



ANUNCIO del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por el que se notifica a D. Julio Manrique Peña (representante de Inmobiliaria Alibey, S.L.), acuerdo de fecha 1 de abril de 2014. (CPU-50/2013/193).

Asunto:

No habiéndose podido practicar personalmente a D. Julio Manrique Peña (representante de Inmobiliaria Alibey, S.L.) el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza de fecha 1 de abril de 2014, mediante el presente anuncio, y conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de enero se efectúa la oportuna notificación:

Chiprana: Informe sobre autorización en suelo no urbanizable de construcción de vivienda unifamiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Chiprana, a instancia de "Inmobiliaria Alibey, S.L.". C.P.U. 2013/193.

Visto el expediente, remitido por el Ayuntamiento de Chiprana, en solicitud de informe de autorización especial en suelo no urbanizable genérico, para construcción de vivienda unifamiliar, previo a la licencia municipal urbanística de obras, en el término municipal de Chiprana, a instancia de Inmobiliaria Alibey, S.L., de conformidad con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según proyecto visado, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha 19 de julio de 2013, se han apreciado los siguientes:

Antecedentes de Hecho:

Primero.— El presente expediente tuvo entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón en fecha 27 de noviembre de 2013, encontrándose incompleto, por lo que se requirió al ayuntamiento, mediante escritos de 16 de diciembre de 2013 y de 27 de enero de 2014, para que completara el mismo. Posteriormente, el 6 de marzo de 2014, el Ayuntamiento de Chiprana aportó la documentación necesaria, para subsanar las deficiencias existentes en el expediente.

Segundo.— Con relación a la documentación aportada en el expediente, entre los documentos más importantes constan los siguientes:

- Solicitud de autorización especial por parte de la sociedad promotora que tuvo entrada en el registro municipal el 20 de noviembre de 2013, en la que se adquiría el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente.
- Escritura de compraventa de 18 de abril de 2011 a favor de la promotora y escritura de rectificación de 7 de febrero de 2012
- Informe técnico favorable del arquitecto municipal de fecha 7 de enero de 2014.
- Publicación del anuncio de tramitación de la autorización especial en el "Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza", de 29 de noviembre de 2013.
- Escrito firmado por el representante de la empresa promotora de 3 de marzo de 2014, en el que indica la adquisición del compromiso de no proceder a la segregación de las fincas, con el fin de cumplir linderos.
- Proyecto técnico, visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón en fecha 19 de julio de 2013.

Tercero.— De conformidad con lo previsto en el artículo 32, 1b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, la solicitud y la documentación adjunta se sometió a información pública por el plazo legal establecido, mediante anuncio en el "Boletín Oficial de la Provincia de Zaragoza", número 275, de 29 de noviembre de 2013.

Cuarto.— La construcción de la vivienda se plantea en la parcela 56 del polígono 2 del paraje de Dehesa de Bayos en Chiprana, se ubica al oeste del núcleo urbano, en una parcela de 53.472 m², en suelo no urbanizable genérico, al situarse fuera de la línea de delimitación del suelo urbano de Chiprana, ya que según el artículo 11.3. de la LUA (Clasificación y categorías) "en los municipios que carezcan de plan general, el suelo que no tenga la condición de urbano tendrá la consideración de suelo no urbanizable".

Actualmente en la parcela hay una edificación antigua que se derribará, coincidiendo en ubicación con la vivienda a construir según se observa en el Servicio de Información Territorial de Aragón (SITAR).



La vivienda se desarrolla en planta baja. Su superficie construida es de 92,58 m² y la altura máxima de la edificación es de 5,60 m. La cimentación será a base de zapatas corridas de hormigón armado.

El sistema estructural se compone de tres muros de termoarcilla de 21 cm colocados perpendicularmente a la fachada principal. Sobre los muros se colocará forjado unidireccional formado por viguetas pretensadas con 70 cm de intervigado con un canto de 30 cm.

La fachada se resolverá con una hoja exterior de termoarcilla de 21 cm de espesor. Por el interior se le aplicará una capa de poliuretano proyectado de 3 cm de espesor y se trasdosará con yeso laminado. Por el exterior se revestirá con mortero pintado en blanco y aplacado de piedra natural. La carpintería exterior será de aluminio y la interior de madera. La cubierta será inclinada con acabado de teja árabe.

