



# ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE VERTEBRACIÓN DEL TERRITORIO, MOVILIDAD Y VIVIENDA  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

434

## ANUNCIO

En la sesión celebrada el 31 de enero de 2019, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca trató los siguientes expedientes:

### II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### A) APROBACIONES DEFINITIVAS:

1. ALTORRICÓN. Texto refundido PGOU. Nueva documentación. Expte. 2017/152
2. VILLANOVA. Texto refundido PGOU. Nueva documentación. Expte. 2015/74
3. VILLANÚA. Modificación aislada nº16 PGOU. Nueva documentación. Expte. 2018/36
4. GRAUS. Modificación aislada nº18 PGOU. Expte. 2017/157
5. ALBELDA. Modificación aislada nº17 PGOU. Expte. 2018/115

#### B) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO:

6. BOLTAÑA. Convenio urbanístico de planeamiento relativo a la modificación nº5 del PGOU. Expte. 2018/176
7. BENASQUE. Informe previo para la delimitación del Área 6A del PGOU (suelo urbanizable no delimitado). Expte. 2018/174
8. BENASQUE. Informe previo para declaración de ruina y sustitución de edificio en C/Horno nº17. Expte. 2018/166

### III) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO A ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### A) INFORMES RELATIVOS A SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN ESPECIAL:

9. QUICENA. Acondicionamiento de local para eventos. Polígono 1 Parcela 105. Promotor: Saúl Ramón Avellanas. Expte. 2018/158
10. BERBEGAL. Instalación de producción de aceites esenciales a partir de plantas aromáticas. Polígono 1 parcelas 00040700YM44H y 000407500YM44H. Promotor: Silvia Jiménez Catalá. Expte. 2018/168
11. YÉSERO. Proyecto de rehabilitación de borda para vivienda. Camino Latrero del Molino 9. Parcela 5524801YN2252S0001LS. Promotor: Agustina Yolanda Fanlo Abadías. Expte. 2018/175
12. BINACED. Instalación industrial para producción y almacén de sustancias naturales para cosmética y agricultura. Polígono 14, parcela 95. Promotor: ONA INVESTIGACIÓN, S.L. Expte. 2018/169.



B) INFORMES RELATIVOS A ACTUACIONES SOMETIDAS AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA/SIMPLIFICADA:

13. JACA. Proyecto de rehabilitación y ampliación de edificaciones para establecimiento hotelero. Polígono 9 parcela 58. Promotor: AV 93, S.A. Expte. 2018/167.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó los siguientes acuerdos sobre los expedientes citados:

## **II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

### **1) ALTORRICÓN.** Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. Expte. 2017/157

Vista la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento relativa al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La nueva documentación del texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Altorricón se elabora en cumplimiento de lo requerido en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en la sesión celebrada el 28 de febrero de 2018.

**SEGUNDO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) en sesión celebrada el 28 de febrero de 2018, adoptó el siguiente acuerdo:

*“No aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón, ya que deben aclararse o corregirse las cuestiones indicadas en el fundamento de derecho II del presente acuerdo”.*

El contenido del fundamento de derecho II del acuerdo establecía lo siguiente:

#### **A) En cuanto a los antecedentes**

*En relación con las aprobaciones definitivas municipales, en los archivos del CPU no constan:*

*- Modificación Aislada nº 1 del PGOU: Ni certificado de secretaría del Ayuntamiento relativo al acuerdo del Pleno adoptado el día 12 de mayo de 2005 ni publicación del acuerdo de aprobación definitiva. La documentación gráfica debería remitirse en color.*

*- Modificación Aislada del PGOU (sin numerar), relativa al ámbito de la UE “Los Nogales”: No consta certificado de la secretaría del Ayuntamiento relativo a la aprobación definitiva ni la publicación del citado acuerdo. Además, la documentación remitida como aprobada definitivamente cuenta con una diligencia errónea tal como se ha indicado. La documentación gráfica debería remitirse en color.*

*- Plan Especial de Reforma Interior “Los Nogales”: Ni certificado de secretaría del Ayuntamiento relativo al acuerdo del Pleno adoptado el día 12 de enero de 2006 ni publicación del acuerdo de aprobación definitiva.*

#### **B) En cuanto al TRPGOU**

##### **1. TRPGOU: Consideraciones generales**

*El TRPGOU debe ceñirse a recoger el contenido de todos los documentos que cuenten con la correcta aprobación definitiva, sin poder alterar dicho contenido. En caso que las determinaciones aprobadas definitivamente sean erróneas o deseen ser modificadas, se debe tramitar una modificación de PGOU (atendiendo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón) o una corrección de errores (atendiendo a lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), según proceda, en expediente/s separado/s al del TRPGOU.*

No obstante, seguidamente se adelantan algunas observaciones con el objeto de facilitar la labor de corrección del TRPGOU.

## **2. TRPGOU: Documentación escrita**

### **a. TRPGOU: Memoria**

Se efectúan las siguientes observaciones:

- Se deben eliminar todas las referencias a la forma en la que el TRPGOU resuelve prescripciones de los expedientes informados favorablemente, dado que su cumplimiento debería haber formado parte de la documentación aprobada definitivamente. En su caso, se deberá tramitar Modificación/es de PGOU o corrección/es de errores, según proceda.

- Se debe aclarar el contenido de la página 6 de la Memoria en relación con la Modificación Aislada nº10 del PGOU y la Modificación Aislada nº1 del PGOU (apartado 22), debiendo concordar con la documentación gráfica.

- Apartado 1.2: se observa que falta el segundo párrafo del texto actualmente vigente.

- Los apartados 3.1 y 3.2 concordarán con el planeamiento vigente.

### **b. TRPGOU: Normas Urbanísticas (NNUU)**

- Artículo 2: Se debería añadir la referencia a las Fichas NOTEPA.

- Artículo 12: Se debe denominar "Documentos que deben acompañar a la solicitud" (en lugar de "Procedimiento"), tal y como aparece recogido en las NNUU del PGOU.

- Artículo 2.1.5: Se debe aclarar el origen de la supresión de la siguiente determinación contenida en las NNUU del PGOU "Aquellos sistemas que puedan aparecer grafiados en suelo urbanizable delimitado, lo serán a efectos indicativos, (orientativos) salvo la red de carreteras".

- 3.1.4: Se hace referencia a la Ley 38/2015, vigente actualmente. Se remite al capítulo III sin especificar de qué título.

- 3.2.10: Añade las determinaciones introducidas por la Modificación Aislada nº1 del PGOU, apartado 30. No obstante, hay erratas de transcripción (donde pone "zonas con residencia, servicios terciarios no" debe poner "zonas con residencia, servicios terciarios no comerciales o equipamientos no sanitarios"; donde pone "zonas con actividades industriales o servicios" debe poner "zonas con actividades industriales o servicios urbanos"; donde pone "Oficinas 450" debe poner "Oficinas 45"). En cuanto a actividades recreativas y espectáculos en recinto cerrado, el TRPGOU establece 60 dBA (en lugar de 80 dBA), debiendo aclarar si se trata de un error.

- 4.1.4.5: Hay una errata en la transcripción de las situaciones permitidas (donde pone "e, d) y e)" debe poner "c), d) y e)").

- 4.1.4.9: El plazo debe contar desde la publicación de la aprobación definitiva del PGOU (no desde el TRPGOU), tal y como se indica en las vigentes NNUU.

- 4.2.2.3: Si bien es cierto que en el expediente de Homologación a PGOU no consta el plano 3, la referencia a "las determinadas por los Servicios Técnicos Municipales" no parece derivar de ninguna Modificación del PGOU. Hay una errata (donde pone "110" debe poner "no").

- 4.2.2.4: Se debe aclarar el origen de la siguiente determinación "edificaciones destinadas a alojamientos de trabajadores temporales vinculados a la recogida y transformación de productos agrarios", no contenida en las NNUU del PGOU. El apartado 39 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU permite dicho uso para la calificación SU.I.1, por lo que su adición en el artículo 4.2.2.4 (relativo a SU.1 y SU.2) podría ser un error. El TRPGOU debe contemplar correctamente la determinación fijada por el citado apartado 39.

- 4.2.2.5: El TRPGOU ha cambiado el título y el contenido. Se debe aclarar y justificar la supresión del apartado "4.2.2.5 Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en la zona SU.2" de las NNUU

del PGOU, debiendo concordar con la documentación gráfica. El nuevo apartado "4.2.2.5 Suelo SU2 grado 2" recoge determinaciones contenidas en la Modificación Aislada nº5 del PGOU. Se debería hacer referencia a que dicho ámbito deriva de la Modificación Aislada nº5 del PGOU en lugar de introducir un nuevo grado. Se corregirá la errata (según la nomenclatura del TRPGOU, son terrenos localizados al sur de la UE-11, no de la UE-12)

- 4.2.3.5: Se desconoce el motivo de la supresión del segundo párrafo del artículo 4.2.3.5 de las NNUU del vigente PGOU, relativo a un ámbito que procede de la Modificación nº6 de las NNSS.
- 4.2.3.6: El TRPGOU añade este artículo, relativo a "Otras unidades de ejecución". Al respecto, cabe observar lo siguiente, recordando que el TRPGOU no puede introducir nuevas determinaciones:
  - UE-6: Tiene su origen en la Modificación Aislada nº1 del PGOU apartado 18 (cambio de clasificación de Suelo Urbanizable Delimitado(SUZ-D) a Suelo Urbano No Consolidado(SU-NC) Unidad de Ejecución de 53.550m2 de superficie). La Modificación Aislada nº1 del PGOU, apartado 40, tuvo por objeto el cambio de clasificación de SUZ-D a SU-NC Unidad de Ejecución(UE) de 11.386m2 de superficie (parte del ámbito de la denominada UE-14 en el TRPGOU). Posteriormente, la Modificación Aislada "Los Nogales", alteró el ámbito de la UE objeto del citado apartado 40, afectando a la delimitación de la UE relativa al apartado 18 y de otra UE contigua (ya clasificada en el PGOU obtenido por Homologación de NNSS). Previamente cualquier observación, se debe aportar la documentación relativa a la aprobación definitiva de la Modificación Aislada del PGOU "Los Nogales" (expte: 2005/1036), correctamente diligenciada.
  - UE-7: Se debe aclarar si se trata de Suelo Urbano Consolidado (SU-C) o de una Unidad de Ejecución en SU-NC. Según el apartado 4 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU "(...) se procede a la ampliación del Suelo Urbano a ambos lados de la calle San Juan (...) disponen de todos los servicios para su consideración como Suelos Urbanos Consolidados (...)". Según la Memoria del TRPGOU, página 2, "(...) con el fin de dar respuesta a las observaciones establecidas a esta modificación, se opta por crear una unidad de ejecución discontinua (...) UE-7 (...)".
  - UE-8: Se debe aclarar si se trata de SU-C o de una Unidad de Ejecución en SU-NC. Según el apartado 6 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU, "(...) se procede a la ampliación de Suelo Urbano situado a un lado de la Carretera A-2217 (...) disponen de todos los servicios para su consideración como Suelos Urbanos Consolidados (...)". Según la Memoria del TRPGOU, página 2, "(...) con el fin de dar respuesta a las observaciones establecidas a esta modificación, se opta por crear una unidad de ejecución discontinua (...) UE-8 (...)".
  - UE-9: Se debe aclarar si se trata de SU-C o de una Unidad de Ejecución en SU-NC. Según el apartado 10 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU, "(...) Se procede a la ampliación de Suelo Urbano de terrenos situados junto a la Calle Regal y Calle Escuelas (...) disponen de todos los servicios para su consideración como Suelos Urbanos Consolidados (...)". Según la Memoria del TRPGOU, página 2, "(...) con el fin de dar respuesta a las observaciones establecidas a esta modificación, se opta por crear una unidad de ejecución discontinua (...) UE-10 (...)".
  - UE-10: Se debe aclarar si se trata de SU-C o de una Unidad de Ejecución en SU-NC. Según el apartado 22 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU, "(...) Ampliación de Suelo Urbano Consolidado con la calificación SU-3 (2.645m2) como consecuencia de la variación de la alineación del vial, y disponer de todos los servicios (...)". Según la Memoria del TRPGOU, página 3, "(...) con el fin de dar respuesta a las observaciones establecidas a esta modificación, se opta por crear una unidad de ejecución discontinua (...) UE-10 (...)".
  - UE-12: Según el apartado 11 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU, el número máximo de viviendas es de 23 (no de 26). Se debe eliminar la referencia a cómo el TRPGOU da cumplimiento a las prescripciones de la Modificación Aislada nº1.
  - UE-14: Se debe aclarar la calificación de suelo. El PERI no fija el número máximo de viviendas.

- 4.2.4: Se añade que la Zona SU.4 es para la UE 4. Por coherencia con lo anterior, debería añadirse que también es para la UE 5.
- 4.2.4.4: Se añaden las determinaciones de la UE 5, que fue clasificada como SU-NC mediante la Modificación Aislada nº 1 del PGOU, apartado 1. Debería añadirse su superficie (7.754,89m2 de suelo) y hacer referencia a la Modificación Aislada nº 5 del PGOU, cuyo objeto era el cambio de calificación de 156m2 de suelo, de Zona 4 a Zona Verde.
- 4.2.5: Se debe aclarar su contenido en relación con el apartado 25 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU, que tuvo por objeto "(...) la supresión de la zonificación SU-5, sustituyéndola en su totalidad por la de SU-3 (...)", y, en su caso, otras determinaciones aprobadas definitivamente.
- Se debe aclarar el origen de la supresión del artículo 4.2.6 "Zona SU.6 (Suelo Urbano No Consolidado)" de las NNUU del vigente PGOU (también se elimina de la enumeración del artículo 4.2.1). Asimismo, se aclarará la remisión a dicha calificación que se realiza en el artículo 4.2.3.6 (en relación con la UE14). Cabe recordar que la UE14 debe atender a las determinaciones del PERI aprobado definitivamente.
- 4.2.6.4: Se debe aclarar la relación del apartado 4.2.6.4 de las NNUU del TRPGOU (apartado 4.2.7.4 de las NNUU del vigente PGOU) con el apartado nº 39 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU.
- 4.2.6.5: El TRPGOU crea "grado 2" dentro de la calificación SU.I.1 para incluir en las NNUU las determinaciones de los apartados 8 y 20 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU. En relación con la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº1, se debe aclarar si es necesario Estudio de Detalle (el artículo 4.2.6.5 no lo recoge pero el plano PO-2 del TRPGOU sí lo indica).
- 4.2.6.6: Su contenido proviene del apartado 12 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU. Cabe señalar que la Modificación Aislada nº12 del PGOU, que tiene por objeto el cambio de clasificación de SU-NC a SNU, cuenta con aprobación definitiva adoptada por el CPU en sesión celebrada el día 31 de enero de 2.018.
- 4.2.9: Se debe aclarar el origen del contenido de este artículo, relativo a la "Zona SU.Q" (también se ha añadido en el artículo 4.2.1).
- 5.3: Cambia de nombre y de contenido. Al respecto, cabe observar lo siguiente:
  - Sector S1: Se debe revisar el contenido del artículo 5.3.1, dado que en parte no coincide con el de la documentación del Plan Parcial Sector Industrial Carretera A-1240 aprobado definitivamente (expte: 2006/0803). Debe añadirse que, para el resto de determinaciones vigentes no contenidas en este artículo, deberá atenderse a lo establecido en el Plan Parcial aprobado definitivamente, que se considera planeamiento incorporado.
  - Sector S2 (artículo 5.3.2): Se debe corregir el aprovechamiento objetivo, recogiendo el adoptado en la Modificación Aislada nº 6 del PGOU. Se corregirá la errata, que también aparece en el S1 (Sistemas Generales incluidos).
- El Título Sexto "Normas en Suelo No Urbanizable" se corresponde en parte con la fotocopia del documento diligenciado como aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha 10 de mayo de 2.012, relativo a la Modificación Aislada nº8 del PGOU. Al respecto, se deben hacer las siguientes consideraciones:
  - Apartado 6.2: Se debe corregir la errata (la Modificación nº 8 establece "(...) en el Suelo No Urbanizable queda prohibida la vivienda no permanente o segunda residencia (...)").
  - Apartado 6.3.1: Se debe corregir la errata (la Modificación nº 8 establece "(...) 2) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar de carácter permanente, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población (...)").
  - Apartado 6.4.a).1: El texto relativo a condiciones de los usos no está contenido en la Modificación Aislada nº8 del PGOU.

- Apartado 6.4.b).1: El texto relativo a condiciones de los usos no está contenido en la Modificación Aislada nº8 del PGOU. Se transcriben parcialmente algunos artículos de la Ley 8, 1998, de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón y del Reglamento de Ley de Carreteras de Aragón (Decreto 206/2003, de 22 de julio). El expediente del TRPGOU no cuenta con informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón.

- Apartado 6.5: Se debe corregir "(...) Se entiende como unidad indivisible, a efectos de parcelación en este suelo, a aquella parcela cuya superficie sea inferior a dos veces la unidad mínima de cultivo (...)", dado que la Modificación Aislada nº8 del PGOU aprobada definitivamente establece que "(...) Se entiende como unidad indivisible, a efectos de parcelación en este suelo, a aquella parcela cuya superficie sea inferior la unidad mínima de cultivo (...)".

- En relación con las Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Lleida-Alguaire, en su caso, en relación con el planeamiento vigente, se recogerán determinaciones respecto de las alturas que no deben ser sobrepasadas por ninguna construcción.

