

NOVEDADES DEL RÉGIMEN JURÍDICO EN MATERIA DE URBANISMO DE ARAGÓN

Clasificación del suelo. Actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

CONSULTORES
URBANISMO

Calle Zumalacárregui 4, Pral B 50006, Zaragoza
Tel. 976 21 82 46 – Tel./Fax: 976 23 60 43
www.consultores-urbanismo.com
info@consultores-urbanismo.com

Ignacio Pemán Gavín
Octubre 2014

NOVEDADES DEL RÉGIMEN JURÍDICO EN MATERIA DE URBANISMO DE ARAGÓN

Clasificación del suelo. Actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.



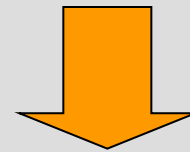
1.- Clasificación del suelo.

2.- Actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

CONTENIDOS

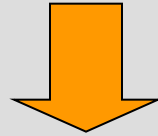
- ➔ **CLASIFICACIÓN DEL SUELO ART 10-18 TRLUA**
- ➔ **FACULTADES SUELO NO URBANIZABLE
ART 32-37 TRLUA**

LEY 4/2013, DE 23 DE MAYO



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.

I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO



ASPECTOS GENERALES



Criterio general

- ➔ La nueva Ley no modifica sustancialmente el régimen y clases del suelo,
- ➔ algunas modificaciones para acomodarse a la normativa básica estatal.

Artículo 10 LUA. Régimen del suelo

→ Se suprimen los apartados 3 y 4 por entender que generan confusión.





Criterios para determinar la clase de suelo

1.- Suelo urbano art. 12 TRLUA

- ➔ A.-Suelos con grado de urbanización adecuada.
Art. 12 a) TRLUA
- ➔ B.- Criterio de consolidación por la edificación.
Art. 12 c) TRLUA
- ➔ C.- Categorías suelo urbano art. 13 TRLUA

A.-Suelos con grado de urbanización adecuada.

Art. 12 a) y b) LUA

Los terrenos cuentan con



- Red viaria que permite conexión con la malla urbana
- Servicio de abastecimiento y evacuación de agua
- Servicio de suministro de energía eléctrica,
- Servicio de telecomunicaciones y gestión de residuos

Dos modificaciones



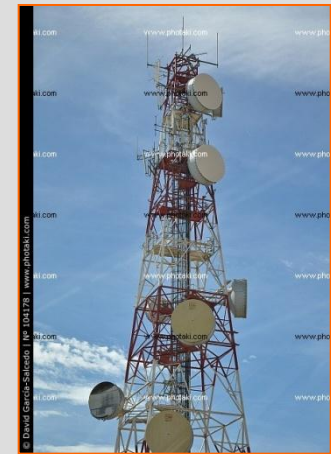
- ➔ Amplia los servicios necesarios para considerar suelo urbano un terreno
- ➔ Añade un supuesto nuevo en el apartado 12 b)

Artículo 12 TR LUA

En cuanto al criterio de consolidación de los servicios:



→ Añade los servicios de telecomunicaciones



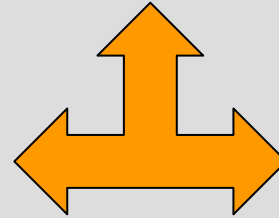
→ Añade los servicios de gestión de residuos



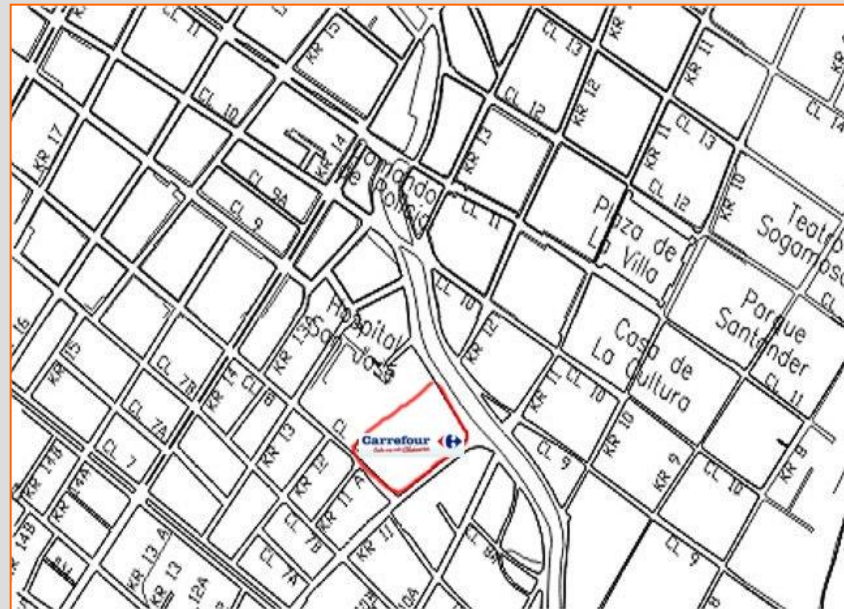
Artículo 12 a) TR LUA

¿ Integrado ↔ conectado?