En cuanto a los servicios urbanísticos, en la parcela donde se va a llevar a cabo el proyecto, cabe mencionar lo siguiente:

- Acceso viario rodado, por la carretera A-221, y por caminos vecinales de acceso a fincas.
- Captación de aguas: Abastecimiento desde aljibe de 10.000 litros.
- Red de energía eléctrica: De la red de distribución.
- Evacuación de aguas residuales: A fosa séptica. Se dispondrá de autorización de vertidos de la Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Retirada de residuos: El proyecto no cuenta con un estudio de gestión de residuos.

Quinto.— Por los Servicios Técnicos y Jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente.

Vistos los preceptos de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, modificada por la 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, en la parte no derogada, así como la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Zaragoza, del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, modificado por el Decreto 160/2013, de 7 de octubre; del Decreto 101/2010, de 7 de junio por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes; y de más 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 emitir el informe sobre autorización especial en suelo no urbanizable, en los supuestos establecidos en el artículo 31 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, disponiendo para ello de dos meses, según señala el artículo 32, 1 b) de la misma norma.

Segundo.— La solicitud y su documentación han sido sometidos simultáneamente a información pública y a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza. Posteriormente, en la resolución definitiva del órgano municipal competente, se valorara el resultado del trámite de información pública e informes, la justificación del emplazamiento en el medio rural y el resto de condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación. Se deberá analizar, asimismo, el cumplimiento de prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

Las citadas exigencias, en concreto, las documentales las encontramos en el artículo 32 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón. En especial, hay que hacer referencia a la memoria o proyecto técnico, con expresión de las características fundamentales de la construcción y su emplazamiento, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.

Tercero.— El objeto del proyecto es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada destinada al guarda de una explotación agraria perteneciente a una empresa inmobiliaria.

Cuarto.— El municipio de Chiprana cuenta como instrumento urbanístico con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, no adaptado a la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística



de Aragón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Zaragoza el 18 de octubre de 1978.

Los terrenos donde se ubica la construcción objeto del presente informe, se encuadran según el artículo 3.2.1. y el plano 2.3.7. del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, en Suelo No Urbanizable, de acuerdo con las categorías establecidas en el artículo 17, y en la tabla de equivalencias de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 3/2009, de 17 de marzo, de Urbanismo de Aragón.

Quinto.— Por lo que respecta a las posibles afecciones a espacios naturales existentes en la zona, cabe indicar que no está incluido dentro de las áreas de especial protección del Decreto 85/1990, ni afecta a áreas protegidas incluidas en el anexo sobre protecciones en suelo no urbanizable de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza. La instalación no afecta al ámbito de ningún Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.), ni a Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.) o Zona de Especial Protección de las Aves (Z.E.P.A.) pero sí a un Plan de Acción sobre Especies Amenazadas, en concreto según el Sistema de Información Territorial de Aragón afecta al ámbito de protección del Cernicalo Primilla. Con carácter previo a la licencia municipal de obras será necesario disponer de informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental.

Sexto.— Considerando que el uso previsto es admisible ya que se encuentra incluido dentro de los permitidos en el artículo 31,1 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que regula las “En los municipios que no cuenten con plan general, los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar (...), con arreglo a los requisitos establecidos en el artículo 30.2., cuyo cumplimiento se valora en el Fundamento de derecho octavo.

Asimismo, el artículo 75.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza regula el uso de vivienda familiar aislada, en suelo no urbanizable, estableciendo también condiciones urbanísticas.

Séptimo.— El artículo 32, 1a) de la Ley de Urbanismo de Aragón, señala que en los supuestos en que la solicitud se refiere a la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, deberá justificarse título suficiente sobre la parcela mínima exigida en la legislación urbanística e incluir el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, que impida la divisibilidad posterior de la parcela. Asimismo, se deberá justificar adecuadamente la imposibilidad de formación de núcleo de población, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.2

En el expediente que nos ocupa, el promotor justifica el título suficiente sobre la parcela mínima mediante escritura pública de compraventa, incluye en la solicitud de autorización especial ante el Ayuntamiento de Chiprana el compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente y justifica en proyecto la no existencia de posibilidad de formación de núcleo de población.