### c. **TRPGOU: Anexos – Fichas**

Por providencia de la Alcaldía de fecha 29 de junio de 2.017 se inicia el expediente de elaboración del Texto Refundido. El Decreto 78/2017, de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) entró en vigor con posterioridad a dicha fecha, por lo que es de aplicación la norma previa. Según lo establecido en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la NOTEPA "3. En el caso de (...) textos refundidos (...) cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la NOTEPA, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V (...)". Se han aportado fichas. Al respecto, y sin perjuicio de lo indicado en el punto b).a del apartado 5 del presente informe, seguidamente se adelantan las siguientes observaciones:

- Se harán las rectificaciones que procedan en relación con otros aspectos indicados en el presente informe. Entre otras, en las Unidades de Ejecución UE-7, UE-8, UE-9, UE-10 y UE-14.
- En general: La casilla de "categoría de suelo" debe referirse a Suelo Urbano "No consolidado" o Suelo Urbanizable "Delimitado", según corresponda. Dado que las fichas no contienen una casilla específica para la calificación de suelo, ésta podría especificarse en la casilla de "Uso global", junto al uso global que corresponda (Residencia, Industrial o Terciario); El índice de edificabilidad se debe referir a metros cuadrados de techo por metro cuadrado del total de la superficie del sector; Se considera que deberían cuantificarse en la parte escrita de la ficha las dotaciones locales que sean vinculantes y aparezcan grafiadas en los planos del planeamiento vigente; Se deben revisar las unidades ("m<sup>2</sup>" ó "ha").
- UE-1: Se debe aclarar si necesita Estudio de Detalle y, en su caso, por coherencia con otras fichas, incluirlo en su ficha.
- UE-2: Se debe aclarar el número de viviendas.
- UE-3 y UE-6: Previamente a cualquier observación, se debe aportar la documentación relativa a la aprobación definitiva de la Modificación Aislada del PGOU "Los Nogales" (expte: 2005/1036), correctamente diligenciada.
- UE-5: Su ámbito fue clasificado como SU-NC, creando una unidad de ejecución (sin numerar), mediante el apartado 1 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU. Posteriormente, se aprobó definitivamente la Modificación Aislada nº5 del PGOU, cuyo objeto era el cambio de calificación de 156 m<sup>2</sup> de suelo, de Zona 4 a Zona Verde. Si bien la parte gráfica de la ficha contiene dicho cambio, también debería incluirse en la parte escrita.
- UE-11: La parte gráfica de la ficha debe contener la cesión para equipamiento polivalente ubicado al norte del casco urbano.
- UE-12: Su ámbito fue clasificado como SU-NC, creando una unidad de ejecución (sin numerar), mediante la Modificación Aislada nº1 del PGOU, apartado 11. Según dicho documento, el número máximo de viviendas es de 23 (no de 26), por lo que debe corregirse la ficha del TRPGOU y el artículo 4.2.3.6 de las NNUU.

- UE-13: Su ámbito fue clasificado como SU-NC, creando una unidad de ejecución (sin numerar), mediante el apartado 12 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU. Posteriormente, se tramitó la Modificación Aislada nº12 del PGOU cuyo objeto es su cambio de clasificación de suelo, a SNU. Dicho expediente cuenta con aprobación definitiva del CPU (acuerdo adoptado el día 31 de enero de 2018), por lo que su contenido debería ser recogido por el TRPGOU en tramitación.
- S1: Se debe revisar, dado que parte de su contenido no coincide con la documentación del Plan Parcial Sector Industrial Carretera A-1240 aprobado definitivamente (expte: 2006/0803).
- S2: Se debe corregir el aprovechamiento objetivo, recogiendo el adoptado en la Modificación Aislada nº6 del PGOU. La Categoría 5 (según la Modificación Aislada nº6 se refiere a "Garaje") no tiene Grado 1 (artículo 4.1.4.7 de las NNUU).

### **3. TRPGOU: Documentación gráfica**

- PO-1
  - a. Se observan cambios (de clase de suelo, alineaciones, calificaciones, etc), algunos de escasa entidad, que no parecen derivar de Modificaciones Aisladas del planeamiento vigente. Entre otros, se desconoce el origen de: la supresión de un ámbito calificado como SU.3, al norte del núcleo, junto a la carretera; la supresión de un viario de 10m de anchura al oeste del núcleo.
  - b. Se debe aclarar la clasificación y calificación de suelo de la zona verde ubicada al este de la UE-11, en relación con la Modificación Aislada nº1 del PGOU (apartado 19).
  - c. Se debe revisar el grafismo relativo al apartado 38 de la Modificación Aislada nº1 del PGOU (podría haberse grafiado más SU-C del aprobado).
  - d. En el SU-NC, la trama grafiada en el plano (cuadros) no coincide con la de la leyenda (rombos), siendo esta última la de la documentación vigente.

*La trama "EqP UE11" grafiada en el plano no tiene su correspondencia en la leyenda.*

- PO-2
  - e. Se observan ligeros cambios en la delimitación del Término Municipal.
  - f. En los Sectores, se debe revisar la trama del equipamiento. La trama de la leyenda no coincide con lo grafiado en el plano. Además de equipamiento polivalente hay reserva de equipamiento educativo/social-cultural. En concordancia con lo anterior, también se corregirá la parte gráfica de la ficha NOTEPA.

*- Entre los planos normativos del TRPGOU debería constar el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lleida-Alguaire (acuerdo del CPU adoptado en la sesión celebrada el día 27 de julio de 2016, relativo a la Modificación Aislada nº11 del PGOU)."*

**TERCERO.-** Con fechas 30 de noviembre de 2018 y 23 de enero de 2019 tienen entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca sendos escritos del Ayuntamiento de Altorricón acompañados de la documentación elaborada para el cumplimiento de los reparos del último acuerdo del CPUH.

**CUARTO.** - Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** Teniendo en cuenta que la redacción del documento del Texto Refundido del PGOU de Altorricón se llevó a cabo en octubre de 2017, su tramitación atenderá a lo dispuesto en el 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 (TRLUA).

Por tanto, tratándose de un documento refundido de planeamiento, su aceptación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo conforme al art. 88 del TRLUA.

**II.-** Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la nueva documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica: La nueva documentación se ha ceñido a recoger el contenido de todos los documentos que, según información facilitada por el Ayuntamiento de Altorricón, cuentan con aprobación definitiva.

Tras la revisión de la nueva documentación relativa a la memoria, se observa que han cumplido las prescripciones establecidas por el Consejo Provincial de Urbanismo. En cuanto a las normas urbanísticas, se han cumplido las prescripciones relativas a los siguientes puntos:

- Artículo 2
- Artículo 12
- Artículo 2.1.5.
- Apartado 3.1.4.
- Apartado 3.2.10.
- Apartado 4.1.4.5
- Apartado 4.1.4.9
- Apartado 4.2.2.3
- Apartado 4.2.2.4
- Apartado 4.2.2.5
- Apartado 4.2.3.5
- Apartado 4.2.3.6
- Apartado 4.2.4
- Apartado 4.2.4.4
- Apartado 4.2.5
- Apartado 4.2.6
- Apartado 4.2.6.4 (actual 4.2.7.4)
- Apartado 4.2.6.5 (actual 4.2.7.5)
- Apartado 4.2.6.6
- Apartado 4.2.9
- Apartado 5.3
- Apartado 5.3.2 (actual 4.4.2, Sector S2)
- Apartado 5.4.1. (Sector S1)

Título sexto. Normas en suelo no urbanizable

- Apartado 6.2
- Apartado 6.3.1
- Apartado 6.4.a).1
- Apartado 6.4.b).1
- Apartado 6.5

Título séptimo. Normas en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes del aeropuerto Lleida-Alguaire

En cuanto a los anexos-fichas se han cumplido las prescripciones relativas a los ámbitos S1 y S2 así como a las siguientes Unidades de Ejecución: UE-1, UE-2, UE-4, UE-5, UE-6, UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11 (actual UE-8), UE-12 (actual UE-9) y UE-13. Por otra parte, se han corregido las casillas de "categoría de suelo" incluyéndose la calificación en la casilla de "uso global".

Respecto a la documentación gráfica, se han cumplido las prescripciones relativas a los planos PO-1 y PO-2.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón.

## 2) VILLANOVA. Texto refundido del PGOU. Expte. 2015/74

Vista la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento relativa al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Villanova se elabora en cumplimiento de lo requerido en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en la sesión celebrada el 25 de octubre de 2017.

**SEGUNDO.-** Respecto a los antecedentes, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) en sesión celebrada el 31 de octubre de 2018, adoptó el siguiente acuerdo en relación al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova:

*“No mostrar conformidad al documento refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, en tanto no se aporte una nueva propuesta de ordenación de la UE-1 que garantice unas condiciones de accesibilidad rodada adecuadas, según lo indicado en el apartado a.2) del fundamento de derecho III del presente acuerdo, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado a.2) in fine del fundamento de derecho III, respecto de la publicación de las normas urbanísticas.”*

En el referido apartado a.2) del fundamento de derecho III del acuerdo del CPUH se indicaba lo siguiente:

*“En relación a la suficiencia del ensanchamiento al final del vial proyectado para la UE-1, si bien se considera que la nueva propuesta supone una mejora respecto a la anterior, en el seno del Consejo se plantean dudas sobre si es suficiente a los efectos del cumplimiento de la normativa de seguridad en caso de incendio; concretamente, de lo establecido en la Sección 5 del Documento Básico SI (Seguridad en caso de incendio) del Código Técnico de la Edificación. Según esta normativa, en las vías de acceso sin salida de más de 20 mts de largo ha de disponerse de espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.*

*Por tanto, el Consejo considera necesario aportar una nueva propuesta de ordenación de la UE-1 en la que se justifique suficientemente el cumplimiento de la normativa anteriormente indicada. De ahí que, teniendo en cuenta el tenor literal del artículo 88 del T.R de la Ley de Urbanismo de Aragón, en relación con el artículo 15.5 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Aragón, no puede mostrarse conformidad al Texto Refundido en su conjunto, sin perjuicio de aplicar las normas urbanísticas a los ámbitos definitivamente aprobados, cuyas normas serán objeto de publicación simultáneamente a la adopción de este acuerdo con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18 del citado Reglamento.”*

**TERCERO.-** Con fecha 27 de diciembre de 2018 tiene entrada en el registro un escrito del Ayuntamiento de Villanova solicitando la prosecución del expediente del texto refundido del Plan

General de Ordenación Urbana del municipio, acompañado de un documento técnico suscrito por los redactores del Plan General el 28 de noviembre de 2018, en soporte papel y digital (CD), que tiene por objeto dar cumplimiento a las cuestiones indicadas en el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 31 de octubre de 2018. La estructura del documento es la siguiente:

\* Documentación escrita

1. Memoria y justificación
2. Ficha de la UE-1 modificada
3. Ficha NOTEPA de la UE-1

\* Documentación gráfica

Plano PO.3 "Delimitación y Zonificación: Ordenación del Núcleo Urbano" modificado

**CUARTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial del PGOU de Villanova el 31 de agosto de 2011 su tramitación ha de atender a la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en su redacción vigente en el momento de la aprobación inicial.

En este caso, tratándose de un documento refundido que ha sido requerido por el Consejo Provincial de Urbanismo resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 3/2009, correspondiendo la competencia para la aceptación de dicho documento al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

II.- Del contenido de la nueva documentación técnica aportada interesa destacar lo siguiente:

Se pretende dar cumplimiento a las cuestiones recogidas en el acuerdo del CPUH de fecha 31 de octubre de 2018 en relación con el texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova. Para ello, la documentación gráfica ahora presentada recoge un cambio respecto de la ordenación anterior, consistente en la ampliación del espacio ubicado al final del viario interior, con el objeto de mejorar la posible maniobra de cambio de sentido necesaria al final del mismo, para lo cual se aumenta el fondo de este espacio que pasa de 5 a 9 metros. En cuanto a su anchura, se mantiene la anteriormente prevista de 8 mts.

En cuanto a la justificación de esta nueva solución, la memoria aportada señala lo siguiente:

*"Tras consultar bibliografía y puestos al habla con el responsable del Parque de Bomberos Comarcal de Villanova se nos comunica que el Parque dispone de un vehículo autobomba rural pesado de dimensiones 6,50 m de largo por 2,34 m de ancho y con una distancia entre ejes de 3,40 metros. Este tipo de vehículos son los habituales en los parques de bomberos comarcales.*

*Calculada la maniobra del mismo, se decide ampliar el fondo del espacio de maniobra previsto al final de la calle desde los 5 metros propuestos inicialmente a los 9 metros que se delimitan en la documentación adjunta, espacio suficiente para la maniobra de los vehículos de extinción de incendios."*

III.- Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

La ampliación propuesta del espacio ubicado al final del viario en fondo de saco mejora la maniobra de cambio de sentido, al pasar de unas dimensiones de 5x8 mts a 9x8 mts (a los que

habría que sumar el ancho de 6 mts del propio viario).

Esta nueva solución se justifica en relación con las características de los vehículos de extinción de incendios con los que cuenta la comarca en la actualidad, considerando suficiente la superficie prevista para su maniobra, siempre y cuando el diseño y la urbanización de este espacio, y en particular la posible ubicación de plazas de aparcamiento dentro del mismo, no impidan la realización efectiva de dicha maniobra.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

a) Considerar atendida la prescripción del acuerdo del Consejo de 31 de octubre de 2018 respecto a la UE-1, estableciendo como condición de obligado cumplimiento que el diseño del viario y la posible ubicación de las plazas de aparcamiento dentro del mismo deberán permitir, en todo caso, la maniobra efectiva de los vehículos de extinción de incendios, garantizando que la superficie necesaria para ello se encuentre libre de obstáculos.

b) Mostrar conformidad al documento refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, recordando nuevamente que el desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado requerirá la oportuna tramitación ambiental, así como informe del organismo de cuenca.

### **3) VILLANÚA.** Modificación aislada nº16 del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. Expte. 2018/36

Vista la nueva documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº16 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanúa, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº16 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanúa tiene por objeto modificar el artículo 85 del PGOU “Áreas con planeamiento secundario aprobado”, para variar los parámetros de la “Zona de vivienda unifamiliar”, aumentando la densidad de viviendas.

**SEGUNDO.-** El municipio de Villanúa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) resultado de la homologación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aceptado con prescripciones por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) de 18 de septiembre de 2000. En dicho acuerdo se requirió un texto refundido sobre el que se solicitaron aclaraciones y correcciones por acuerdo de la CPOT de 27 de noviembre de 2002. Durante su periodo de vigencia, ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas.

**TERCERO.-** Respecto al expediente de la modificación nº16 del PGOU de Villanúa, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) en sesión celebrada el 30 de mayo de 2018, adoptó acuerdo cuya parte dispositiva tenía el siguiente contenido:

*“Suspender la aprobación definitiva de la modificación aislada nº16 del PGOU de Villanúa en tanto no se subsanen o aclaren las siguientes cuestiones:*

*a) Se ajustará la nueva redacción propuesta para el artículo 85 del PGOU atendiendo a las consideraciones indicadas en el fundamento de derecho III del presente acuerdo, garantizando entre otras cuestiones que el parámetro del número máximo total de viviendas del ámbito APS-5 sea coherente con el incremento de densidad planteado.*

b) Se corregirán el resto de cuestiones documentales indicadas en el apartado d) del fundamento de derecho III del presente acuerdo.

c) Se solicitará informe de la Dirección General de Interior y Justicia del Gobierno de Aragón (Protección Civil).”

**CUARTO.-** Con fecha 26 de diciembre de 2018 tiene entrada en el registro escrito del Ayuntamiento de Villanúa acompañado del documento denominado “*Modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Villanúa (Huesca) Urbanización Santiago*”, en soporte papel y digital, redactado en octubre de 2018 para la subsanación de las prescripciones del CPUH.

Además de este documento técnico, se adjunta informe emitido por la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón (Servicio de Seguridad y Protección Civil) con fecha 26 de octubre de 2018.

**QUINTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación el 25 de octubre de 2017, su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del referido TRLUA.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada del PGOU su procedimiento de aprobación será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del TRLUA, con las particularidades indicadas en el art. 85.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

**II.-** Del contenido de la nueva documentación aportada interesa destacar lo siguiente:

a) Se reajusta la nueva redacción propuesta para artículo 85 de la forma siguiente (en negrita aparecen las partes que se pretenden modificar):

*“Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos del Plan de Extensión anteriores a las Normas Subsidiarias que se homologan, para los que se redactó un Planeamiento específico para su desarrollo, bien sean Planes Parciales de Ordenación o Estudios de Detalle.*

*La constituyen las zonas denominadas APS y el S-3:*

- APS-1 : Urbanización Parque de la Abadía
- APS-2 : Urbanización Selva de Villanúa
- APS-3 : Urbanización La Bujaquera
- APS-4 : Urbanización La Espata
- APS-5 : Urbanización Santiago
- APS-6 : Urbanización Pico Aspe
- S-3, situado al norte del casco antiguo de Villanúa, entre el APS-1 y el APS-2.

*Se mantiene para estas zonas la Ordenación aprobada con su Planeamiento específico, salvo las modificaciones realizadas que se recogen en los Planos de Ordenación y en los Cuadros Resumen que se adjuntan a las presentes Normas.*

*Para aquellos sectores que por la fecha de redacción del Planeamiento secundario no posean un sistema de actuación con arreglo a la vigente legislación urbanística se tomará, a los efectos de completar las obras de urbanización y de que se efectúen las cesiones establecidas, como sistema de actuación el de Compensación. A estos efectos, los propietarios de los terrenos incluidos en estas áreas quedarán directamente afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes a este sistema.*

*Se constituirán las correspondientes Entidades de Conservación de acuerdo con la legislación vigente a fin de garantizar el mantenimiento, funcionamiento y conservación de los servicios urbanísticos.*

*Para la URBANIZACION SANTIAGO se tendrán en cuenta los siguientes parámetros definitorios:*

a). Zona de vivienda unifamiliar

- Superficie: 27.667 m<sup>2</sup>
- Uso : **Vivienda unifamiliar aislada, pareada o adosada**
- Edificabilidad neta: 0,214 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Techo máx. edificable: 5.920 m<sup>2</sup>
- Nº máximo de viviendas: **40 ud.**

*Se autoriza la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a garajes o trasteros en las zonas de retranqueo lateral obligatorio, siempre que cumplan las siguientes condiciones:*

- *Se autorizará una sola construcción por parcela, vinculada a la edificación principal. No podrá tener uso vividero.*
- *Su superficie máxima será de 25 m<sup>2</sup> y su altura de 3 m.*
- *Se construirá formando parte de la pendiente del terreno, con cubierta ajardinada, quedando visible únicamente la puerta de acceso, que podrá ser como máximo de 3\*3 m.*

***En las actuales Parcelas nº 18-A, 18-B, 18-C y 18-D (antiguas 18 a 22) de la zona de vivienda unifamiliar, con una superficie total de 7.153,04 m<sup>2</sup>, se permitirá la construcción de un máximo de 20 viviendas adosadas. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de dichas edificaciones. Las viviendas serán de clase energética A y se construirán obligatoriamente bajo criterios de construcción que cumplan con los parámetros oficiales de bajo consumo energético. Las Viviendas se agruparán de forma adosada con un máximo de 4 unidades en cada volumen.***

***En la Parcela nº 23 de la zona de vivienda unifamiliar, con una superficie total de 2.846,96 m<sup>2</sup>, se mantiene la construcción de 3 viviendas unifamiliares. Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de dichas edificaciones. (...)***

III.- Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la nueva documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

a) Respecto al apartado a) del acuerdo adoptado por el CPUH con fecha 30 de mayo de 2018, se refleja el incremento del número máximo de viviendas en el artículo 85 modificado y en la documentación gráfica. Ese número máximo aumenta de 27 a 40 viviendas.

Igualmente se aclara en la redacción modificada del artículo 85 que en la parcela nº23 se permite la construcción de tres viviendas. También se describe, tal y como establecía la redacción original para esa parcela, que *“será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que ordene los volúmenes de dichas edificaciones”*.