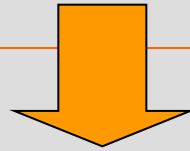
¿conectividad con la trama viaria básica ?



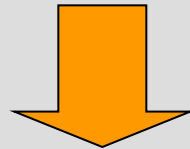
¿ Malla básica?



AÑADE UN SUPUESTO: ART. 12 B) TRLUA



Carezcan de alguna de las infraestructuras y servicios mencionados en el apartado anterior



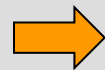
→ **pero** puedan llegar a contar con ellos sin otras obras que las de conexión con las instalaciones preexistentes.

No se considerarán,

➔ Los terrenos colindantes a carreteras de circunvalación

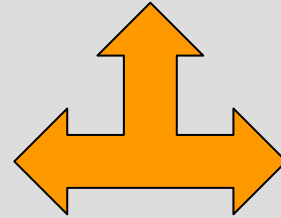


➔ Ni los colindantes a las **vías de comunicación interurbanas**



Artículo 12 b) TRLUA

¿características de los servicios?



Sin cambios

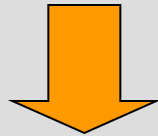


Adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

Art. 12 a) TRLUA

B.- Criterio de consolidación por la edificación. Art. 12 c) LUA

Los terrenos que el plan general incluya en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en las **dos terceras partes de su superficie edificable,**



siempre que

- en ejecución del Plan vayan a tener los servicios
- integrados en la malla
- espacios homogéneos

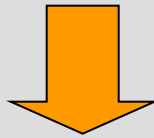


CAMBIOS INTRODUCIDOS

- ➔ Se trate de espacios homogéneos en cuanto a su uso y tipología
- ➔ que se encuentren integrados en la malla urbana propia del núcleo o asentamiento de población del que formen parte.

C.- Categorías. Suelo urbano. Arts. 13 y 14 TRLUA

A partir de la existencia de los servicios mínimos,



3 categorías en función del nivel de servicios

➔ a.- Suelo urbano no consolidado

➔ b.- Suelo urbano consolidado

➔ c.- Solar

El suelo será consolidado o no consolidado

Artículo 13. Categorías



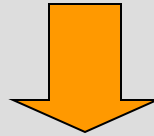
- ➔ Se intenta clarificar el concepto a través de la simplificación.
- ➔ El suelo será consolidado o no consolidado en función de las actuaciones a desarrollar en el mismo



Artículo 118 TRLUA

C.- Categorías. Suelo urbano. artículo 13 TRLUA

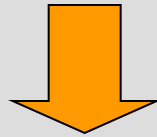
→ a.- Suelo urbano **no** consolidado



Los terrenos del suelo urbano que someta a **actuaciones integradas** de urbanización, sean o no de reforma interior.

C.- Categorías. Suelo urbano. artículo 13 TRLUA

→ b.- Suelo urbano consolidado



El suelo urbano que el plan general **no defina como no consolidado** tendrá la consideración de suelo urbano consolidado

➔ c) Solar ↔ **Distinción con suelo urbano consolidado**

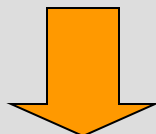
Servicios urbanos:

- ➔ Además de los propios del suelo urbano consolidado
- ➔ Alumbrado público
- ➔ Vía pavimentada para el tránsito de peatones y vehículos rodados

Artículo 14. TRLUA



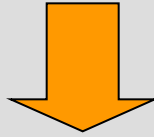
Artículo 14. Solar



- ➔ la Ley no se refiere ahora expresamente al “encintado de aceras”,
- ➔ se limita a exigir que la vía a la que da frente la parcela sea pavimentada y adecuada para el tránsito de peatones y vehículos rodados.

I.- RÉGIMEN DE USOS EN SUELO NO
URBANIZABLE.