Octavo.— Por último, en relación con los parámetros urbanísticos, por remisión del artículo 31.1 b), el artículo 30.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón establece los condicionantes urbanísticos que la vivienda deberá de cumplir:

- Parcela mínima: 10.000 m². En proyecto: 53.472 m², cumple.

- Formación de núcleo de población: Se considera que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, dentro del área definida por un círculo de 150 metros de radio con origen en el centro de la edificación proyectada, existan dos o más edificaciones residenciales. En proyecto: No existe la posibilidad de formación de núcleo de población ya que la edificación más cercana se encuentra a 226 m de la vivienda y además no tiene carácter residencial, cumple.

- Edificaciones por parcela: Se exigirá que exista una sola edificación por parcela. En proyecto, sólo se proyecta una edificación, aunque en la parcela había una edificación existente el proyecto dispone que se derribará, además la nueva edificación coincide en la ubicación con la edificación a derribar, cumple.

- Superficie máxima: 300 m² de superficie construida. En proyecto: 92,58 m², cumple.

- La parcela o parcelas tienen que quedar adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas. El promotor adquiere el compromiso de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a las parcelas existentes, según señala en la solicitud de autorización especial de 20 de noviembre de 2013.



El artículo 75.4. de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la Provincia de Zaragoza señala las condiciones urbanísticas que debe cumplir la vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable.

- Retranqueos: se fijan las distancias mínimas de 8 m desde la línea de edificación a la vía a que se da frente y de 5 m a los demás linderos de la propiedad. En proyecto: La edificación cumple la distancia mínima a la vía a que se da frente ya que se sitúa a 55 m del camino. Por lo que respecta a los retranqueos a linderos, la vivienda está pegada al lindero sur de la parcela, pero la parcela contigua (parcela 58 del polígono 2) pertenece al mismo propietario, por lo que vinculando la edificación a las dos parcelas se cumpliría con el retranqueo mínimo.

- El promotor presenta escrito de 3 de marzo de 2014, justificando que las parcelas 56 y 58 del polígono 2 forman parte de una única finca registral, la número 1324 (aportan escritura al respecto).

- Alturas: altura máxima 7 m; altura máxima visible del edificio 10 m; 2 plantas (B+1). En proyecto: 5,60 m de altura máxima y 1 planta, cumple.

- Vallado de la parcela, mínimo a 8 m del eje del camino o 3 m del borde del pavimento. En proyecto: No se representa ningún vallado en planos.

Noveno.— A la vista de los argumentos jurídicos esgrimidos, cabe considerar la actividad propuesta, de acuerdo con lo preceptuado en artículo 31 1b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y está justificado el título jurídico suficiente sobre la parcela mínima, así como la imposibilidad de formación de núcleo de población, e incluye asimismo el compromiso expreso de inscripción en el Registro de la Propiedad de la edificación como adscrita a la parcela existente, según la documentación presentada.

Décimo.— En otro orden de cosas, y a instancia de la Jefe de Servicio de Prevención y Protección de Patrimonio Cultural, se adjunta informe de fecha 31 de marzo de 2014.

En virtud de lo expuesto,

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza, por unanimidad, acuerda:

Primero.— Informar favorablemente, a efectos urbanísticos, con carácter previo a la licencia municipal de obras, en suelo no urbanizable genérico, construcción de vivienda unifamiliar, tramitado por el Ayuntamiento de Chiprana, a instancia de "Inmobiliaria Alibey, S.L.", sin perjuicio de lo que informen otros organismos afectados.

Segundo.— Según establece el artículo 30.2., por remisión del artículo 31.1.b.) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo, las parcelas 56 y 58 del polígono 2, deberán quedar adscritas a la edificación, manteniéndose el uso agrario o vinculado al medio natural de las mismas.

Tercero.— Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento de Chiprana e interesados.

Lo que le comunico para su conocimiento y demás efectos procedentes, significándole que esta resolución es un acto de trámite por lo que contra el mismo no cabe recurso alguno. No obstante podrá interponer contra el mismo aquellos recursos que estime procedentes.

Zaragoza, 29 de abril de 2014.— La Secretaria del Consejo, M.^a Jesús Latorre Martín.