Así mismo, en la documentación escrita se refleja el número máximo de viviendas adosadas que se permiten, concretamente 4.

b) En cuanto al apartado b) del referido acuerdo, los nuevos planos aportados (estado actual y estado modificado) se corresponden en cuanto a precisión e información con el plano nº18 del PGOU. También se eliminan del contenido del artículo 85 los parámetros correspondientes al cuadro resumen, los cuales se incluyen en el apartado 3.3 del documento a título informativo.

c) Respecto al apartado c) del acuerdo, se aporta informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón (Servicio de Seguridad y Protección Civil) de fecha 26 de octubre de 2018, emitido en sentido favorable con la siguiente prescripción:

*“En caso de que el emplazamiento de los terrenos resulte inundable, serán de aplicación las condiciones que se establecen en los artículos 9 ter. Obras y construcciones en la zona de flujo preferente en suelos*

*en situación básica de suelo urbanizado y 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable. Del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en lo que se refiere a las edificaciones de carácter residencial.”*

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº16 del PGOU de Villanúa, debiendo atender al informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón.

#### **4) GRAUS. Modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2017/157**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana de Graus, se han apreciado los siguientes

##### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana de Graus tiene por objeto alterar la calificación de parte de una parcela que se encuentra en suelo urbano consolidado y actualmente edificada. Dicha parte actualmente está calificada con “Clave 4.1” y pretende modificarse por la calificación “Clave 5”, más acorde a la edificación existente.

**SEGUNDO.-** El municipio de Graus cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente con reparos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 26 de febrero de 2003, levantándose los mismos en el acuerdo de la CPOT de fecha 3 de noviembre de 2004. Posteriormente, este Plan General ha sufrido diversas modificaciones aisladas.

**TERCERO.-** En la tramitación municipal del expediente se han seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial de la modificación aislada nº18 del PGOU de Graus por acuerdo del Pleno Municipal de 2 de agosto de 2017.
- Sometimiento a información pública por plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de su publicación en el BOPHU nº259 de 23 de agosto de 2017. Durante este período no se presentó alegación alguna, tal y como consta en certificado de secretaría municipal obrante en el expediente.

**CUARTO.-** Con fechas 30 de noviembre de 2018 y 23 de enero de 2019 tienen entrada en el registro sendos escritos del Ayuntamiento de Graus solicitando la aprobación definitiva por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de la modificación aislada nº18 del PGOU, acompañados del expediente administrativo completo y de la correspondiente documentación técnica en soporte papel y digital, con las oportunas diligencias.

**QUINTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

##### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose

producido la aprobación inicial de la modificación el 12 de abril de 2018 su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del referido TRLUA.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada del PGOU, su procedimiento de aprobación será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del TRLUA, con las particularidades indicadas en el art. 85.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

## II.- En cuanto al contenido de la modificación cabe destacar lo siguiente:

La modificación nº18 del PGOU de Graus se redacta, tal y como describe el documento técnico aportado, con el siguiente objeto:

*“La corrección de una situación existente en la documentación de planos del PGOU, concretamente en el ámbito de la parte edificada de la parcela en cuestión en el que se clasifica con la clave 4.1 Subzona unifamiliar aislada intensidad I, cuando se trata de un edificio que consta de garajes y almacenes, oficinas, y varias viviendas, que a la hora de la aprobación del vigente PGOU de Graus ya existía como tal.*

*Es por ello que sin pretender aumentos de ocupación se debe reconocer la realidad física y jurídica de la parcela y por ello se pretende asimilar a la misma ordenanza que el entorno la finca que nos ocupa.”*

La modificación afecta exclusivamente a la calificación de parte de la parcela sita en C/Serreta nº5 de Graus. Concretamente, se sustituye la actual calificación (Clave 4.1) por la Clave 5, más acorde con la edificación existente en la parcela según la documentación aportada. Esa edificación existente, según el documento técnico, se encontraba ejecutada previamente a la redacción del PGOU.

La modificación afecta exclusivamente al plano de ordenación 1.b *“Régimen jurídico del suelo y Calificación Urbanística de Graus”*. La memoria aportada describe lo siguiente:

*“Esta parcela tiene dos ámbitos de ocupación, uno sin edificar clasificado por el PGOU como Clave 5. Zona plurifamiliar abierta y el resto de parcela como Clave 4. Zona unifamiliar aislada, Subzona unifamiliar aislada intensidad I. Clave 4.1. Se adjunta como Anexo IV las ordenanzas.*

*La clave 4.1. Subzona unifamiliar aislada intensidad I, tiene como parámetros más representativos los siguientes:*

*Fija el tipo de edificación como aislada sobre la parcela. La parcela mínima deberá tener 200 m2, con un frente mínimo de 8 m y un fondo mínimo de 20 m. Su índice de edificabilidad neta es de 0,8 m2/m2. La altura reguladora es PB+1PP con una posible edificación auxiliar de PB. La ocupación máxima en la parcela es del 40%. Separaciones mínimas de 2 metros a vía pública, 4 metros al fondo de parcela, y 3 metros a los lindes laterales. Se admite como uso exclusivo el residencial.*

*La realidad física, en la parte de parcela edificada, los parámetros reales con los propuestos por el plan son contrapuestos, comenzando por la parcela de más de 700 m2 comparados con los 200 m2 que fija el plan como mínimo, el número de plantas PB+2PP+ABC contra PB+1PP y sobre todo el uso del edificio con viviendas, locales, oficinas y garajes (antes industria) por el contrario del uso exclusivo residencial.*

*Por su parte la Clave 5. Zona plurifamiliar abierta, comprende las áreas con uso principal residencial de vivienda plurifamiliar, compatible con vivienda unifamiliar en hilera, usos terciarios y de ordenación mediante perímetros reguladores, según reza en la definición de la zona, art. 215 y cuyos parámetros más importantes son:*

*El tipo de edificación se fija por definición volumétrica. La parcela mínima será de 400 m2 y un frente mínimo de 12 m, y el fondo mínimo la totalidad de anchura. El índice de edificabilidad viene dado por los parámetros de alturas y perímetro regulador. El número máximo de plantas será PB+3PP y la ocupación será la definida por el perímetro regulador en plantas alzadas, en planta sótano se puede ocupar toda la parcela. El uso será el residencial, comercial, oficinas y servicios privados, hotelero y restauración.*

*En la parcela que nos ocupa tiene ya señalado un perímetro de actuación con esta clave, pero en la parte construida sin embargo se clasifica como Clave 4.1., siendo como hemos podido analizar en este mismo apartado que la edificación actual se adapta como un guante a la Clave 5, que es lo que se propone en esta modificación.”*

La calificación actualmente asignada por el planeamiento, Clave 4 “Zona unifamiliar aislada”, establece los siguientes parámetros:

*“Artículo 207 - Definición*

*Comprende las áreas destinadas a vivienda unifamiliar o bifamiliar. El objetivo de la zona es el establecimiento de las condiciones de ordenación y edificación de los suelos de aprovechamiento privado.*

*Artículo 208 - Subzonas*

*Se distinguen las siguientes subzonas:*

- *Subzona unifamiliar aislada intensidad I Clave 4.1*
- *Subzona unifamiliar aislada intensidad II Clave 4.2*

*Sección 4a Subzona unifamiliar aislada intensidad I Clave 4.1*

*Artículo 209 - Determinaciones de la edificación*

*1. Tipo de edificación:*

*Se fija el tipo de edificación aislada sobre parcela*

*2. Parcela mínima edificable:*

- *Superficie mínima: 200 m<sup>2</sup>*
- *Frente mínimo: 8 m*
- *Fondo mínimo: 20 m*

*Así mismo se admitirán fondos inferiores a los mínimos siempre que el fondo de la parcela esté delimitado por un límite de unidad de zona o de clase de suelo*

*3. Índice de edificabilidad neta: 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, aplicables a la totalidad de la parcela*

*4. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas*

*a Edificación principal: PB + 1 PP*

*b edificación auxiliar: 3,20 m PB*

*5. Ocupación máxima de la parcela:*

<i>a) En planta sótano</i>	<i>40% coincidiendo con la superficie edificada en PB</i>
<i>b) En planta baja</i>	<i>40% comprende tanto la edificación principal como la secundaria</i>
<i>c) En planta piso</i>	<i>40%</i>

*6. Separaciones mínimas:*

*a Edificación principal:*

<i>a.a. Al frente de la vía pública</i>	<i>2 metros</i>
<i>a.b. Al fondo de la parcela</i>	<i>4 metros</i>
<i>a.c. A los lindes laterales</i>	<i>3 metros</i>

*b Edificación auxiliar:*

- *Al fondo de la parcela 4 metros*

*7. Las parcelas existentes antes de la aprobación del Plan General y que no cumplan los mínimos establecidos en este artículo no quedarán fuera de ordenación y serán edificables sustituyendo la edificación actual o aplicando como mínimo la ocupación máxima de parcela, la edificabilidad y las distancias a lindes.*

*En el supuesto de que por las condiciones de forma de la parcela, las fachadas no fuesen paralelas a los lindes, será necesario cumplir la condición de distancia mínima en el punto medio de la fachada y deberá haber en todo caso 3,50 m y 2,50 m. De separación con el frente de vial y el resto de lindes.*

*Artículo 210 - Condiciones de uso*

*Se admitirá como uso exclusivo el residencial.*

*Artículo 211 - Condiciones para la redacción del Estudio de Detalle*

*1. Mediante Estudio de Detalle, o proyecto único se podrán reordenar los volúmenes edificables siempre que los volúmenes resultantes cumplan las determinaciones de la edificación definidas para esta zona, de tal manera que se permite la ordenación de vivienda pareada y en hilera con la condición que el número máximo de viviendas no supere el resultado de dividir la superficie total del ámbito del Estudio de detalle por 200.*

*También se podrán ordenar superficies mancomunadas de todas o parte de las viviendas de una unidad de zona a los efectos de ubicación de instalaciones de recreo de uso común (piscinas, zonas de juego infantil, etc.) y de zonas de acceso para peatones y rodado de uso común. Estas superficies mancomunadas contabilizarán a efectos de parcela mínima mediante la fijación de coeficientes de participación correspondientes a cada parcela.*

*2. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será de 2 parcelas."*

Por su parte, la calificación que se pretende establecer, Clave 5 "Zona plurifamiliar abierta", contiene los siguientes parámetros:

*"Artículo 215 - Definición de la zona*

*Comprende las áreas con uso principal residencial de vivienda plurifamiliar compatible con vivienda unifamiliar en hilera, usos terciarios, ordenación determinada mediante perímetros reguladores e identificada en los planos de ordenación con la Clave 5.*

*Artículo 216 - Determinaciones de la edificación*

*1. Tipo de edificación:*

*Se fija el tipo de edificación por definición volumétrica*

*2. Parcela mínima edificable:*

*a Superficie mínima: 400 m<sup>2</sup>*

*b Frente mínimo: 12 m.*

*c Fondo mínimo: La totalidad de la anchura de la unidad de zona definida en los planos de ordenación.*

*3. Índice de edificabilidad neta:*

*El derecho de edificación se determina por la aplicación directa de los parámetros de edificación en planta baja, altura máxima, número de plantas y el perímetro regulador definido en los planos de ordenación.*

*En el caso de ser destinada toda la edificación de una unidad de zona a uso hostelero la edificabilidad se incrementará en un 10%. Debiendo materializarse está como un ático retrasado al menos 2 metros de la línea de cornisa definida por la altura reguladora máxima.*

*4. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas: PB + 3PP.*

*5. Ocupación máxima de la parcela:*

<i>a) En planta sótano:</i>	<i>100%</i>
<i>b) En planta baja y plantas piso</i>	<i>La resultante de la aplicación del perímetro regulador</i>

*Artículo 217 - Condiciones de uso*

*Se admiten los usos residencial, comercial, oficinas y servicios privados, hotelero y restauración.*

*Artículo 218 - Condiciones de compatibilidad del uso de vivienda unifamiliar*

*Podrá destinarse toda o parte de la unidad de zona al uso de vivienda unifamiliar en hilera manteniendo las determinaciones de ocupación máxima grafiadas en los planos y el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:*

*Redacción de un estudio de detalle o proyecto único para toda la zona  
Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>  
Altura reguladora: PB + 2 PP  
Frente mínimo de parcela 6 metros*

*Artículo 219 - Condiciones para la redacción del Estudio de Detalle*

*Se podrán redactar Estudios de Detalle con la finalidad de reordenar los volúmenes edificables, no pudiéndose variar las líneas de fachadas coincidentes con las alineaciones de vial, grafiadas en los Planos de Ordenación.*

*El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será una unidad de zona.*

*Artículo 220 - Edificaciones existentes.*

*1. Las edificaciones existentes antes de la aprobación del Plan General, podrán mantener las condiciones de usos que se vengán realizando hasta el momento de la aprobación del presente Plan General, pudiéndose autorizar obras de mejora, y mantenimiento, siempre que no se incremente el volumen edificable.*

*2. Cualquier cambio de uso deberá adaptarse a las condiciones de ordenación, cesión y urbanización previstas para cada área de gestión grafiada en los planos de ordenación del presente Plan General."*

Respecto a la justificación de la necesidad o conveniencia de la modificación, la memoria aportada indica lo siguiente:

*"El vigente plan general de ordenación urbana clasifica el espacio físico objeto de la modificación con la ordenanza de la Clave 4.1, teniendo en realidad una configuración absolutamente concordante con la clave 5.*

*Esta situación de vinculación de dicha parcela a un destino urbanístico incongruente, debe ser corregida, en cuanto que la parcela presenta una edificación de características bien diferentes a la clasificación del PGOU de Graus."*

En la memoria se indica que el edificio situado en la parcela objeto de modificación ya existía cuando se aprobó el vigente PGOU.

En el expediente se determina que el aumento de edificabilidad teórica que se produciría por el cambio de calificación que se pretende sería de 488,8 m<sup>2</sup>. Si bien, respecto a la edificabilidad real materializada en la parcela, ese incremento se reduce a 68 m<sup>2</sup>:

*"Actualmente tiene construido un edificio que sobre rasante tiene tres plantas y un bajo cubierta. Cada una de las plantas tiene 248 m<sup>2</sup> construidos y el bajo cubierta 180 m<sup>2</sup> construidos lo que hace un total de 924 m<sup>2</sup> construidos.*

*En la ordenanza 4.1 la edificabilidad máxima que se podía obtener era de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, sobre una superficie de parcela de 629 m<sup>2</sup>, lo que haría un total de 503,20 m<sup>2</sup> de techo.*

*En la ordenanza 5, con el perímetro regulador señalado que hace una superficie de suelo de 248 m<sup>2</sup> (coincidente con el edificio actual), y una altura reguladora de PB+3, obtendríamos una edificabilidad de 992 m<sup>2</sup> de techo."*

Según la documentación aportada con la superficie de parcela disponible se podrían realizar 3 viviendas, que son las que ahora tiene el edificio y por tanto no se altera la densidad.

**III.-** Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

El ámbito de la C/Serreta es un área totalmente consolidada por la edificación y completamente urbanizada. La zona afectada tiene la clasificación de suelo urbano consolidado.

En la actualidad, la parcela nº5 de la C/Serreta se encuentra edificada por un bloque de viviendas de PB+2+PBC. Según el documento técnico también existen usos de locales y oficinas en planta baja, el documento incluye notas simples informativas del Registro de la Propiedad de Benabarre que describen el uso de "local de negocio" en planta baja.

La calificación urbanística actual de la parte edificada de la parcela es "*Clave 4 Zona unifamiliar aislada, Subzona unifamiliar aislada intensidad I Clave 4.1*". El edificio existente, que según la documentación aportada existía con anterioridad a la aprobación del vigente PGOU, no se ajusta a varios parámetros de la calificación actual:

- Distancias a linderos laterales y de fondo de parcela, puesto que la edificación se sitúa contigua a dichos lindes.
- Número máximo de alturas, supera el número máximo de alturas que esta norma zonal fija en PB+1.
- Condiciones de uso, puesto que esta norma zonal limita a un uso exclusivamente residencial, y el edificio, según el documento técnico y notas simples registrales, cuenta con uso terciario en planta baja.

Las parcelas colindantes con la parcela objeto de modificación, están calificadas como Clave 5 y se encuentran edificadas con edificios de PB+3. De hecho, la propia parcela ya cuenta actualmente con parte de su superficie calificada como Clave 5.

El expediente justifica la necesidad de la modificación en la existencia de una calificación en parte de la parcela que no se ajusta al edificio preexistente en el momento de la aprobación del PGOU. A este respecto, según datos catastrales el año de construcción (1950) es anterior a la aprobación del PGOU vigente. Por otra parte, en la propia documentación gráfica del PGOU vigente se graficaba el edificio con tres alturas y contiguo a los lindes de parcela, por lo que ya no se ajustaba a varios de los parámetros de la norma zonal Clave 4.1 que se le asignó.

Como resultado de la modificación se produciría un aumento teórico de edificabilidad respecto a la que se podría materializar según a la calificación vigente. Ese aumento de edificabilidad se cuantifica de 488,8 m<sup>2</sup>, si bien el incremento respecto a la edificabilidad real materializada en la parcela con anterioridad al PGOU se reduce a 68 m<sup>2</sup> como ya se ha indicado. Si bien no se cuantifican las reservas que serían exigibles, según consta en el anexo al documento técnico presentado con fecha 23 de enero de 2019 el municipio propone la excepción en las reservas a aplicar.

En cualquier caso, se considera que los parámetros de la nueva calificación propuesta "*Clave 5*" son los que mejor se ajustan a las características de la edificación existente de entre las calificaciones que existen en el PGOU.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº18 del PGOU de Graus.

## **5) ALBELDA.** Modificación aislada nº17 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2018/115

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº17 del Plan General de Ordenación Urbana de Albelda, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº17 del Plan General de Ordenación Urbana de Albelda, cuyo ámbito se ubica en la Avenida Tamarite nº12, propone un cambio de calificación de 198 m2 de suelo, pasando de Zona Verde Privada a Zona Residencial R1, sin alterar la su clase y categoría de suelo (suelo urbano consolidado).

**SEGUNDO.-** Como antecedentes de planeamiento, interesa recordar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 12 de junio de 2001, acordó aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albelda, dejando en suspenso las Unidades de Ejecución nº4 y 5, hasta que se dispusiera de informe geológico o geotécnico relativo a la idoneidad y ausencia de riesgos naturales.

La CPOT, en sesión de 28 de septiembre de 2004, informó favorablemente la modificación nº2 del PGOU, que afectaba a la calificación R1. Concretamente, se disminuyó la superficie de parcela mínima de 150 a 90 m2 y también la fachada mínima, pasando de 8 a 6 metros. Según certificado del secretario-interventor del Ayuntamiento, la modificación nº2 del PGOU fue aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 28 de octubre de 2004.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de fecha 31 de enero de 2014, acordó emitir informe favorable con prescripciones a las modificaciones nº7 a 15 del PGOU. Estas modificaciones fueron aprobadas definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 26 de febrero de 2014.