MODIFICACIONES INTRODUCIDAS



1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

2.- RÉGIMEN DE USOS

3.- RÉGIMEN AUTORIZATORIO Y DE PROCEDIMIENTOS.

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

➔ Modificación introducida



- 1.- Clarificar la definición del suelo no urbanizable
- 2.- Establecer el carácter reglado del suelo no urbanizable especial

Criterios de delimitación suelo no urbanizable. Art. 16 TRLUA

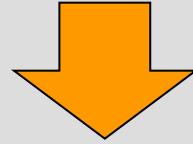


Tres criterios:


- ➔ a) Protección derivada de legislación sectorial y planeamiento sectorial.
- ➔ b) Zonas de riesgo.
- ➔ c) Excluidos de su desarrollo por razones del modelo urbano.

Suelo no urbanizable especial

Artículo 19 TRLUA



- ➔ **a) Art. 16. a) TRLUA**
Protección derivada de legislación sectorial
dominio público, patrimonio cultural

- ➔ **b) Art.16.1, apartado c), TRLUA ecosistemas**

Planificación ambiental, territorial o cultural.

- ➔ **c) Zonas de riesgo TRLUA**

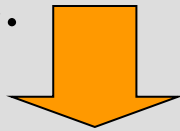
Diferencias

1. Los suelos que

➔ **Suelo especial** : carácter reglado, deriva de la legislación y planificación sectorial

➔ **El suelo no urbanizable genérico** será la clase y categoría residual

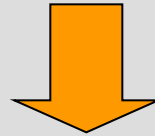
Todo suelo que:



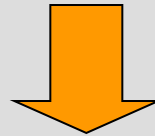
➔ No sea urbanizable al estar excluido del modelo de crecimiento

➔ No esté protegido por la legislación sectorial

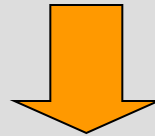
2.- RÉGIMEN DE USOS
MODIFICACIONES SUSTANCIALES. :



A) Vivienda unifamiliar



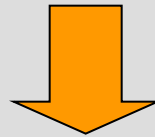
B) Rehabilitación de aldeas



C) Suelo no urbanizable especial

A) Vivienda unifamiliar

Se permite siempre que el Plan General no lo prohíba



En la Ley 3/2009 se prohibía en municipios sin Plan General o en aquellos cuyo Plan General no lo autorizase expresamente.



B) Rehabilitación de aldeas y núcleos

Se prevé la posible implantación de nuevas infraestructuras



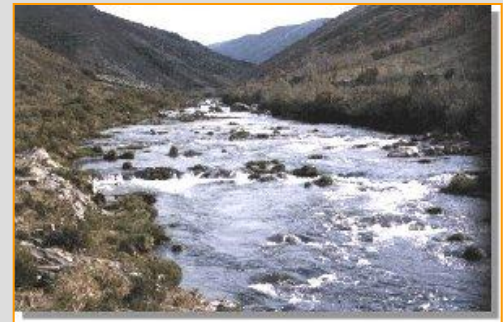
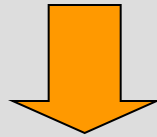
En ningún caso esta dotación de infraestructuras alterará la clasificación como suelo no urbanizable del núcleo



Art. 35.c) TRLUA

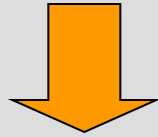
C) Suelo no urbanizable especial

Desaparece la prohibición de autorizar construcciones, no previstas en el planeamiento,

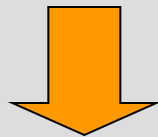


Art. 46.3 TRLUA → los usos que no estén expresamente permitidos ni prohibidos por el planeamiento se considerarán autorizables

3.- RÉGIMEN DE AUTORIZATORIO



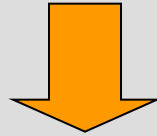
Simplifica la tramitación de los procedimientos administrativos



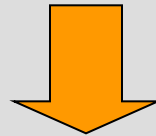
Clarifica la intervención de cada uno de los agentes



Excepción a la autorización especial.



Evaluación de impacto ambiental



Sustitución por informe en el procedimiento de
evaluación ambiental



Art. 35.2 TRLUA

Procedimiento de autorización especial

- ➔ 1.- Posibilidad de inadmisión previa
- ➔ 2.- Modificaciones en el régimen de silencio administrativo.



1.- Posibilidad de inadmisión previa

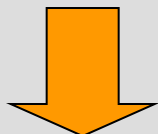
El Ayuntamiento puede inadmitir la solicitud.



