos existentes pendientes de desarrollo, justificando la necesidad de una nueva incorporación de suelo.

CUARTA. Cuando la modificación del plan general en suelo urbanizable tenga por objeto incrementar la densidad o la edificabilidad, se aplicarán los módulos de reserva locales a la densidad y edificabilidad totales resultantes, así como las reservas de terrenos de sistemas generales que procedan a los incrementos planteados, conforme a lo dispuesto en el Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el plan general.

Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.

El aumento de densidad y de edificabilidad en suelo urbanizable o urbano no consolidado se ajustará a las siguientes determinaciones:

- a) Se deberán justificar las capacidades de la red viaria y de las redes de servicios planificadas, la correcta distribución de volúmenes edificables resultantes, puestos en relación con los espacios libres y los equipamientos, y su adecuada inserción en el desarrollo urbano.
- b) Se deberán analizar los efectos en la trama urbana en la que se insertan, y considerarlos admisibles en la ordenación urbana prevista respecto a la densidad y a la edificabilidad fijadas.
- c) Se deberán fijar los plazos de desarrollo y garantías de la urbanización y de la edificación en el ámbito.
- d) El incremento de densidad se entenderá condicionado a la completa ejecución en plazos determinados de la urbanización restante y de la edificación. El incumplimiento de cualquiera de los indicadores objetivos establecidos para la finalización de las obras de edificación o, en su caso, de urbanización, comportará la suspensión automática del otorgamiento de licencias y el inicio de un procedimiento de modificación del planeamiento, sin perjuicio de la posible exigencia de responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados. El carácter condicionado del incremento de densidad deberá comunicarse al Registro de la Propiedad, así como el inicio del procedimiento de modificación en caso de incumplimiento.

QUINTA. Cuando la modificación del plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el plan.

SEXTA. En caso de ser necesario, por la entidad de la modificación tramitada, el reajuste en las dotaciones locales y sistemas generales se materializará, de forma preferente, en la misma área objeto de la modificación a través de la correspondiente unidad de ejecución con cesión de la parte correspondiente al incremento de aprovechamiento. Mediante convenio urbanístico anejo al planeamiento, podrá pactarse que la cesión de terrenos resultante de la aplicación de los módulos de reserva y sistemas

generales, así como de aprovechamiento, se materialice en metálico o en terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, pudiendo también computarse por tal concepto la financiación del coste de rehabilitación de la edificación existente sobre los mismos.

SÉPTIMA. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro de la propiedad o, en su defecto, en el catastro.

OCTAVA. De forma excepcional y suficientemente motivada y siempre y cuando el municipio lo estime adecuado a su desarrollo urbano, cuando un sector de suelo urbanizable delimitado o programado resulte tener exceso de reservas de dotaciones locales respecto al mínimo legal exigido, no será preceptivo incrementarlas como consecuencia de una modificación del planeamiento, siempre que se respete el mínimo legal y se justifique de forma adecuada la suficiencia de los espacios dotacionales previstos.

NOVENA. De acuerdo con el artículo 85.2 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, las modificaciones aisladas del Plan General se llevarán a cabo conforme al procedimiento establecido para la aprobación de los Planes Parciales de iniciativa municipal, con las especialidades recogidas en el artículo 85.2 del mismo texto legal.

Cuando la modificación no afecte a las determinaciones del plan general propias de la ordenación estructural en los términos previstos en el artículo 40 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, será considerada como de **menor entidad**, de conformidad con lo previsto en el artículo 85.3. En este caso, para su tramitación resultará aplicable la homologación prevista en el apartado 4 del artículo 57 de la misma norma, siendo en ese caso la **competencia para la aprobación definitiva municipal** y la intervención del órgano autonómico correspondiente de carácter facultativo.

La solicitud de homologación podrá tramitarse al mismo tiempo que la tramitación de esta modificación.

DÉCIMA. En virtud del artículo 12.4 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, no se someterán a evaluación ambiental estratégica, en atención a su objeto y alcance, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística aragonesa las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana que afecten a la ordenación pormenorizada del suelo urbano no incluidas en los supuestos del apartado 3 de dicho artículo.

UNDÉCIMA. El procedimiento a seguir es el siguiente:

Aprobación inicial de la modificación aislada del Plan General de ordenación urbana, por el Pleno municipal, con el voto favorable de la mayoría absoluta del número de miembros que legalmente componen la Corporación, de conformidad con lo previsto en los artículos 22.2 c) y 47 .2 ll) de la ley 7/85, de 2 de abril.

El acuerdo de aprobación inicial de la modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana determinará la suspensión del otorgamiento de las licencias de parcelación, edificación y demolición en aquellas áreas cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, siempre que tal acuerdo señale expresamente las áreas afectadas por la suspensión.

La suspensión determinada por la aprobación inicial tendrá una duración máxima de dos años a contar desde dicha aprobación y en cualquier caso se extinguirá con la aprobación definitiva de la modificación aislada del Plan General.

La modificación se someterá simultáneamente a informe de los órganos competentes y a trámite de información pública por plazo de mínimo de un mes, anunciándose en la sección provincial del *Boletín Oficial de Aragón*, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Quinta del Texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón y en el tablón de anuncios físico y electrónico del Ayuntamiento; además, podrá acordarse la publicación en diferentes medios de comunicación social, a fin de lograr la máxima difusión.

Recibidos los correspondientes informes, las consideraciones e indicaciones contenidas en los mismos que sean vinculantes o aquellos otros que se consideren convenientes, deberán incorporarse a las determinaciones de la modificación del Plan General.

Una vez finalizado el periodo de información pública o de información y consultas, se remitirá el expediente completo con el informe técnico de las alegaciones y pronunciamiento expreso del Pleno sobre las mismas, al Consejo Provincial de Urbanismo correspondiente, que adoptará Acuerdo de aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

Una vez publicado el anuncio de aprobación definitiva se inscribirá en el Libro Registro de Instrumentos de Ordenación y Gestión, que de conformidad con el artículo 145 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, deberán disponer todos los Ayuntamientos.

De conformidad con lo previsto en los artículos 14 y 15 de la ley 8/2015, de 25 de marzo, de Transparencia de la Actividad Pública y Participación Ciudadana de Aragón deberá publicarse de forma íntegra el contenido de la modificación en cumplimiento de sus obligaciones de publicidad activa en materia de transparencia. Asimismo deberá publicarse en este mismo medio las memorias e informes emitidos así como los que los sean en un futuro.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Según se informa por el el Sr. Arquitecto Municipal, dado el contenido de la modificación, no es precisa la suspensión del otorgamiento de licencias así como tampoco el sometimiento del mismo al procedimiento de evaluación ambiental,

de conformidad con lo previsto en la ley 11/2014 de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

SEGUNDA.- A la vista del contenido de la modificación, se encuentra suficiente la documentación que la integra.

TERCERA.- Se considera que la modificación tiene carácter de modificación aislada.

CUARTA.- No se encuentra impedimento de índole legal para la aprobación inicial de la modificación.

Utebo, a fecha de mi firma electrónica