**TERCERO.-** Según los datos obrantes en el expediente, en la tramitación municipal del expediente se han seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial de la modificación aislada nº17 del PGOU de Albelda mediante Decreto de Alcaldía de 3 de mayo de 2018.
- Sometimiento a información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el BOPHU nº85 de 7 de mayo de 2018 y Diario del Altoaragón de 8 de mayo de 2018. Durante este período no se presentó alegación alguna, tal y como consta en certificado de secretaría municipal obrante en el expediente.
- El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 19 de julio de 2018, acuerda ratificar la aprobación inicial y proponer al Consejo Provincial de Urbanismo excepcionar las reservas exigibles, al tratarse de una modificación de pequeña dimensión y entidad.

**CUARTO.-** Con fechas 30 de julio de 2018 y 10 de enero de 2019 tienen entrada en el registro sendos escritos del Ayuntamiento de Albelda solicitando la aprobación definitiva por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de la modificación aislada nº17 del PGOU, acompañados del expediente administrativo completo y de la correspondiente documentación técnica en soporte papel y digital, con las oportunas diligencias.

**QUINTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Conforme a la Disposición transitoria cuarta 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 Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación el 3 de mayo de 2018 su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del referido TRLUA.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada del PGOU, su procedimiento de aprobación será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del TRLUA, con las particularidades indicadas en el art. 85.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

## II.- Del contenido de la documentación aportada interesa destacar lo siguiente:

La modificación afecta a una superficie de 198 m2 de suelo situados en la Avenida Tamarite nº12 de Albelda. La referencia catastral de la parcela es la siguiente: 9480104BG8397G0001GQ. Para esta parcela en suelo urbano consolidado, la modificación propone el cambio de su calificación urbanística, pasando de Zona Verde Privada a Zona Residencial R1.

Según la memoria aportada, tras la aprobación definitiva de las modificaciones nº7 a 15 del PGOU, anteriormente mencionadas, los espacios intersticiales no construidos en suelo urbano con calificación R1 pasaron a tener consideración de Zona Verde Privada. En dicha Zona Verde Privada no se asignó edificabilidad.

Como consecuencia de las citadas modificaciones nº7 a 15 del PGOU, se origina la circunstancia de que en solares vacíos de suelo urbano consolidado lindantes a edificaciones no se puede llevar a cabo ningún acto de edificación. Esta situación supone una merma de suelo consolidado susceptible de ser edificado, que dificulta el asentamiento de nuevas personas en el municipio, ya que a excepción de las unidades de ejecución no desarrolladas, el municipio no dispone de otro suelo apto para la edificación.

El PGOU de Albelda establece un índice de edificabilidad máxima de 2,5 m2/m2 en la calificación R1. Aplicando este índice al ámbito de la modificación, se genera un incremento de edificabilidad de 495 m2 (uso residencial). Desde el Ayuntamiento se considera dicho aumento de edificabilidad de pequeña entidad, por lo que se propone excepcionar la aplicación de los módulos de reserva y/o reservas de terrenos en sistemas generales según lo previsto en el art. 86.1 del TRLUA.

En el expediente consta la identidad de los propietarios de la finca afectada en los últimos 5 años, según lo dispuesto en el art. 86.7 del TRLUA.

## III.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

### a) Servicio Provincial de Carreteras de Huesca (Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón)

Con fecha 8 de mayo de 2018 este organismo informa favorablemente la modificación nº17 del PGOU, con la siguiente prescripción: *“El aumento de edificabilidad se realizará manteniendo una distancia igual o superior a 15 m de la arista exterior de la calzada (línea blanca de borde)”*.

### b) Dirección General de Aviación Civil (Ministerio de Fomento)

Con fecha 30 de noviembre de 2018 este organismo emite informe favorable con condiciones, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos no vulneren las servidumbres aeronáuticas. En el informe, entre otras cuestiones, se indica lo siguiente:

*“(…) La totalidad del ámbito de la “Modificación Aislada Nº17 del Plan General de Ordenación Urbana de Albelda “Avenida Tamarite Nº12”” se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Lleida-Alguaire. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Lleida-Alguaire que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates, decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc), así como el gálibo de viario o vía férrea.*

*El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Lleida-Alguaire, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa de su documentación.*

*(...) Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, y dado que en el ámbito de estudio el margen mínimo entre ambas es de aproximadamente 255 metros, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través de la Modificación (...) las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (...) incluidas las grúas de construcción y similares.*

*(...) se recuerda que (...) la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) (...) circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento (...).*

Respecto a las condiciones impuestas en este informe, el Ayuntamiento aporta un anexo en el que se indica que, según el PGOU, la altura máxima es de 9,5 m (medidos según el art. 1.9.2.3) y 3 plantas (PB+2). El anexo incluye el plano de servidumbres aeronáuticas y transcribe parcialmente las condiciones del informe.

**IV.-** Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

La modificación nº17 del PGOU propone un cambio de calificación que genera un incremento de la edificabilidad y también de la densidad residencial (pudiendo edificarse un máximo de 2 viviendas en la parcela, ya que según el PGOU, la superficie de parcela mínima es de 90 m2 de suelo y la fachada mínima es de 6 mts).

Según el plano 2.2\* del expediente de las modificaciones aisladas nº7 a 15 del PGOU, el ámbito de la modificación nº17 se califica como Zona Verde Privada. Este espacio se encuentra vacante de edificación y es colindante con otros terrenos calificados como Zona Residencial R1, por lo que el cambio propuesto sería acorde con la calificación residencial existente en las proximidades. La modificación no disminuye los espacios libres públicos, dado que únicamente afecta a una zona verde privada.

Como ya se ha indicado, la modificación conlleva un incremento de 495 m2 edificables y 2 viviendas. En la documentación aportada por el Ayuntamiento no se cuantifican las reservas dotacionales que resultarían de este incremento, si bien tales reservas pueden determinarse, aplicando el art. 54.3 del TRLUA, de la siguiente manera:

- \* Espacios libres de uso público: la mayor cifra entre
 

10% superficie ámbito	19,8 m2 ó
18 m2 por vivienda = 18x2	<b>36 m2</b>
- \* Equipamientos
 

10 m2 por vivienda = 10x2	<b>20 m2</b>
---------------------------	--------------
- \* Plazas de aparcamiento
 

1 por vivienda	
(25% en espacio de uso público)	<b>2 plazas</b>

Sobre esta cuestión, el Ayuntamiento ha optado por acogerse a lo previsto en el apartado 1 del artículo 86 TRLUA, proponiendo al Consejo Provincial de Urbanismo excepcionar del cumplimiento de estas reservas, al entender que se trata de una modificación de pequeña dimensión. En todo caso, debería garantizarse la dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, ya sea en espacio público o en el interior de la parcela.

Por otra parte, se deberá atender a las prescripciones de los informes sectoriales; en particular, la del informe del Servicio Provincial de Carreteras de Huesca respecto a la distancia mínima de la edificación a la arista exterior de calzada. Igualmente se deberá tener en cuenta la posible afección de la línea eléctrica que discurre por el frente de la parcela.

Como cuestiones puramente documentales, debería corregirse el color de las tramas del plano 2.2\*\* (formato papel) de manera que coincida con el del plano 2.2\* al que sustituye. Así mismo, deberían aportarse también los planos 2.3\* "Calificación del suelo", 3.2\* "Alineaciones en Suelo Urbano" y 3.3\* "Alineaciones en Suelo Urbano" con los cambios resultantes de la modificación propuesta.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº17 del PGOU de Albelda, con las siguientes prescripciones:

- a) Para la futura edificación en la parcela se tendrán en cuenta las condiciones reflejadas en los informes sectoriales obrantes en el expediente, en particular, la del Servicio Provincial de Carreteras respecto a la distancia mínima de la edificación a la arista exterior de calzada. Así mismo se valorará la posible afección de la línea eléctrica que discurre por el frente de la parcela.
- b) Se garantizará la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda, ya sea en espacio público o en el interior de la parcela.
- c) Se atenderá a las cuestiones documentales indicadas en el fundamento de derecho IV de la presente propuesta.

**Sobre los presentes acuerdos relativos a expedientes de planeamiento urbanístico (expedientes números 1 a 5) de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales que ponen fin a la vía administrativa pueden interponerse, alternativamente, recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.**

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación. Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

## B) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO:

### 6) BOLTAÑA. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la Unidad de Ejecución U.E. B-1 (Modificación nº5 del Plan General de Ordenación Urbana) de Boltaña. Expte. 2018/176.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento y la documentación que integra el proyecto de convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la Unidad de Ejecución U.E. B-1 del PGOU de Boltaña.

Considerando que la actual regulación de los convenios urbanísticos viene establecida en el Título 3º, Capítulo V del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, y más concretamente en los artículos 100 a 102 de dicha Ley, Tratándose de un convenio de planeamiento y gestión, conforme al artículo 101 del TRLUA la competencia para su aprobación por parte municipal corresponde al Ayuntamiento Pleno, previa apertura de un período de información pública y de informe del órgano autonómico competente en materia de urbanismo por plazo de un mes sobre proyecto de convenio. El informe versará exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el artículo 49 del citado texto legal.

Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe respecto del convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la Unidad de ejecución U.E. B-1 (modificación nº5 del PGOU) de Boltaña, en virtud de las siguientes consideraciones:

#### a) Antecedentes

El documento de planeamiento general vigente en el municipio de Boltaña es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 28 de enero de 2005, estableciendo una serie de prescripciones y recomendaciones y suspendiendo determinados ámbitos. Posteriormente, en sesión de 27 de febrero de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio mostró conformidad con el Texto Refundido, dando por subsanados los reparos.

Respecto a la tramitación del convenio, la misma ha seguido los siguientes pasos:

- Texto inicial de convenio negociado con los propietarios, junto a la documentación técnica elaborada por el Arquitecto D. Ignacio Pérez Aguirre y la abogada Dña. Natalia Guerrero Benito.
- Acuerdo plenario de fecha 8 de agosto de 2018 por el que se aprueba inicialmente el convenio, se dispone que el mismo se someta a información pública durante el plazo de un mes y se solicite información del órgano autonómico competente.
- Información pública del proyecto de convenio por plazo de 1 mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº239 de 14 de diciembre de 2018.

#### b) Contenido

El convenio consta de una parte expositiva y seis cláusulas. En primer lugar, se describen las fincas objeto del presente convenio, que son las siguientes:

- Finca sita en el término de Boltaña, denominada Viñeta Rincón de diez áreas y los siguientes linderos: Norte, Carretera que va al Valle de Vió, sur, Camino del Cementerio, este, Camino que va al Valle de Vió; oeste, Barranco. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 22089A002001920000AZ. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº1944.

En adelante, se denomina como "Finca 1". Esta finca está clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana como SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

- Viña secano con olivos, sita en el término municipal de Boltaña; en la partida Javierre, llamada La Plandaza o Plandara de una hectárea , once áreas y los siguientes linderos: norte, vía pública; sur, acequia de riego; este, vía pública; oeste, Francisco Vilellas. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 8837609BH5083N0001PW, 8738902BH5083N0001KW. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº446.

En adelante, se denomina como "Finca 2". Esta finca está clasificada en el PGOU como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con calificación de EQUIPAMIENTO.

Las Fincas 1 y 2 son de propiedad de D. Joaquín.

- Campo sito en término municipal de Boltaña (Huesca), partida Javierre, llamado campo de las Gallinas, según catastro la superficie es de 13.480,39 metros cuadrados. Linda: norte, finca segregada; sur y este, camino y oeste, carretera. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 8738908BH5083N0001EW. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº1035.

En adelante, se denomina como "Finca 3". Esta finca es de titularidad de D<sup>a</sup> Victoria.

A continuación, se expone que el PGOU vigente delimitó la Unidad de Ejecución UE-B1 con el objetivo de completar la urbanización del Camino de Javierre. Se trata de una Unidad de Ejecución sujeta a un "proceso integral de urbanización", exenta de la cesión del 10% del aprovechamiento medio, estando el 19,27% de su superficie destinado a viario. Por diversos motivos, esta Unidad de Ejecución ha sido resuelta de acuerdo a los condicionantes establecidos en el PGOU sin la necesidad de un desarrollo urbanístico, por lo que carece actualmente de sentido, considerándose adecuada su eliminación como tal ámbito.

Teniendo en cuenta que el PGOU vigente no ha previsto ningún espacio destinado a aparcamiento público en la zona alta del casco antiguo del municipio, que haga viable la llegada de turistas a Boltaña, analizando con los técnicos municipales las posibles ubicaciones de un gran aparcamiento público se llega a la conclusión de que la parcela descrita como Finca 3 es la única que reúne todas las características que se buscan desde el Consistorio (facilidad de acceso tanto desde el centro de la localidad como desde la carretera, tanto en vehículo como a pie, amplitud de aparcamiento...) por lo que se ha considerado necesario firmar este convenio urbanístico, eliminando a su vez la Unidad de Ejecución UE-B1.

c) Objeto del convenio

El objeto del presente convenio se resuelve en un conjunto de operaciones urbanísticas vinculadas unas con otras, concretamente:

1°. D. Joaquín cede al Ayuntamiento de Boltaña la Finca 1 descrita en la cláusula primera del convenio.

2°. El Ayuntamiento de Boltaña, en virtud de la potestad de planeamiento que le es propia, procederá a la redacción y tramitación de la modificación puntual nº5 del PGOU, que tendrá como objetivo:

1.-Eliminar la unidad de ejecución B1 "Camino de Javierre" y clasificar los terrenos que se incluían en dicha unidad como suelo urbano consolidado al estar ya dotados de todos los servicios, manteniendo las dos calificaciones que establece el PGOU de Boltaña: zona extensiva POL-200 y POL-400.

2.- Sustituir el equipamiento previsto junto al Ayuntamiento, grafiado en el plano Anexo nº6, por una nueva parcela de 215 m2 de superficie neta calificados como casco antiguo, dejando el resto de la parcela como suelo urbano destinado a viales.

3.-Incorporar los terrenos grafiados en el Anexo nº7 (Propuesta de modificación puntual del PGOU) como:

a) Parcela edificable, con 1.020 m2 de superficie neta, clasificada como suelo urbano y calificada como zona extensiva POL-400, con una edificabilidad de 1 m2/m2 (Finca 1)

b) Parcela de 13.520 m2 de superficie bruta, como suelo urbano consolidado, de los cuales 8.380 m2 se destinarán a equipamiento polivalente, unas pequeñas porciones de 520 m2 de superficie neta con calificación de uso residencial en zona extensiva POL-400 (normalización de fincas colindantes) y el resto, 4.620 m2 como sistema general viario (Finca 3).

3°. Una vez que el Ayuntamiento obtenga la propiedad de la Finca 1, iniciará los trámites administrativos para permutar con Dª Victoria la propiedad de la Finca 1, con la propiedad de la Finca 3. De ese modo, el Ayuntamiento obtendrá suelo necesario para poder dotar al municipio de gran equipamiento público, cuya función principal será dotar de plazas de aparcamiento en la zona alta del municipio, descongestionando de ese modo todo el entorno de la Colegiata de San Pedro.

El cumplimiento del convenio obliga en el siguiente sentido a cada una de las partes:

#### Compromisos del Ayuntamiento

*"El Ayuntamiento de Boltaña costeará y se hará cargo de realizar las obras necesarias para el acondicionamiento de la zona si fuese necesario, no pudiendo repercutir en la propiedad ningún coste por estos conceptos.*

*Ejecutará y costeará la prolongación de la red general de vertido que termina en la zona baja de la UE-B1, completando las redes generales de infraestructuras (abastecimiento y saneamiento) de la nueva parcela en suelo urbano consolidado situada en la finca 1.*

*Ejecutará y costeará la urbanización de los terrenos destinados a viales que no son frente de la parcela de 215 m2 y que su destino es de futuro mirador adaptado a la abrupta topografía del terreno. Dicha ejecución la realizará el Ayuntamiento cuando lo considere conveniente y sea posible abordar su coste económico."*

#### Compromisos de la Propiedad

*"Dña. Victoria consiente desde la firma de este Convenio el uso de la Finca 3 al Ayuntamiento de Boltaña, que podrá acceder, acondicionar, urbanizar, transformar y ocupar los citados terrenos para adecuarlos a su destino final. Cuando ejerza su derecho a edificar*

*está obligada a completar la urbanización de los frentes de su parcela en las condiciones que establece la ley para obtener la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado.*

*D. Joaquín cederá previamente y de forma gratuita los terrenos destinados a mirador y grafiados en el plano Anexo 6 cuando el Ayuntamiento de Boltaña ejerza su función urbanizadora. Cuando ejerza su derecho a edificar está obligado a completar la urbanización del frente de su parcela en las condiciones que establece la Ley para completar la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado, demoliendo la pequeña edificación existente en situación de fuera de ordenación."*

Respecto a la vigencia del convenio, se establece un plazo máximo de cinco años desde su firma.

d) Valoración

- Del contenido del convenio no se deduce la existencia de cuestiones de alcance supralocal que pudieran verse afectadas.

- Analizado el texto del convenio, tampoco se observa cuestión de legalidad en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.4 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 Aragón (TRLUA) si bien cabría señalar dos cuestiones de carácter formal:

\* En el apartado 1º de la cláusula 2ª, donde se alude a la cesión que D. Joaquín efectúa a favor del Ayuntamiento de Boltaña de la Finca 1, sería conveniente precisar el carácter gratuito de dicha cesión.

\* Se recuerda que la permuta prevista en el apartado 3º de la cláusula 2ª habrá de ajustarse a la normativa reguladora en esa materia, esto es, la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 7/1999 de 9 de abril de Administración Local de Aragón y el Decreto 347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

- El convenio objeto del presente informe resulta ser de planeamiento y gestión, pues determina la necesaria modificación del PGOU para adaptar la clase, categoría y calificación urbanística de las fincas anteriormente descritas a los objetivos pretendidos.

A este respecto, interesa señalar que la modificación aislada nº5 del PGOU de Boltaña que contempla el proyecto de convenio urbanístico objeto del presente informe tuvo entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 5 de diciembre de 2018, si bien el expediente se encuentra devuelto debido a la necesidad de aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro por la afección del barranco de Javierre al ámbito de la modificación.

En todo caso, ha de precisarse que las determinaciones de esa modificación de planeamiento serán analizadas en su momento, no siendo objeto del presente informe. Por tanto, en este aspecto el informe del Consejo Provincial de Urbanismo respecto al convenio no vinculará de ningún modo a este órgano en cuanto a la tramitación de la modificación aislada del planeamiento, que se atenderá en todo caso a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del TRLUA.