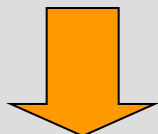
Si no concurre interés público o social o si se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables.

Art. 36.1 TRLUA

Información Pública.



Se modifica el plazo:



De 15 días a 20 días hábiles.



Silencio Administrativo.

a) 2 meses desde solicitud para la tramitación inicial por el Ayuntamiento

EFEKTOS

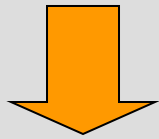


Se habilita al particular para continuar la tramitación conforme a la DA 4ªLUA remitiendo directamente documentación al órgano autonómico.

b) 2 meses para emisión de informe por el Consejo Provincial de Urbanismo.



EFECTOS



Si no se emite informe por el CPU el Ayuntamiento puede resolver

c) 2 meses para resolver por el Ayuntamiento tras la emisión del informe del CPU



EFECTOS



c) Si el Ayuntamiento no resuelve en dos meses el silencio será positivo, si el informe del CPU es favorable y negativo si dicho informe es desfavorable.

II.- RÉGIMEN COMPLETO

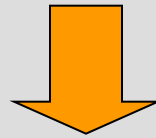
A) Usos sometidos al régimen ordinario:

- ➔ Vinculación natural con el medio natural
- ➔ Sometidos a licencia municipal

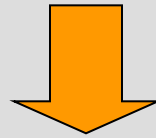
B) Usos sometidos al régimen excepcional:

- ➔ Inadecuación para su localización en suelo urbano o urbanizable: por superficie, características.
- ➔ Sometidos a control de la Comunidad Autónoma:
 - a) Autorización especial
 - b) Proyecto de interés supramunicipal

A) USOS RÉGIMEN ORDINARIO



Art. 34 a) TRLUA



Actividades vinculadas al medio natural

Régimen ordinario art. 34 a) TRLUA tres tipos de usos

➔ a) Las construcciones destinadas explotaciones agrarias/ganaderas

➔ las viviendas vinculadas a la correspondiente explotación.



Art. 34 a) TRLUA tres tipos de usos

- ➔ a) Vinculadas a la explotación de los recursos naturales
- ➔ las viviendas vinculadas a la correspondiente explotación
- ➔ o relacionadas con la protección del medio ambiente,



b) Ejecución y conservación de obras publicas.

Incluida la vivienda de la persona que deba permanecer



- Servicios complementarios de la carretera



c) En municipios con Plan General:



- vivienda unifamiliar aislada
- parcela mínima de 1 Hectárea
- 300 m² de superficie construida
- núcleo de población: 150 mts radio



B.- Usos sometidos al régimen excepcional Art. 35 TRLUA

➔ - **Utilidad pública o interés social:** y conveniente emplazar en s.n.u. por su tamaño, características o efecto positivo en el territorio

➔ - **Pueblos deshabitados y bordas**

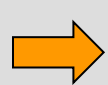
condiciones: se permite cambio de uso y división

Urbanización: Plan especial de infraestructuras



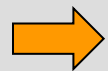
➔ - **En Municipios sin Plan:**

vivienda unifamiliar de carácter aislado.



a) Utilidad pública o interés social:

La Ley no los concreta. Concepto jurídico indeterminado. Concreción por los Planes Generales. Disparidad.



Usos más frecuentes entre los considerados de interés social

Infraestructuras y Equipamientos

Ej. telecomunicaciones;

usos de carácter

científico,

docente y cultural,

usos de carácter recreativo y deportivo;

Determinadas actividades productivas

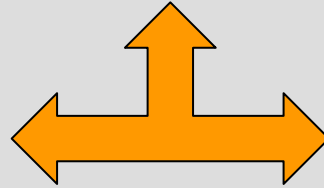
➔ - Otras actividades diversas

- las extracciones,
- depósitos y beneficios de recursos minerales,
- de combustibles sólidos y de desechos o chatarras
- y los vertederos de residuos sólidos;



Actividades productivas o de transformación

Actividades
agropecuarios



Industrias y
almacenes



-no incluidas en el art. 34
TRLUA

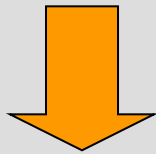


- instalaciones ganaderas que por su tamaño no guarden relación con la naturaleza y destino de la finca;

Que por sus características deban situarse en el medio rural.

b.- Régimen específico recuperación del patrimonio

- ➔ - Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados,
- ➔ - Así como de bordas, torres u otros edificios rurales antiguos,



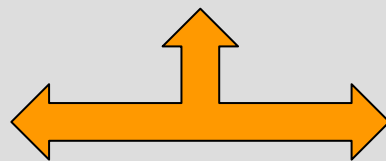
siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones.