**7) BENASQUE.** Informe previo para la delimitación del Área 6A del PGOU (suelo urbanizable no delimitado). Expte. 2018/174

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Benasque, relativa a la propuesta de delimitación del Área Fluvial AF-6A, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Según lo dispuesto en el artículo 26 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 Aragón (TRLUA) se emite el presente informe a solicitud del Ayuntamiento de Benasque, en relación a la consulta formulada a este municipio sobre la viabilidad de la delimitación y transformación del ámbito del Área Fluvial AF-6A de suelo urbanizable no delimitado previsto en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Benasque.

**SEGUNDO.-** El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio de Benasque es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido mediante la homologación, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT) en sesión de 3 de abril de 2001, de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) aprobadas definitivamente en el año 1982. A continuación se resumen, ordenados cronológicamente, los distintos instrumentos de planeamiento urbanístico que afectan más directamente al ámbito objeto del presente informe:

a) Las NNSS municipales aprobadas en 1982 establecían, a lo largo del valle del río Ésera, una serie de áreas aptas para urbanizar (suelo urbanizable) denominadas “áreas fluviales” y planteadas con carácter independiente de los núcleos existentes, para las que se definieron los parámetros de ocupación, edificabilidad y cesiones, si bien no se estableció un uso global predeterminado para cada una de ellas.

Entre estas áreas figuraba la AF-6, situada al norte del casco urbano de Benasque, con una superficie de 22,36 has de las cuales 0,92 has correspondían a la denominada “zona fluvial” (mínimo 30 mts desde la orilla del río) que constituye un sistema general de espacios libres y comunicaciones con edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> restringida a usos públicos. Los planes de desarrollo de estas áreas debían ordenar y urbanizar esa zona fluvial, que a efectos de compensaciones se incluiría en la superficie del Plan Parcial correspondiente.

b) En sesión celebrada el 26 de octubre de 1989, la Comisión Provincial de Urbanismo aprobó definitivamente, con prescripciones, las Normas Complementarias de las NNSS municipales de Benasque, cuyo objetivo era establecer las normas de urbanización y edificación a seguir en la redacción de los Planes Parciales de las áreas aptas para urbanizar (AAU), concretando (y en algún caso modificando) las previsiones de las NNSS.

c) En sesión celebrada el 30 de noviembre de 1989, la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca aprobó definitivamente la III modificación de las NNSS, que entre otras cuestiones estableció la segregación de dos fincas incluidas en el Área Fluvial AF-6 para su desarrollo independiente como ámbito de uso industrial (denominado área fluvial AF-6B), con una superficie total de 39.840 m<sup>2</sup>. El resto del ámbito (área AF-6A) quedó con uso alternativo residencial o industrial, a determinar en el momento de la redacción del Plan Parcial correspondiente.

d) En sesión celebrada el 21 de mayo de 1997, la CPOT aprobó definitivamente el Plan Parcial del área AF-6B. Posteriormente se llevó a cabo la gestión y urbanización de este ámbito, que constituye el actual polígono industrial de Benasque.

e) En la memoria presentada por el Ayuntamiento para la homologación de las NNSS a PGOU, el Área Fluvial 6 quedó clasificada como suelo urbanizable no delimitado (SUZ-ND) con una superficie, según dicho documento, de 22,36 has (idéntica a la que figuraba en las NNSS originales). Posteriormente, el mencionado acuerdo adoptado por la CPOT el 3 de abril de 2001 impuso una serie de prescripciones a la homologación, entre las cuales figuraba que “*El Sector 6-B o industrial, se considerará suelo urbano no consolidado*”.

De lo anterior se deduce que, si bien puede existir cierta indefinición respecto al valor numérico de la superficie que finalmente quedó clasificada como SUZ-ND tras la homologación, en

todo caso parece evidente que esta clasificación ha de ceñirse exclusivamente a la parte del ámbito original del AF-6 todavía sin desarrollar, excluyendo el ámbito industrial AF-6B ya urbanizado, que tiene la condición de suelo urbano según el referido acuerdo de homologación.

**TERCERO.-** Con fecha 11 de diciembre de 2018 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) escrito del Ayuntamiento de Benasque solicitando informe según lo establecido en el artículo 26.6 del TRLUA, acompañado de la siguiente documentación:

- Escrito dirigido al Ayuntamiento de Benasque por el abogado D. Pedro Camarero Rodríguez, en representación de los propietarios mayoritarios (sin identificar) del Área Fluvial 6A, por el que presenta consulta para la promoción de este ámbito de suelo urbanizable no delimitado. Tiene entrada en el registro municipal con fecha 15 de noviembre de 2018.
- Documento técnico (sin firma) denominado "Memoria. Consulta para la promoción de suelo urbanizable no delimitado. Noviembre 2018", en soporte papel. Consta de una memoria justificativa y cuatro planos:

01. Situación y emplazamiento
02. Zonificación
03. Parcelación
04. Propuesta sobre ortofoto

**CUARTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** El artículo 26 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 Aragón (TRLUA) regula las consultas previas para la promoción de suelo urbanizable no delimitado de la forma siguiente:

*"1. Cualesquiera interesados en promover la transformación o urbanización de suelo urbanizable no delimitado podrán plantear al municipio consulta sobre la viabilidad de la delimitación y transformación urbanística que pretendan en suelo clasificado como urbanizable no delimitado. La memoria que a tal efecto se presente deberá fundarse en el análisis de la adecuación de la propuesta a la ordenación estructural establecida en el plan general y, en particular, al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la misma.*

*2. El documento o memoria mediante el que se formule la consulta tendrá el siguiente contenido mínimo:*

*a) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, anticipando propuesta de gestión en una o varias unidades de ejecución.*

*b) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica y económica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución del planeamiento.*

*c) Avance de la ordenación propuesta y de su integración en el modelo resultante de la ordenación estructural establecida por el plan general.*

*3. El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación, la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:*

*a) Declaración de la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de consulta, con determinación de los equipamientos que hayan de ser ejecutados con cargo al correspondiente sector, así como de los sistemas de gestión de la actividad a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de formas de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación.*

*b) Declaración motivada de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.*

4. La consulta deberá evacuarse en el plazo de tres meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna, podrá entenderse resuelta la consulta, considerándose viable la delimitación y transformación. Este plazo quedará suspendido durante el plazo previsto en el apartado 6 si el municipio reclama informe al Consejo Provincial de Urbanismo.

5. El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la delimitación y transformación objeto de ésta deberá publicarse en el «Boletín Oficial de Aragón», y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, un plazo de un año dentro del cual podrán presentarse los instrumentos precisos para la dotación de servicios urbanísticos suficientes, quedando vinculado el municipio por su respuesta a la consulta.

6. La Administración de la Comunidad Autónoma sólo estará vinculada cuando, antes de la respuesta municipal a la consulta, el municipio hubiese recabado y obtenido informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo competente, según proceda. Dicho informe deberá emitirse y notificarse en el plazo de tres meses desde que sea recabado por el municipio y producirá efecto durante cuatro años, salvo que antes de dicho plazo se revise el plan general. Transcurrido dicho plazo sin notificación alguna, se considerará viable la delimitación propuesta.”

II.- De la propuesta de delimitación presentada interesa destacar lo siguiente:

a) Descripción del ámbito

El Área Fluvial AF-6A se sitúa al norte del núcleo urbano de Benasque, en la zona denominada La Rodiella, junto al polígono industrial (ámbito AF-6B). El acceso se realiza a través de la carretera A-139. Según la memoria aportada tiene una superficie de 186.716,62 m<sup>2</sup> y está compuesta por 50 parcelas catastrales.

Según la documentación aportada, el compareciente representa al 88% de la propiedad del ámbito, si bien no se identifica a los propietarios representados. Se indica que la solvencia económica del desarrollo propuesto la avalan los referidos propietarios mayoritarios, cuya comparecencia se practicará ante el Ayuntamiento si así es requerida.

b) Ordenación propuesta

El avance de ordenación presentado señala que el objetivo es diseñar una zona de uso residencial en la que se optimice la adecuada conexión con la trama existente y los límites del sector, así como el tratamiento de los espacios generados por la edificación, zonas interiores y limítrofes. La ordenación primará la integración paisajística y medioambiental en una zona singularmente atractiva por su emplazamiento.

Se pretende desarrollar una tipología residencial inexistente en la actualidad en el municipio, donde se permita la construcción de vivienda independiente, aislada o pareada. Para la propuesta de ordenación se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- Máxima integración con el parcelario existente, respetando los caminos, senderos, barrancos, zonas de arbolado, muretes de mampostería y demás elementos que configuran el paisaje.
- Limitación de zonas de flujo preferente de los barrancos existentes.
- Rasantes de las conexiones con la red viaria existente.

La ordenación persigue conseguir una correcta integración de la edificación con el entorno y su paisaje, controlando la escala de las edificaciones y potenciando el carácter independiente de las mismas, que enfatiza la transición entre zonas más urbanizadas y el paisaje natural. Se pretende también potenciar el carácter peatonal del espacio a través de la conservación y mejora de los caminos y senderos existentes que atravesarán las grandes áreas de zonas libres. La edificación se dispondrá permitiendo un espacio permeable conectado, visual y físicamente, con los espacios libres que lo envuelven.

La distribución aislada de las viviendas permitirá una mejor adaptación a la sección del terreno, a las visuales y a la permeabilidad espacial. Se permitirá la construcción libre en prácticamente toda la superficie residencial, pero se regulará la ocupación del suelo a través del control de la dimensión y la previsión de zonas ajardinadas privadas.

Se propone no mantener una alineación continua de fachadas para generar una adaptación espacial y provocar una libertad natural en las construcciones. La ordenación resolverá la diferencia de niveles del área estructurando las construcciones en anillos consecutivos.

El ámbito se ordena diferenciando dos zonas:

a) Zona de sistemas generales y locales. Comprende la zona fluvial, la carretera general, zonas verdes anexas a ambas y las áreas reservadas para equipamientos y zonas deportivas.

b) Zona urbanizada y de conservación. Comprende el resto de terrenos estructurados a través de viario, en los que se ubican las zonas de movimiento de las edificaciones y las zonas de conservación donde no se altera prácticamente el estado actual.

Las conexiones viarias con el exterior del ámbito se resolverán mediante la creación de una rotonda sobre la carretera A-139 y también a través de los viales del Área Fluvial 6B. Interiormente se organizan las circulaciones con viales de doble o único sentido, complementados con accesos peatonales a través de los caminos existentes a conservar.

El tratamiento del nuevo viario rodado será continuo con un acabado que tolerará el uso rodado, aparcamientos en su caso y el uso peatonal, sin diferenciar calzadas y aceras.

Las normas del PGOU de Benasque establecen que un tercio del área urbanizable debe quedar como "zona de conservación natural" en su estado paisajístico actual. Todo el área fluvial se considerará un gran espacio verde en el que se ubicarán el resto de zonas y usos. Los espacios libres (ZV) conformarán tanto los exteriores como los interiores del ámbito, a la vez que quedarán ligados a la Zona Fluvial (SG ZF) y a las zonas para equipamientos.

La gran cantidad de espacio verde hace plantear que parte de los espacios verdes interiores a las parcelas sean de titularidad privada para su disfrute y conservación, a la vez que serán atravesados por recorridos públicos peatonales. Por su parte, las cesiones de suelo para equipamientos se emplazarán en la franja entre la carretera principal, el polígono industrial existente y las nuevas edificaciones residenciales. También se reservarán unas parcelas destinadas a la implantación de infraestructuras urbanas.

La zona residencial se sitúa suficientemente alejada de la carretera con el fin de evitar molestias producidas por el tráfico. Se plantea una tipología de edificación aislada pudiendo albergar construcciones unifamiliares o bifamiliares. Los volúmenes edificados podrán situarse libremente en las parcelas, dentro del área de movimiento establecida. Las alturas permitidas serán menores a las previstas en el PGOU de Benasque, adaptándose al tipo de construcción que se plantea.

En general la edificación deberá utilizar volúmenes claros y simples de dimensiones limitadas, con pendientes de cubierta adecuadas a las tradicionales, y predominio del muro sobre el hueco en los paramentos verticales. Como garantía de integración se utilizará mampostería de piedra en fachadas y pizarra en cubiertas.

Según la memoria aportada, las redes de servicios se calcularán considerando el aprovechamiento que se puede alcanzar según lo previsto en el PGOU, para una previsión de 250 viviendas según la memoria. Según el plano de zonificación nº2, la previsión es de 240 viviendas distribuidas en 112 parcelas bifamiliares de aproximadamente 500 m<sup>2</sup> y otras 16 parcelas unifamiliares de aproximadamente 300 m<sup>2</sup>. Las superficies resultantes de la zonificación propuesta, según se refleja en el plano nº2, son las siguientes:

Zona fluvial	9.957,68 m2	5,33%
Zona verde	46.069,83 m2	24,67%
Equipamiento	15.357,68 m2	8,23%
Zona de conservación natural	33.658,68 m2	18,03%
Zona residencial	61.151,73 m2	32,75%
Viario	20.521,03 m2	10,99%
TOTAL	186.716,62 M2	100%

### c) Determinaciones de gestión

Para la gestión urbanística del ámbito se propone delimitar dos unidades de ejecución, a desarrollar mediante el sistema de compensación. Se señalan los siguientes plazos indicativos para el desarrollo urbanístico del AF-6A:

Presentación del Plan Parcial	2 meses desde la declaración de viabilidad
Presentación del Proyecto de Reparcelación	2 meses tras la aprobación del Plan Parcial
Presentación del Proyecto de Urbanización	2 meses tras la aprobación del Plan Parcial
Ejecución de la urbanización	20 meses tras la aprobación del Proy. Urb.
Recepción de la urbanización	12 meses desde la ejecución

**III.-** Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la nueva documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

#### a) Regulación aplicable

a.1) Las determinaciones urbanísticas aplicables para los ámbitos de suelo urbanizable denominados "Áreas Fluviales" vienen definidas en los artículos 63 a 69 de las normas del PGOU homologado de Benasque, completados y en algún caso modificados por las Normas Complementarias aprobadas con prescripciones en 1989. De su contenido interesa destacar lo siguiente:

\* Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en 1982 y homologadas a PGOU en el año 2001

#### *CAPÍTULO VI: NORMATIVA DE LAS ÁREAS APTAS PARA URBANIZAR (SUELO URBANIZABLE) A LO LARGO DEL VALLE*

*Art. 63. Este grupo lo componen la serie de terrenos a lo largo del Valle con carácter independiente de los núcleos existentes, en los que se actuará por Planes Parciales que propondrán la solución de abastecimiento, accesos y servicios, con independencia de los núcleos existentes en Benasque y Anciles.*

*Comprende el área urbanizable del fondo del Valle dividida en sectores contiguos.*

*A efectos de planeamiento, las áreas comprenden el terreno de la Zona Fluvial señalada en planos (mínimo 30 metros desde la orilla) que constituye un sistema general de espacios libres y comunicaciones con edificabilidad de 0,1 m2/m2 sólo para usos públicos. Los Planes Parciales deberán ordenar y urbanizar dicha Zona Fluvial, que a efectos de compensaciones se incluirá en la superficie del Plan Parcial.*

#### *Art. 64. Ocupación*

*- La zona urbanizada (entendiendo como tal la ocupada por edificios más un 25% de accesos y servicios) será como máximo un tercio de la superficie del Área Apta. Está constituida por los edificios de diverso uso, zonas libres privadas y accesos y servicios de los anteriores.*

*- Zonas libres y de conservación: 1/3 del Área quedará como zona libre; en ella se incluyen las zonas verdes y espacios libres preceptivos públicos así como otros de carácter privado o deportivo.*

*- El 1/3 restante será zona de conservación natural, es decir que permanecerá en estado paisajístico similar al actual, con el mínimo de viales posible. Esta zona de conservación podrá quedar con carácter privado rural y parcelarse y edificarse de forma tradicional en las siguientes condiciones:*

1º. La parcela mínima será de 4.000 m<sup>2</sup>, vallada con muro de piedra tradicional.

2º. Su edificabilidad, incluida en la general del área, será como máximo de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (\*)

(\*) La parte subrayada del art. 64 quedó modificada por la Norma Complementaria NC-5 aprobada en 1989, que se reproduce en el apartado siguiente a.2) y en virtud de la cual se suprimió la posibilidad de parcelación y construcción en la zona de conservación natural.

#### Art. 65. Paisaje

*Se procurará que el tercio urbanizado quede separado de los elementos de red viaria o recorridos fluviales por los 2/3 de conservación natural, de forma que los núcleos queden enmarcados en el paisaje. Con igual atención se situarán los núcleos próximos a los cascos.*

#### Art. 66. Edificabilidad

*Como edificabilidad bruta, se establece para las Áreas Aptas del sistema descrito la de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> extendida a cada sector, exceptuando la Zona Fluvial (equivalente a 35 viviendas/ha).*

*La carretera no computará ni su zona de servidumbre (8 m. desde la arista de explanación) pero sí la de afección contigua (hasta 30 metros).*

*Toda construcción prevista deducirá su edificación del volumen dado por el índice 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*

#### Art. 67. Alturas

*El tercio urbanizable tendrá como máximo 4 alturas y 12,50 metros al remate o cornisa, permitiéndose aprovechamiento computable bajo cubierta (plantas ático).*

*En el Plan Parcial podrán proponerse, justificándolos, edificios de mayor altura para conseguir un carácter visual o paisajístico, siempre que tengan (o formen parte de otro edificio) un uso público, y en todo caso nunca residencial. (\*)*

(\*) Este art. 67 resultó también modificado por la NC-11 aprobada en 1989, que se reproduce en el apartado siguiente a.2)

#### Art. 68. La Zona Fluvial

*Es una faja de 30 metros de ancho mínimo trazada en planos sobre las márgenes del río.*

*Forma un sistema general de comunicaciones y espacios libres y es por tanto pública. Su acondicionamiento se hace o bien por partes, cada una con su Plan Parcial de Área Apta correspondiente, o bien con independencia con Planes Especiales.*

*Tiene una edificabilidad muy restringida de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos públicos.*

#### Art. 69. La Zona Verde

*La zona verde establecida por el Plan Parcial se dispondrá, si es posible, inmediata a la franja de Zona Fluvial o Sistema General de Comunicaciones.*

*\* Normas Complementarias de las NNSS municipales, aprobadas con prescripciones en 1989*

##### NC-1. EDIFICABILIDAD

*La edificabilidad de estos ámbitos será de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s computada sobre toda la superficie del Área, exceptuando la Zona Fluvial.*

##### NC-2. DENSIDAD

*La densidad será de 35 viv/ha computadas sobre toda la superficie del Área, exceptuada la Zona Fluvial. Para este cómputo se considerará una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial, incluida la hotelera o similar.*

##### NC-3. OCUPACIÓN

*El total de la edificación del Área se situará en el núcleo señalado en los planos O.1 y O.2 ocupando una superficie máxima del 40% de la superficie total del Área, sin incluir la Zona Fluvial.*

*Este núcleo podrá llegar a ocupar una superficie máxima del 50% cuando se adapte a linderos naturales como ríos, barrancos, líneas de arbolado, u otros elementos existentes que configuran el paisaje, debiendo quedar debidamente justificada.*

*El perímetro del núcleo definido en el plano O.1 se podrá modificar en un máximo del 20% de su superficie en la redacción del Plan Parcial, sin sobrepasar en ningún caso los límites naturales como caminos, senderos, barrancos o líneas de arbolado.*

#### **NC-4. TERRENOS DE CESIÓN OBLIGATORIA**

*Los terrenos de cesión obligatoria para espacios libres, centros docentes y servicios de interés público y social, en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento, se situarán en el interior o junto al núcleo de modo que queden integrados con él. La superficie de estos terrenos queda excluida de la superficie máxima del núcleo, y su edificabilidad no computa en la fijada para el Área en la NC-1.*

#### **NC-5. ZONA DE CONSERVACIÓN NATURAL**

*Los terrenos del Área no incluidos en el núcleo o que sean de cesión obligatoria, quedarán como Zona de Conservación Natural, manteniéndose en su estado actual, respetando los caminos, senderos, barrancos, zonas de arbolado, muretes de mampostería y demás elementos que configuran el paisaje. El sistema de conservación de esta zona se establecerá en la gestión del Plan Parcial del Área.*

*Esta zona de conservación natural podrá dividirse en distintas subzonas, con objeto de facilitar la gestión de las Áreas Aptas para Urbanizar, debiendo cada subzona cumplir las siguientes condiciones:*

- 1. La superficie mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>*
- 2. Deberá incluir fincas o prados completos*

#### **NC-6. ZONA FLUVIAL**

*A efectos de planeamiento las Áreas comprenden el terreno de la Zona Fluvial señalada en las N.S.P. constituyendo un sistema general de espacios libres y comunicaciones, con edificabilidad de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sólo para usos públicos. Los Planes Parciales deberán urbanizar dicha Zona Fluvial, que a efectos de compensaciones se incluirá en la superficie del Área.*

#### **NC-7. RED VIARIA**

*La red viaria definida en el Plan Parcial respetará la topografía natural de los terrenos y la trama tradicional de los caminos existentes, impidiendo la formación de ordenaciones de tipo ortogonal. Los viales se trazarán, evitando al máximo la realización de movimiento de tierras. Las alineaciones y la distribución, en general, de la edificación estará en correspondencia lógica con estos criterios.*

#### **NC-8. APARCAMIENTOS**

*La dotación de aparcamientos en cumplimiento del Reglamento de Planeamiento será de una plaza por cada unidad residencial, independientemente de su superficie; en edificios de uso hotelero o similar, la dotación será de una plaza de aparcamiento por cada cuatro camas.*

#### **NC-9. CAMINOS PROTEGIDOS**

*Se establece protección especial para los caminos principales que sirven de elemento de conexión entre las distintas Áreas, siendo éstos:*

- \* El Camino de San José (...)*
- \* El Camino de Anciles (...)*
- \* El Camino de La Arguila (...)*

*Estos caminos tendrán un carácter exclusivo peatonal (...)*

#### NC-10. EDIFICACIÓN

*En la edificación se utilizarán volúmenes claros y simples de dimensiones limitadas, con pendientes de cubierta adecuadas a las tradicionales, y predominio del muro sobre el hueco en los paramentos verticales.*

*Se cumplirá con lo señalado por los artículos 25 "Cubiertas", art. 25-bis "Lucanas" y art. 26 "Cuerpos volados" de las Ordenanzas del Casco Histórico.*

*Como garantía de integración se hará uso de la mampostería de piedra en fachadas y de la pizarra como elemento de cubrición de los tejados, cumpliendo con lo señalado por el art. 25 "Cubiertas" y art. 27 "Fachadas" de las Ordenanzas del Casco Histórico.*

#### NC-11. ALTURAS DE EDIFICACIÓN

*La altura máxima de la edificación será la señalada para el Casco Histórico, siendo de 10,50 metros a la cornisa del tejado y 15,00 metros a la cumbre más elevada, cumpliendo con lo señalado por el art. 24.*

*No obstante, el Plan Parcial podrá proponer, con carácter excepcional, algún edificio singular de mayor altura, para conseguir un carácter visual o paisajístico, siempre que tengan un uso público y en todo caso nunca residencial.*

#### NC-12. DISEÑO URBANO DEL NÚCLEO

*El Plan Parcial de las A.A.U. determinará suficientemente la distribución y condiciones de la edificación para justificar el cumplimiento de todas las Normas Complementarias anteriores.*

#### NC-13. DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DEL PLAN PARCIAL

*El Plan Parcial deberá contener, además de las determinaciones que señala el Reglamento de Planeamiento, las indicadas por el Departamento de Cultura y Educación de la DGA, que hacen referencia a los siguientes extremos:*

*1º.- Localización concreta, altura, tipo y características de edificación y ordenación en todas las zonas aptas para urbanizar.*

*2º.- Condiciones particularizadas de la red viaria con fijación de su trazado fundamental en las mismas zonas aptas para urbanizar.*

*3º.- Ordenación y régimen de uso de los espacios intersticiales, con expresa referencia a las condiciones de su protección, en el mismo ámbito.*

*4º.- Catalogación pormenorizada de aquellos espacios naturales en los que no deba edificarse, también en el mismo ámbito.*

*5º.- Criterios de protección de especies vegetales y elementos etnográficos, en igual ámbito.*

*6º.- Relación y conexiones de los futuros planes parciales entre sí y con los núcleos originales.*

*7º.- Análisis de las conexiones de previsión de este desarrollo con otro eventual a largo plazo.*

*8º.- Evaluación del resultado de la aplicación de estas determinaciones en relación con las directrices inicialmente propuestas.*

#### \* Prescripciones de la Comisión Provincial de Urbanismo a las Normas Complementarias (acuerdo de 26 de octubre de 1989)

*1.- Se redactará, con la mayor urgencia posible, una norma complementaria que determine el esquema indicativo de infraestructuras básicas y viarias para todo el territorio municipal, calculadas para los límites de saturación de las áreas aptas para la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93.1.f del citado Reglamento.*

2.- Se incorpora la parte dispositiva de la resolución del sr. Director General de Patrimonio Cultural y Educación de la DGA, como prescripción que se transcribe:

*“PRIMERA.- Las determinaciones contenidas en las Normas Complementarias de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Valle de Benasque serán de inexcusable cumplimiento. Las zonas de ocupación reflejadas en los planos O1 y O2, así como el trazado de viales en las zonas de ensanche del núcleo de Benasque tendrán carácter indicativo.*

*SEGUNDA.- Las determinaciones de los planes parciales han de asegurar la continuidad formal a que se refieren las directrices 1 y 2 de la repetida Resolución de 16 de agosto de 1988, lo que en algún caso podría exigir la tramitación simultánea de planes parciales contiguos.*

*TERCERA.- El área fluvial nº6, en función de su uso, se atenderá a sus parámetros específicos. El Plan Parcial incorporará en este caso estudio paisajístico.*

*CUARTA.- El último inciso de la Norma Complementaria 1. Densidades, deberá entenderse en el sentido de que el cómputo de una vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> se referirá, exclusivamente, a la edificación hotelera o similar, no a las demás.*

*La Directriz 1 citada, dice: “No se permitirá la creación de nuevos núcleos urbanos”. La Directriz 2 citada, dice: “El desarrollo se planeará siempre como ampliación de los núcleos existentes”.*

3.- Las Zonas de Conservación Natural se determinarán en los correspondientes Planes Parciales en función de la preservación de las áreas más valiosas y en interés de la conservación del medio natural, admitiendo previa justificación suficiente la división de dichas áreas en ámbitos cuya superficie mínima nunca será inferior a diez mil metros cuadrados.

4.- En el caso que sea precisa la tramitación simultánea de más de un Plan Parcial, deberá concretarse la conexión de las infraestructuras entre los sectores de dichos planes y con aquellas que sean de carácter general.

5.- En la documentación de los Planes Parciales se establece la obligación de que figure un montaje fotográfico que permita evaluar el resultado de la propuesta.

6.- La Norma Complementaria nº3, relativa a la densidad máxima, queda como dice: “La densidad será de 35 viviendas/Ha, computadas sobre la superficie del área, exceptuando la Zona Fluvial; a estos efectos los usos residenciales colectivos (hotelero, residencias de ancianos, aparthotel...) se contabilizarán con la equivalencia de 4 camas igual a una vivienda”.

7.- La Norma Complementaria nº4 será considerada en el sentido de que la edificabilidad de los equipamientos públicos no contabilizará, pero se tendrá en cuenta que las previsiones respecto a los mismos, contenidas en los Planes Parciales, sean respetuosas con el medio natural y se limiten al mínimo aprovechamiento indispensable para el uso de interés público.

8.- En la Norma Complementaria nº4 se eliminará la posibilidad de que los terrenos de cesión obligatoria se localicen junto al núcleo.

9.- Se mantiene vigente la cláusula de revisión del Planeamiento contenida en las Normas Subsidiarias vigentes.

10.- Las Zonas de Conservación Natural quedan afectadas al Dominio Público; su utilización prioritaria será la de Uso Agrícola, pudiendo admitirse usos deportivos compatibles con el mantenimiento de estas áreas en su valor natural actual.

La concesión de usos y responsabilidad de la conservación competirá a la Entidad Urbanística de Conservación. No obstante, en los casos en que la conservación fuera defectuosa o se afectara al medio natural, el Ayuntamiento deberá recabar, en el ejercicio de sus facultades relativas al dominio, las medidas oportunas de mejora de la conservación.

Para la alteración de la Zona de Conservación Natural calificada por los Planes Parciales será preceptivo el informe del Consejo de Estado.

11.- Será preceptiva la constitución de Entidad Urbanística de Conservación (artículos 25.2 y 3 del Reglamento de Gestión Urbanística).

12.- El 50% de las edificaciones de carácter residencial, en cada sector, tendrá una altura máxima de siete metros a cornisa y once y medio a cumbre, (correspondiente a dos plantas y una de aprovechamiento de cubierta). Se recomienda la alternancia y diversificación de alturas y volúmenes en el tratamiento de los polígonos.

a.2) Además del planeamiento urbanístico vigente, en el municipio de Benasque resulta de aplicación lo dispuesto en el Decreto 291/2005 de 13 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueban las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés (DPOT), cuyo Título III establece las directrices de planeamiento urbanístico, entre las que figuran los siguientes criterios recogidos en el art. 77 para el establecimiento del modelo de crecimiento más adecuado para cada población:

*- La ampliación de las poblaciones existentes estará condicionada a que ésta no varíe la unidad morfológica propia de las mismas, ni la de su entorno natural que le confiere carácter e identidad. A estos efectos, se deberá tender a modelos compactos frente a la dispersión, con un crecimiento acorde con los espacios libres y aptos para ello, siguiendo la trama urbana preexistente, evitando la nueva urbanización de espacios desconectados de la misma.*

*- La conservación de espacios libres, de acuerdo con la estructura parcelaria y demás características del núcleo, para la protección, en su caso, de inmuebles o conjuntos de especial valor.*

*- La inclusión obligatoria, en los nuevos documentos de planeamiento, de criterios cuantitativos sobre aprovechamiento (densidad, volumetría, etc) y cualitativos, acordes con los tradicionales y de su entorno próximo.*

*- La concreción de los aspectos de diseño y de control de escala de las construcciones, en relación al paisaje natural y al entorno urbano, evitando la excesiva repetición del modelo de vivienda, garantizando la diversidad tipológica y arquitectónica de la edificación.*

*- Los grandes equipamientos deportivos constituyen sistemas generales no adscritos a los sectores, que no generan aprovechamiento urbanístico.*

#### b) Contenido de la propuesta

b.1) En cuanto al grado de desarrollo del planeamiento en el municipio de Benasque, y en concreto respecto a los usos residenciales, al día de la fecha se han aprobado definitivamente los Planes Parciales de los siguientes ámbitos (sin considerar el planeamiento de la estación invernal de Cerler, aprobado de conformidad con la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico con anterioridad a las NNSS):

Área Fluvial 1	17,24 has	433 viviendas
Área Fluvial 2	13,80 has	458 viviendas
Área Fluvial 4	21,96 has	500 viviendas
Área Fluvial 8	15,32 has	500 viviendas

De estos cuatro ámbitos, solamente el AF-2 se ha desarrollado y edificado en su totalidad. En las Áreas Fluviales nº4 y 8 se ha ejecutado la urbanización y en el caso del AF-8 se han levantado algunas edificaciones. Por su parte, en el Área Fluvial 1 todavía no se ha iniciado la ejecución material del planeamiento.

A la vista de estos datos, el Ayuntamiento debería valorar la pertinencia de la transformación planteada, considerando la superficie de suelo urbanizable residencial ya tramitado y pendiente de edificar.

b.2) La memoria aportada no justifica la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos, que es uno de los aspectos a valorar con carácter previo a la declaración de viabilidad de la delimitación. Por ello se considera que desde el Ayuntamiento debería requerirse al promotor para que aporte dicha justificación.

b.3) Según el planeamiento general vigente, la superficie total del Área Fluvial 6 asciende a 22,36 has (incluyendo 0,92 has de zona fluvial). Deduciendo la parte correspondiente al sub-ámbito industrial AF-6B, cuya superficie es de 3,984 has según su Plan Parcial de desarrollo, restarían 18,376 has correspondientes al sub-ámbito AF-6A.

Por su parte, en la propuesta de delimitación presentada figura una superficie total del ámbito de 18,671 has, cifra superior en un 1,61% a la establecida en el planeamiento vigente. Ha de aclararse el origen de esta diferencia, recordando que la alteración de la delimitación prevista en el planeamiento general requeriría, en su caso, la tramitación de una modificación aislada de dicho planeamiento con carácter previo o simultáneo al planeamiento de desarrollo.

b.4) Como ya se ha indicado en apartados anteriores, los parámetros urbanísticos aplicables vienen determinados en el Capítulo VI de las NNSS municipales homologadas a PGOU y en las Normas Complementarias aprobadas en 1989. En relación al cumplimiento de estos parámetros en la propuesta de ordenación presentada, cabe realizar las siguientes observaciones:

\* Según la norma complementaria NC-3, con carácter general el total de la edificación del área ocupará un máximo del 40% de la superficie total del área, sin incluir la Zona Fluvial. Para el cómputo de la zona urbanizada ha de aplicarse el criterio del art. 64 de las NNSS, incluyendo la zona ocupada por edificios más un 25% de accesos y servicios.

En el caso de la propuesta presentada, la superficie total del área excluyendo la Zona Fluvial asciende a 176.758,94 m<sup>2</sup>. El cómputo de la zona urbanizada se efectuaría de la siguiente forma:

Zona residencial	61.151,73 m <sup>2</sup>
25% accesos y servicios	$61.151,73 \times 0,25 = 15.287,93 \text{ m}^2$
TOTAL	76.439,66 → 43,25% > 40%

\* La superficie destinada a zonas de conservación natural (ZCN) asciende a 33.658,68 m<sup>2</sup>, lo que supone un 19% de la superficie total del ámbito (excluida la Zona Fluvial). Por tanto, no alcanzaría el tercio mínimo de la superficie exigido por el art. 64 de las NNSS.

Además del aspecto cuantitativo, el diseño de la ZCN se ha distribuido en varias zonas discontinuas entre sí, dispuestas de forma perimetral a las zonas edificables y con cierto carácter residual. Ha de recordarse que, si bien la norma complementaria NC-5 permite la división de la ZCN (por razones fundamentalmente de gestión) cada una de las distintas subzonas debe cumplir dos condiciones: su superficie mínima ha de ser 10.000 m<sup>2</sup> y debe incluir fincas o prados completos.

En función de lo expuesto, deberá revisarse el diseño y ubicación de la ZCN para adaptarse a los criterios del planeamiento municipal.

\* Según la memoria aportada, se plantea que parte de los espacios verdes interiores a las parcelas "urbanas" (se entiende edificables) sean de titularidad privada, sin detallar ni cuantificar cuáles de esos espacios tendrían esa condición. A este respecto, ha de recordarse que el art. 54.4 del TRLUA permite que los espacios dotacionales previstos en los Planes Parciales de uso característico residencial puedan ser de titularidad privada, siempre que se trate de urbanizaciones turísticas o de segunda residencia. En todo caso, se considera necesario establecer la obligación de mantener el uso público de los espacios libres, puesto que ello permitirá a su vez el acceso a la red de caminos existentes, cuya conservación y mejora parece ser uno de los objetivos de la propuesta.

\* En la documentación aportada no se concreta la edificabilidad lucrativa resultante de la propuesta. En este sentido, se recuerda que dicha edificabilidad no podrá superar el índice de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de suelo bruto, excluyendo en el cómputo tanto la Zona Fluvial como la carretera A-139 y su zona de servidumbre.

\* Además de las condiciones establecidas por el planeamiento municipal, se recuerda que deberán cumplirse las reservas dotacionales exigibles conforme al art. 54 del TRLUA.

b.5) En cuanto a las determinaciones de gestión, la documentación gráfica debería reflejar, aun de forma orientativa, las dos unidades de ejecución en las que, según la memoria, pretende dividirse el ámbito. Así mismo, teniendo en cuenta las prescripciones contenidas en el acuerdo de

la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de octubre de 1989, las normas del planeamiento de desarrollo contemplarán, de forma preceptiva, la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

c) Tramitación y documentación

c.1) Para el establecimiento, en su caso, de la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del ámbito del Área Fluvial AF-6A será precisa la formulación de un Plan Parcial, cuyo contenido se ajustará a lo establecido en los artículos 52 a 55 del TRLUA.