Obras de renovación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados,

un cambio de uso respecto al original del edificio,

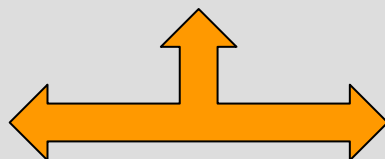
Edificación



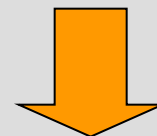
Así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.

Urbanización

-Carácter global



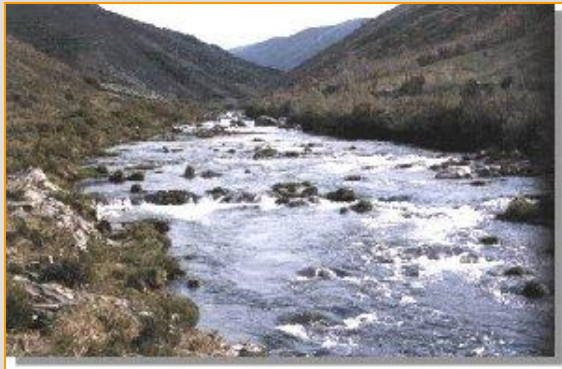
Obras necesarias para los servicios urbanísticos



-Plan especial para la dotación de infraestructuras.

Usos en suelo no urbanizable especial.

Art. 33 TRLUA



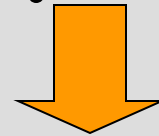
A.-Regla general:

Prohibición de cualquier construcción, actividad o utilización que:



-Implique transformación de su destino o naturaleza

B.- Régimen de usos :

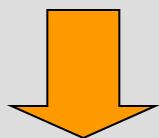


La Ley no establece usos concretos



Los que prevean los Planes Generales y otros planes con incidencia en el territorio

Régimen autorizatorio suelo no urbanizable.



Distintos regímenes en suelo no urbanizable



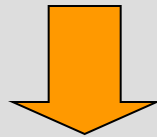
Distintos regímenes en suelo no urbanizable

A.- Usos sometidos al régimen ordinario:



Licencia municipal. Art. 34 TRLUA

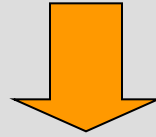
B.- Régimen sometido al régimen excepcional:



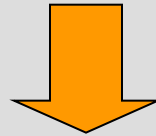
Autorización especial . Art. 35 TRLUA

C.- Planes y proyectos de interés general de Aragón. LOTA

A.- Régimen ordinario: Art.34 . TRLUA



a) Regla: construcciones sujetas a licencia municipal
(34 TRLUA)



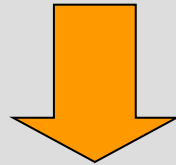
¿Carácter reglado?



Condición: su integración en el medio

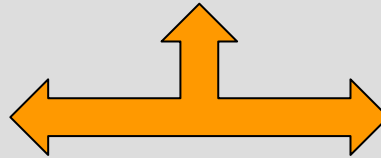
- a) "los Ayuntamientos podrán autorizar...."
- b) matiza "y siempre que no se lesionen los valores determinantes de la clasificación del suelo como no urbanizable".

B.- Régimen excepcional Art. 35 TRLUA



Autorización especial

Procedimiento
bifásico



Intervención CA

PROCEDIMIENTO (36 TRLUA).

a.- Solicitud con Memoria Descriptiva:



- Características fundamentales
- Emplazamiento
- Construcciones existentes en 500 mts
- Servicios urbanísticos existentes

b.-Información pública



- Plazo 20 días



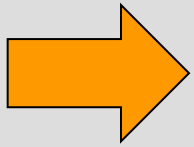
c.- Informe Consejo Provincial de Urbanismo



- Plazo 2 meses

carácter vinculante. Requisitos:

- negativo
- en plazo



Resolución

1.- Competencia municipal, sin perjuicio de la licencia

2.- Silencio positivo:

a) - Transcurridos 2 meses desde la solicitud:

- Trámite de información pública por iniciativa privada. (Disposición Adicional Cuarta).

- Remisión documentación al Consejo Provincial

b) Transcurridos otros 3 meses, silencio positivo