Tratándose de un Plan Parcial de iniciativa no municipal, su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 57 y 60 del TRLUA. Una vez concluido el trámite de participación pública con los informes sectoriales emitidos, se remitirá el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, que emitirá informe siendo vinculante en caso de ser desfavorable. El informe se emitirá conforme a los mismos criterios que para la aprobación definitiva de planes generales establece el art. 49 del TRLUA.

c.2) El Plan Parcial deberá someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en el artículo 12.3.b) de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

c.3) Así mismo, durante la tramitación del Plan Parcial el Ayuntamiento de Benasque deberá recabar los informes sectoriales que resulten preceptivos, entre los cuales figurarán los correspondientes a los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Ebro, según lo dispuesto en el artículo 25.4 del Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio)
- Instituto Aragonés del Agua (art. 67 de la Ley 10/2014 de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de Aragón)
- Dirección General de Movilidad e Infraestructuras del Gobierno de Aragón (art. 30.2 de la Ley 8/1998 de 17 de diciembre, de Carreteras de Aragón)
- Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón (art. 19.2 de la Ley 30/2002 de 17 de diciembre, de protección civil y atención de emergencia de Aragón).
- Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca, en virtud de la declaración del Valle de Benasque como Paraje Pintoresco (Decreto 2419/1970 de 24 de julio)

c.4) Teniendo en cuenta las prescripciones contenidas en el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de octubre de 1989, la documentación del Plan Parcial deberá incluir un estudio paisajístico que permita evaluar el resultado de la propuesta.

d) Otras cuestiones

El Título VI de las NNSS municipales de Benasque homologadas a PGOU contiene una cláusula de revisión que establece la obligatoriedad de revisar ese planeamiento cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

- 1º) Cuando la población del término municipal supere los 2.000 habitantes de derecho censados oficialmente.
- 2º) Cuando la superficie del término municipal ordenada por Planes Parciales definitivamente aprobados supere las 80 has, aclarando que será posible tramitar sin previa revisión de las normas el Plan Parcial que supere dicha cota.

Respecto a la primera condición, según datos del padrón municipal a fecha 1 de enero de 2017 la población de Benasque era de 2.121 habitantes, superando así el umbral establecido en las NNSS.

En cuanto a la segunda condición, al día de la fecha se han aprobado definitivamente los Planes Parciales de los siguientes ámbitos (sin considerar el planeamiento de la estación invernal

de Cerler, aprobado de conformidad con la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico con anterioridad a las NNSS):

Área Fluvial 1	17,24 has
Área Fluvial 2	13,80 has
Área Fluvial 4	21,96 has
Área Fluvial 6B	3,98 has
Área Fluvial 8	15,32 has
TOTAL	72,3 has

En función de estos datos, la tramitación del Plan Parcial del Área Fluvial 6A supondrá superar el umbral de 80 has establecido en las NNSS homologadas a PGOU. Por tanto, ha de indicarse al Ayuntamiento la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, considerando no sólo la superación de los límites criterios objetivos establecidos en las propias NNSS, sino la evidente obsolescencia del propio planeamiento.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

a) Suspender la emisión de informe sobre la viabilidad de la delimitación a los efectos previstos en el artículo 26 del TRLUA, al considerar insuficientemente justificada la pertinencia de la transformación y la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos.

b) Respecto a la propuesta de ordenación planteada, y sin perjuicio del informe más detallado que habrá de emitir el Consejo Provincial de Urbanismo, en su caso, durante la tramitación del Plan Parcial del ámbito, ha de atenderse a las observaciones contenidas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta. En síntesis, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento general y en la normativa de rango superior aplicable, en particular las siguientes:

- \* Justificación del ajuste de los límites del ámbito a lo previsto en el planeamiento general.
- \* Dimensionamiento y diseño adecuado de la Zona de Conservación Natural.
- \* Ocupación máxima de la zona urbanizada.
- \* Regulación y uso público de las zonas verdes.
- \* Cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles.
- \* Adaptación a los criterios de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

c) En todo caso, la tramitación y contenido del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en el Título II, Capítulo II del TRLUA, así como a lo dispuesto en la legislación medioambiental y en el planeamiento general de Benasque. Durante la tramitación del Plan Parcial deberán recabarse los informes sectoriales preceptivos, entre ellos los indicados en el apartado 6.2.c) del presente informe.

d) Por último y en otro orden de cosas, se considera conveniente recordar al Ayuntamiento de Benasque la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, en cumplimiento de lo previsto en el Título VI del PGOU.

**Sobre los presentes acuerdos relativos a expedientes de planeamiento urbanístico (número 6 y 7), se publican para su conocimiento y demás efectos, significándose que son actos administrativo de mero trámite, por lo que contra ellos no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112.1, de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

## 8) BENASQUE. Informe previo para declaración de ruina y sustitución de edificio en C/Horno nº17. Expte. 2018/166

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa al expediente de declaración de ruina y propuesta de restitución del edificio sito en Calle del Horno nº 17 de Benasque, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Se emite el presente informe respecto al proyecto para la demolición del edificio sito en C/Horno nº17 de Benasque, a los efectos del cumplimiento del artículo 5.1.5 de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integrada (PEPRI) del Casco Histórico de Benasque, aprobado definitivamente en enero de 2002.

En el citado PEPRI, el edificio en cuestión se encuentra catalogado dentro del Grado II (edificios de interés ambiental). Para las edificaciones incluidas en este grupo, el referido artículo 5.1.5 de las normas urbanísticas establece, entre otras cosas, lo siguiente:

*“Se admite la demolición exclusivamente en caso de ruina legal o técnica argumentando previamente las causas o motivos y presentando la alternativa planteada que incluya, mediante una propuesta de intervención, una descripción de los aspectos formales y constructivos con mención expresa de las características y origen de los materiales exteriores a emplear. Dicha actuación deberá ser informada previamente por la Comisión de Ordenación del Territorio, cuyo informe será preceptivo y vinculante para la actuación municipal”.*

**SEGUNDO.-** Con fecha 28 de noviembre de 2018 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del Ayuntamiento de Benasque solicitando la emisión del informe preceptivo establecido en el PEPRI, acompañado de la siguiente documentación en soporte papel:

- Informe emitido por el técnico del Ayuntamiento de Benasque, con fecha 15 de noviembre de 2018.
- Ficha catastral del inmueble
- Documento técnico para la declaración de ruina del edificio sito en Calle del Horno 17, con visado colegial de fecha 30 de octubre de 2018.

**TERCERO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión del presente informe, conforme a lo previsto en el artículo el artículo 5.1.5 de las normas urbanísticas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Casco Histórico de Benasque.

**SEGUNDO.-** Con respecto a la documentación presentada interesa señalar los siguientes aspectos:

a) Se tramita el expediente a instancia de la propiedad, a los efectos de materializar los derechos urbanísticos que otorga el PEPRI, sustituyendo una edificación cuyos elementos fundamentales no alcanzan, según el documento técnico, los niveles exigibles de solidez y estabilidad, y mucho menos de habitabilidad. De la documentación técnica presentada interesa señalar los siguientes aspectos:

- La memoria justifica el estado de ruina en relación con lo establecido en la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, en la cual se distinguían los conceptos de “ruina técnica”, “ruina económica” y “ruina legal”.
  - El documento técnico justifica que, en base a los criterios de la Ley 5/1999 anteriormente citada, el inmueble se encuentra en estado de ruina técnica, por el agotamiento estructural generalizado, aludiendo a las siguientes causas:
    - Los elementos estructurales de cimentación son insuficientes
    - Los forjados están ejecutados mediante rollizos de madera y revoltón de tierra aglomerada, que se encuentran fuertemente afectados por la humedad y el ataque de insectos xilófagos
    - La cubierta precisa de una sustitución total debido a su mal estado (humedad y ataques de insectos xilófagos)
    - En cuanto a los muros de carga, estos han perdido la geometría original, contando con deformaciones, desplomes y pérdida de verticalidad
  - Visto el agotamiento estructural de los elementos fundamentales que conforman el edificio, cimentación inexistente, forjados y cubierta carentes de estabilidad y con componentes deteriorados, y elementos de soporte, muros, no acomodados a la necesaria nueva disposición de huecos que se precisa para su reutilización de forma racional, *“queda acreditado el supuesto de ruina técnica por agotamiento estructural y de utilización y servicio de los elementos fundamentales de la edificación: cimientos, forjados, cubiertas, estructuras murales.”* Consecuentemente solicita la declaración de ruina técnica para la demolición de la edificación existente. Para acreditar esta situación se aportan fotografías y planos del estado actual de la edificación.
  - Se aporta propuesta de restitución, consistente en sustituir la edificación existente por otra de nueva planta de carácter plurifamiliar (cuatro apartamentos), que contiene la documentación requerida de la alternativa propuesta a la demolición y servirá, si se declara en ruina la actual edificación y se autoriza su demolición, como base del proyecto ejecutivo necesario para la tramitación del expediente de solicitud de licencia municipal de obras.
  - Se proyecta un edificio con plantas alzadas de uso residencial, y configurando una planta baja, que en su mayor parte queda abierta al espacio libre interior de la parcela, de tal manera que se habilite una zona de aparcamiento vinculado a las viviendas, colaborando a suplir en parte el déficit de aparcamiento disponible en el ámbito del casco antiguo, a pesar de que la parcela, por sus características y situación, no estaría obligada a materializar plazas de aparcamiento.
  - Se justifica el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables a la nueva edificación según el PEPRI. La propuesta de restitución no agota la edificabilidad que adjudica el PEPRI a la parcela: sobre una edificabilidad máxima adjudicada a la parcela de 396,65 m2 de techo, se consumen 347,30 m2.
  - En su conjunto se proyecta un inmueble compacto, asimilable en forma al preexistente, que pretende integrarse en la trama urbana.
  - La edificación de sustitución recuperará los mampuestos procedentes de su demolición para la ejecución de los nuevos cerramientos. Los materiales incorporados, madera en cubierta, carpintería y revestimientos en zonas de fachada, estará oscurecida y tratada con barnices mates de poro abierto.
  - No existen elementos de interés que puedan ser reutilizados.
- b) En cuanto al contenido del informe emitido por los servicios técnicos municipales obrante en el expediente, cabe destacar lo siguiente:
- Concreta y resume la documentación técnica y el objeto del expediente: El documento recoge la descripción del estado actual de la edificación, así como de los trabajos necesarios para llevar a cabo una reestructuración y ampliación que garantizaran la habitabilidad. Justificación del agotamiento de los elementos estructurales o fundamentales. Se supone **“Ruina Técnica”**.
  - Describe igualmente las condiciones urbanísticas básicas de la parcela objeto de la propuesta: queda identificada en el planeamiento en vigor como Suelo Urbano Consolidado, zonificación residencial R2. La edificación contenida en ella posee una catalogación de Grado II tipo “Interés Ambiental”.

- La demolición total sólo se permite en el caso de ruina legal o técnica.
- El informe a la documentación presentada es favorable, si bien recuerda que no es objeto de dicho informe la valoración sobre el proyecto de restitución del edificio. Por ello, la resolución favorable del informe no implica la aprobación del nuevo proyecto sobre la parcela.

**TERCERO.-** Considerando el informe de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la nueva documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

La documentación aportada en el expediente justifica la situación de ruina en que se encuentra la edificación existente conforme al concepto definido en la Ley 5/1999, vigente en el momento de la aprobación del PEPRI del Casco Histórico de Benasque (año 2002). Concretamente, el artículo 191 de dicha Ley establecía que se declararía el estado ruinoso, entre otros supuestos, cuando el edificio presentase un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales y fundamentales. Situación que corresponde con lo que vino a denominarse “ruina técnica”, para diferenciarla de los otros supuestos definidos por la Ley 5/1999.

En concordancia con esta regulación, el PEPRI recogió en su artículo 6.1.6 los tres supuestos definidos en la Ley 5/1999, acreditándose según el informe de los servicios técnicos municipales la situación de “ruina técnica” en el caso de la edificación que se pretende demoler.

El vigente texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, no incluye, entre los supuestos de procedencia de la declaración de ruina, el de agotamiento generalizado de los elementos estructurales. Si bien, a falta de una justificación más detallada del coste de las reparaciones que serían necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural a la edificación existente, del contenido del informe técnico municipal cabe deducir que ésta se encuentra en la situación prevista en el artículo 261.2.a) del TRLUA vigente.

Por otra parte, en función de la descripción gráfica y escrita de la edificación existente aportada en el expediente se deduce que la protección ambiental asignada a la misma deriva, no de sus características concretas, sino de su pertenencia a un conjunto urbano. Asimismo, conforme a las fichas del PEPRI no existen elementos de interés a conservar o proteger.

El expediente incluye también propuesta de sustitución conforme a lo establecido en el artículo 5.1.5 del PEPRI, propuesta que no entra a valorarse en el informe del técnico municipal, entendiéndose que procederá su análisis en el momento en que se solicite la preceptiva licencia urbanística. En todo caso, el documento justifica el cumplimiento de las condiciones urbanísticas aplicables.

Por otra parte, según información facilitada por la Confederación Hidrográfica del Ebro, la parcela en la que se sitúa el edificio se ubica en su totalidad dentro de la zona inundable en el periodo de retorno de 500 años del río Ésera, y la parte de la parcela recayente a la C/Horno está también dentro de la zona de flujo preferente del mismo cauce.

Por tanto, resultarán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos 9 ter y 14 bis del Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico. En todo caso, puesto que no consta que la emisión de informe al PEPRI por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro, el proyecto de demolición y sustitución deberá someterse a informe y/o autorización del organismo de cuenca.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Informar favorablemente la actuación proyectada a los exclusivos efectos previstos en el artículo 5.1.5. de las Normas Urbanísticas del PEPRI de Benasque, sin perjuicio de la competencia exclusiva municipal para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística y de cualesquiera otros informes que resulten preceptivos, en particular el del organismo de cuenca dada la ubicación de la parcela en zona de flujo preferente y zona inundable.

**9) QUICENA.** Acondicionamiento de local para eventos. Polígono 1, parcela 105. Promotor: Saúl Ramón Avellanas. Expte. 2018/158

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Quicena, se emite informe según los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto del expediente es el acondicionamiento de una edificación existente para su alquiler y uso ocasional como local de eventos o celebraciones privadas familiares o sociales.

En lo que respecta a las características constructivas, la edificación es de planta rectangular, de una sola planta sobre rasante y está construida a base de muros perimetrales de fábrica de piedra arenisca y cubierta inclinada a dos aguas realizada en estructura de madera y cobertura en teja cerámica curva. Para su acondicionamiento se realizarán trabajos en cubierta (retejado e impermeabilización) así como en los cerramientos (rejuntado de la fábrica de piedra y carpintería) además de nuevas particiones y revestimientos interiores. Igualmente se realizarán trabajos de ajardinamiento en la parcela.

No se prevé realizar ninguna ampliación, por lo que se mantendrá la superficie construida existente, que es de 146 m<sup>2</sup> según datos catastrales y 163 m<sup>2</sup> según medición topográfica.

La edificación se sitúa en la parcela 105 del polígono 1, cuya superficie es de 1.535 m<sup>2</sup> según datos catastrales. El acceso se realiza mediante un camino que parte del núcleo de Quicena. En cuanto a los servicios urbanísticos, dada su proximidad al núcleo urbano todos ellos se resuelven por prolongación de las redes municipales.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 15 de noviembre de 2018, el Ayuntamiento de Quicena presenta solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo, acompañada de la documentación técnica relativa a la instalación y de la documentación correspondiente al procedimiento administrativo tramitado al efecto. Con fecha 26 de diciembre de 2018 se aporta documentación técnica complementaria.

En el expediente consta certificado de la secretaria-interventora del Ayuntamiento de fecha 28 de septiembre de 2018, relativo al acuerdo plenario municipal adoptado en sesión celebrada el día 21 de septiembre de 2018, por el que se informó favorablemente la actuación propuesta.

**TERCERO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

**FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** Considerando el objeto del expediente, compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en los artículos 35.1.a) y 36.1.b) 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 Aragón (TRLUA), así como en el artículo 8.1.k) del Decreto

129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Se tramita la instalación como autorización especial, aportando la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural. A tales efectos, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLUA: *“Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.”* En este caso, el órgano competente municipal ha iniciado el trámite.

**II.-** Considerando lo dispuesto por los artículos 35 y 36 del TRLUA y el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

a) Condiciones urbanísticas

El instrumento de planeamiento urbanístico general vigente en el municipio de Quicena es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido a partir de la homologación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con fecha 14 de enero de 2003

Según el vigente PGOU, la parcela en la que se ubica el edificio que se pretende acondicionar está clasificada como suelo no urbanizable genérico. Para esta clase y categoría de suelo, el PGOU de Quicena establece los siguientes usos autorizados:

*“Artículo 45. Suelo no urbanizable.*

*(...)*

*Zona 3. Genérico*

*(...)*

*Usos autorizados*

*(...)*

*Edificaciones e instalaciones de demostrada utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse necesariamente en el medio rural. Cabe considerar entre estas instalaciones las de tipo deportivo en todas sus modalidades, incluso los edificios vinculados a la actividad a desarrollar.*

*(...)*

*Condiciones de la edificación*

*Los edificios habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.*

*El retranqueo a linderos y ejes de caminos será como mínimo de 5,00 m y de 25,00 metros respecto a la arista exterior de las carreteras locales.*

*Las parcelas en las que se sitúen las viviendas unifamiliares tendrán una superficie mayor de 10.000 m<sup>2</sup>. Estas no podrán sobrepasar los 7,00 m de altura ni las 2 plantas.*

*Las edificaciones de tipo nave porticada no podrán sobrepasar los 8,00 m de altura hasta el arranque de la cubierta, ni su superficie construida en planta superará los 600,00 m.<sup>2</sup>*

*La implantación de los servicios urbanísticos necesarios correrá por cuenta de cada propietario, siendo obligatorio el prever un sistema de depuración de aguas fecales de cada edificio antes de proceder a su vertido al exterior.”*

Por tanto, la actuación propuesta sería compatible urbanísticamente con el Plan General de Ordenación Urbana de Quicena.

b) Otras cuestiones

\* Desde el Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón, en respuesta a la consulta formulada al respecto, se indica que existen las siguientes afecciones a zonas medioambientalmente sensibles:

ZPA-RD1432 ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA AVIFAUNA  
APGYPBAR ÁMBITO DE PROTECCION DE GYPAETUS BARBATUS.

\* Se justificará el cumplimiento del Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobaron las Directrices Sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

\* Se solicitará, en su caso, informe a la Dirección General de Interior y Justicia del Gobierno de Aragón (Protección Civil)

\* Se deberá presentar la correspondiente solicitud de Licencia Ambiental de Actividad Clasificada para su tramitación por parte del Ayuntamiento, según los artículos 76 y 77 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**10) BERBEGAL.** Instalación de producción de aceites esenciales a partir de plantas aromáticas y medicinales. Polígono 1, parcelas 000407400YM44H y 000407500YM44H. Promotor: Silvia Jiménez Catalá. Expte. 2018/168

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Berbegal, se emite informe según los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto del expediente es una instalación artesanal de producción de aceites esenciales a partir de plantas aromáticas y medicinales.

En lo que respecta a las características constructivas, se plantea el acondicionamiento de dos edificaciones existentes, una para desarrollar la actividad propiamente dicha y otra para aseo. Las obras consistirán en realizar una nueva ventana, en el edificio principal, y en trabajos interiores de revestimientos, acabados e instalaciones. No se prevé realizar ninguna ampliación por lo que se mantendrá la superficie construida existente, que es de 83 m<sup>2</sup> para la sala y 18 m<sup>2</sup> para el aseo.

Las edificaciones se encuentran en el polígono 1 y tienen las siguientes referencias catastrales: 000407400YM44H0001GT y 000407500YM44H0001QT. Según las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal de la provincia de Huesca, las parcelas se encuentran en suelo no urbanizable genérico.

El acceso se realizará desde la parcela 202 del polígono 1, conectada con la carretera A-1216. Dicha parcela, en la que se encuentra la antigua unidad de almacenamiento (silo) de Berbegal, es propiedad del Gobierno de Aragón. En virtud de un convenio firmado entre este organismo y el Ayuntamiento de Berbegal en 1998, con vigencia de hasta 30 años, se autoriza al Ayuntamiento la ocupación temporal a precario de esta parcela y su uso para fines de prestación de servicios agrarios o cualquier otro fin de interés social de ámbito municipal o comarcal.

En cuanto a los servicios urbanísticos, se prevén las siguientes soluciones:

- Suministro eléctrico: las edificaciones disponen de acometida de abastecimiento.
- Abastecimiento de aguas: se dispone de acometida de abastecimiento.
- Evacuación de aguas residuales: se verterán a la red municipal.
- Eliminación de residuos: los residuos propios de la actividad (materia orgánica) será trasladada al campo para su utilización como aporte de materia orgánica dentro de la propia explotación agrícola del promotor. Para los residuos que quedan fuera de lo que es el proceso productivo se utilizará el sistema de recogida de residuos urbanos municipal.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 30 de noviembre de 2018, el Ayuntamiento de Berbegal presenta solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, acompañada de la documentación técnica relativa a la instalación y de la documentación correspondiente al procedimiento administrativo tramitado al efecto.

Junto con la solicitud de informe, se aporta la documentación técnica relativa al proyecto de instalación artesana para la producción de aceites esenciales a partir de plantas aromáticas y medicinales. Se tramita la instalación como autorización especial en suelo no urbanizable, constando en el expediente certificado del secretario-interventor del Ayuntamiento de Berbegal en el que certifica que el Pleno de esa Corporación Local, en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2018, acordó aprobar el interés social de esta actividad así como su desarrollo en parte de los edificios del antiguo silo que gestiona y administra el Ayuntamiento.

**TERCERO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Considerando el objeto del expediente, compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en los artículos 35.1.a) y 36.1.b) 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 Aragón (TRLUA), así como en el artículo 8.1.k) del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Se tramita la instalación como autorización especial en suelo no urbanizable, aportando la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural. A tales efectos, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLUA: *"Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada."*

**II.-** Considerando lo dispuesto por los artículos 35 y 36 del TRLUA y el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

c) Condiciones urbanísticas

Como instrumento urbanístico municipal, Berbegal únicamente cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca el 14 de febrero de 1985.

La parcela donde se ubica la instalación se sitúa fuera del suelo urbano delimitado por el PDSU, y por tanto tiene la condición de suelo no urbanizable genérico. Para esta clase de suelo, en virtud de la Disposición transitoria primera del TRLUA, resultan de aplicación en este caso las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca (NNSSPP) aprobadas definitivamente en 1991.

Concretamente, el apartado 7.3.1 de las NNSSPP regula los usos tolerados en el suelo no urbanizable de la siguiente manera:

*“7.3.1. Usos tolerados en el suelo no urbanizable. Características y definición.*

*Conforme a lo determinado en la legislación vigente, en suelo no urbanizable sólo podrán autorizarse construcciones del siguiente tipo:*

- a) *Construcciones destinadas a explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas y planes del Departamento de Agricultura.*
- b) *Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*
- c) *Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de ser emplazadas en el medio rural.*
- d) *Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.*

*Los tipos de las construcciones que puedan autorizarse habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.”*

Por su parte, el apartado 7.3.2 establece la ocupación del suelo y edificación máxima:

*“7.3.2. Ocupación del suelo y edificabilidad máxima.*

*En el ámbito de estas Normas, en el Suelo, clasificado como No Urbanizable, se fijan los siguientes límites a la edificación:*

- *Ocupación máxima del suelo: 20%*
- *Edificabilidad máxima: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- *Retranqueo mínimo a lindero: 5 m.*
- *Retranqueo mínimo a eje de caminos: 10 m.*
- *Altura máxima visible: 10 m (salvo en el caso en que la mayor altura sea imprescindible para la consecución de la finalidad de la edificación)*
- *Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>.*

*Se exceptúan del cumplimiento de los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad máxima y parcela mínima las edificaciones vinculadas a explotaciones agrarias, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.”*

En este sentido, si bien las edificaciones en donde se pretende implantar la instalación no respetan los retranqueos a linderos establecidos en las Normas Provinciales, ha de tenerse en cuenta que se trata de la reutilización de edificaciones existentes (según catastro sus fechas de construcción datan de 1970 y 1975, respectivamente) que lindan en su totalidad con la parcela propiedad del Gobierno de Aragón que fue objeto del convenio anteriormente referido.

d) Otras cuestiones

- Desde el Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón, en respuesta a la consulta formulada al respecto, se indica que existen las siguientes afecciones a zonas medioambientalmente sensibles:

#### ZPA-RD1432 ZONAS DE PROTECCIÓN PARA LA AVIFAUNA

- Se deberá presentar la correspondiente solicitud de Licencia Ambiental de Actividad Clasificada para su tramitación por parte del Ayuntamiento, según los artículos 76 y 77 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento.

Ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**11) YÉSERO.** Proyecto de rehabilitación de borda para vivienda. Camino Latrero del Molino nº9. Parcela 5524801YN2252S0001LS. Promotor: Agustina Yolanda Fanlo Badías. Expte. 2018/175

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Yésero, se emite informe según los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Según la documentación técnica presentada, se plantea la rehabilitación de una edificación tipo borda, de uso, que incluye la transformación de su uso agrícola y ganadero tradicional a un nuevo uso como vivienda unifamiliar.

La actuación planteada incluye la rehabilitación de la cubierta e interior de la borda, añadiendo una nueva planta buhardilla, para su uso como vivienda junto con la planta baja, y una planta sótano que se destinará a bodega y cuarto de caldera. Además, se realizará la apertura de huecos en fachada.

En lo que respecta a las características constructivas, se mantendrán los acabados exteriores tradicionales: mortero hidrófugo pintado, carpintería de madera y cubierta en teja cerámica curva. No se plantea modificar el volumen de la edificación originaria. La superficie construida total será de 156,24 m<sup>2</sup>.

La borda se ubica en Camino Latrero del Molino nº9 de Yésero. La parcela dispone de la siguiente referencia catastral: 5524801YN2252S0001LS. Su superficie es de 558 m<sup>2</sup> según datos catastrales, y se encuentra muy cercana al núcleo urbano de Yésero.

El acceso a la parcela se realiza a través del Camino Latrero del Molino, y se dispone de todos los servicios urbanísticos.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 17 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento de Yésero presenta solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo, acompañada de la

documentación técnica relativa a la rehabilitación y de la correspondiente al procedimiento administrativo tramitado al efecto.

**TERCERO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** Considerando el objeto del expediente, compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en los artículos 35.1.c) y 36.1.b) 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 Aragón (TRLUA), así como en el artículo 8.1.k) del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

**II.-** Considerando lo dispuesto por los artículos 35 y 36 del TRLUA y el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

a) Condiciones urbanísticas

El municipio de Yésero cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente, con reparos, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 3 de junio de 2008.

La parcela en la que se sitúa la borda a rehabilitar está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Yésero como SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. La regulación de esta clase y categoría de suelo se recoge en el Capítulo 3 de las normas del PGOU, de la siguiente manera:

*“CAPÍTULO 3.- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO (SNUG)*

*(...)*

*Artículo 111. Uso Residencial*

*(...)*

*3. Vivienda en bordas existentes*

*En virtud del artículo. 24.b) de la LUA, se entenderá que la edificación es rehabilitable cuando pueda integrarse en la nueva edificación el 75% de los muros de la fachada.*

*En las actuaciones no se puede alterar la tipología externa del edificio, con lo que está prohibido el aumento de volumen en más de un 20%, y la apertura de huecos se realizará en los hastiales y con las proporciones adecuadas a la tipología.*

*Tendrán que autoabastecerse por sí mismas, es decir, utilizar fosas sépticas, depósitos de agua y grupos electrógenos. Se evitará la aparición de nuevas bordas, conformen o no núcleos de población. Sólo serán rehabilitadas aquellas edificaciones que por el Ayuntamiento y por la Comisión de Ordenación de Territorio consideren que los valores arquitectónicos, paisajísticos o antropológicos de las mismas sean de notable interés.*

*Este tipo de restauraciones deberá tener permiso especial de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio.”*

A la vista de la documentación técnica presentada, se observa que no se plantea realizar incremento de volumen.

Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que la borda objeto de informe se encuentra catalogada con protección estructural. La ficha nº14 del catálogo del PGOU recoge las condiciones de protección de la denominada “Borda de Francho”. Resultan de aplicación también las condiciones generales de protección establecidas en el PGOU, concretamente las siguientes:

## **“CAPÍTULO 2.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN**

### **Artículo 115. Normas generales de protección.**

#### **Tipos de obras:**

*Los tipos de obras que podrán realizarse en el ámbito de los edificios y entornos protegidos son los siguientes:*

- a) Conservación.*
- b) Restauración.*
- c) Consolidación.*
- d) Rehabilitación.*
- e) Reestructuración.*
- f) Obra nueva.*
- g) Obras parciales.*

#### **a) Conservación**

*Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación.*

#### **b) Restauración**

*Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño.*

*La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso la sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación a las necesidades y usos a que sea destinado.*

#### **c) Consolidación**

*Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.), aunque haya aportaciones de nuevo diseño.*

#### **d) Rehabilitación**

*Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio.*

*Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas; modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachadas; apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las condiciones generales de estas Normas Urbanísticas.*

*En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.*

#### **e) Reestructuración**

*Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente.*

*El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachada exteriores y sus remates.*

#### **f) Obra nueva**

*Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de estas Normas Urbanísticas.*

#### **g) Obras parciales**

*Son obras parciales toda obra menos, o de tramitación abreviada, de acuerdo a la definición que de ellas hacen las Condiciones Generales de estas Normas Urbanísticas siempre que no afecten a los*

elementos estructurales o al aspecto exterior de la edificación. Se consideran también obras parciales las destinadas a suprimir elementos añadidos en los frentes comerciales o a reponer el estado original de las condiciones de fachada en planta baja.

#### Artículo 116. Condiciones estéticas

1.- Toda actuación en el ámbito afectado por esta Norma deberá someterse a las condiciones estéticas que se determinan para cada tipo de obra.

2.- En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio, no permitiéndose la alteración o sustitución de cualquiera de los elementos estructurales o de diseño.

3.- Las obras de restauración y consolidación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización congruentes con la calidad y uso del edificio.

4.- En obras de rehabilitación deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5.- En obras de reestructuración la fachada deberá mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios.

#### Artículo 117. Protección de la parcela.

En cada edificio de los niveles Integral o Estructural, la protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado, quedando excluida la posibilidad de segregación de nuevas parcelas. Sólo quedan excluidos de esta regla los que expresamente se establezcan.

### CAPITULO 4.- NORMAS DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

#### Artículo 119.

##### - Obras Permitidas

1.- Se consideran obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

2.- Se consideran obras no preferentes las de reestructuración y las reseñadas en el punto anterior cuando aumenten el número de viviendas o varíen la superficie total ocupada por las mismas.

##### - Edificabilidad

1.- En el caso de obras de conservación, restauración, consolidación o rehabilitación, el volumen será el edificado.

2.- En obras de rehabilitación se permitirá la construcción de entreplantas, siempre que no se supere la edificabilidad máxima.

3.- En los casos de obras de reestructuración, la edificabilidad será la fijada por la ordenanza correspondiente, pudiendo materializarse con elevación de plantas sobre el edificio existente sin superar en ningún caso la altura o número de plantas permitidas."

#### b) Otras cuestiones

\* Desde el Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón, en respuesta a la consulta formulada al respecto, se indica que existen las siguientes afecciones a zonas medioambientalmente sensibles:

ZPA-RD1434 Zonas de protección para la avifauna.

APGYPBAR Ámbito de protección del *Gypaetus Barbatu*s.

RB0001 MAB\_ES24 Reserva de la biosfera Ordesa-Viñamala.

\* Se solicitará informe, en su caso, a la Dirección General de Interior y Justicia del Gobierno de Aragón (Protección Civil).

\* Se deberá contar con informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) al encontrarse la actuación en una zona ambientalmente sensible.

\* En la visita realizada a la parcela se ha observado que el camino de acceso a la borda dispone de una anchura insuficiente para permitir el tránsito rodado, por lo que se deberán prever medidas para su ensanchamiento de forma que se garantice el acceso rodado.

\* Dado que, tal como se ha indicado, la borda está incluida en el catálogo del PGOU, el proyecto deberá contar con autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca, según lo dispuesto en la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización por parte del Ayuntamiento para la rehabilitación de la borda, si bien deberá justificarse la disponibilidad de acceso rodado a la parcela, estableciendo en su caso las medidas necesarias para el ensanchamiento del camino existente.

Ello sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, y singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**12) BINACED.** Instalación industrial para producción y almacén de sustancias naturales para cosmética y agricultura. Polígono 14, parcela 95. Promotor: ONA INVESTIGACIÓN, S.L. Expte. 2018/169

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Binaced, se emite informe según los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Según la documentación presentada, el objeto del expediente es la construcción de una nave destinada a la producción y almacén de sustancias naturales para cosmética y agricultura. Para ello se construirán dos edificaciones:

- Nave almacén de 56x15 mts y 8 mts de altura, con cubierta a dos aguas. Se destinará al almacenaje de del producto elaborado. Requerirá de unas exigencias de aislamiento térmico elevado debido a que es necesario un control térmico en el interior para la conservación de los productos. La superficie construida será de 840 m<sup>2</sup>.
- Nave de producción de 20,8x12 mts y 8 mts de altura. Estará adosada a la anterior y, al igual que la anterior, dispondrá de cubierta a dos aguas y aislamiento térmico elevado debido al control térmico en su interior. Incluirá una zona de vestuarios para los operarios. La superficie construida será de 249,60 m<sup>2</sup>.

Toda la parcela quedará vallada y su interior urbanizado mediante una solera de hormigón, zona ajardinada, aparcamiento y alumbrado exterior.

El proyecto se ubica en la parcela 95 del polígono 14 del catastro de rústica de Binaced. La superficie de esta parcela es de 11.017 m<sup>2</sup> según datos catastrales. El acceso se realiza desde la C/Binéfar del núcleo urbano de Binaced. Para la dotación de los servicios urbanísticos necesarios se prevén las siguientes soluciones:

- Suministro eléctrico: se solicitará suministro a la compañía eléctrica.
- Abastecimiento de agua: la parcela dispone de agua de riego, aunque dada su proximidad al casco urbano, se podrá realizar conexión a la red municipal.
- Evacuación de aguas residuales: se verterán a la red municipal.

- Eliminación de residuos: los residuos asimilables a urbanos serán recogidos y se utilizará el sistema de recogida de residuos urbanos municipal.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 5 de diciembre de 2018, el Ayuntamiento de Binaced presenta solicitud de informe al Consejo Provincial de Urbanismo, acompañada de la documentación técnica relativa a la instalación y de la documentación correspondiente al procedimiento administrativo tramitado al efecto.

**TERCERO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Considerando el objeto del expediente, compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en los artículos 35.1.a) y 36.1.b) 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 Aragón (TRLUA), así como en el artículo 8.1.k) del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Se tramita la instalación como autorización especial, aportando la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural. A tales efectos, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 36.1.a) del TRLUA: *“Si la solicitud se refiere a construcciones o instalaciones de interés público o social, deberá incluir justificación de tal interés y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural. En estos supuestos, el órgano municipal competente iniciará el expediente y remitirá la documentación presentada a los trámites de información pública e informes, salvo que advierta que no concurre interés público o social para el municipio o se incumplen de forma manifiesta los parámetros urbanísticos aplicables, en cuyo caso se inadmitirá a trámite la solicitud presentada.”* En este caso, el órgano competente municipal ha iniciado el trámite.

**II.-** Considerando lo dispuesto por los artículos 35 y 36 del TRLUA y el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

e) Condiciones urbanísticas

El municipio de Binaced cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente, de forma parcial y con reparos, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 30 de enero de 2007. Posteriormente, en sesión de fecha 21 de octubre de 2011 el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca acordó aceptar el texto refundido del PGOU en el que se daba cumplimiento a los reparos formulados en el acuerdo anterior.

Según el vigente PGOU, la mayor parte de la parcela se encuentra situada en suelo no urbanizable especial (SNU-E) de protección “zona de regadío tradicional”. Una pequeña parte está clasificada como suelo urbano no consolidado, incluido en las unidades de ejecución nº9 y 10, y otra parte como suelo urbano consolidado.

La regulación contenida en el PGOU para esta clase y categoría de suelo es la siguiente:

*“4.3.- CAPITULO III. – SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL*

*(...) ZONA DE PROTECCIÓN DE REGADÍO TRADICIONAL*

*Se establece la protección permitiendo el uso de edificaciones de carácter agropecuario y se prohíben*

*las edificaciones destinadas a vivienda.*

*La ocupación máxima del suelo será del 10% y la superficie máxima edificable no sobrepasará los 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (...)"*

Según esta regulación municipal actualmente vigente, las instalaciones de interés público o social no se incluyen entre los usos permitidos en esta clase y categoría de suelo.

Sin perjuicio de lo anterior, la actuación objeto del presente informe se plantea como una ampliación de las instalaciones de la misma empresa actualmente existentes en la parcela contigua, situada dentro del suelo urbano. La parcela en la que se proyecta esta ampliación tiene, por tanto, un carácter periurbano.

Interesa señalar que la memoria justificativa del PGOU en su apartado 7.1.3.1, entiende como suelo no urbanizable especial aquél que, por sus especiales características o situación, se somete a medidas de protección que implican restricción o prohibición de todos aquellos usos que no sean los propios "naturales" del terreno y que van en contra de los valores o elementos que se quieren proteger.

En este sentido, atendiendo a las características reales de la parcela donde se prevé ubicar la instalación, cabría sugerir al Ayuntamiento un posible ajuste de la categoría de suelo no urbanizable que actualmente tiene asignada, a través de la oportuna modificación de planeamiento general.

Por otro lado, tal como ya se ha indicado una pequeña parte de la parcela está incluida en suelo urbano no consolidado, concretamente en las unidades de ejecución nº9 y 10, como se deduce de la relación de propietarios reflejada en el expediente de la modificación aislada nº9 del PGOU, aprobada definitivamente en 2015 y que afectaba a las unidades UE-9 y UE-10. Esta circunstancia, evidentemente, habrá de tenerse en cuenta a los efectos de determinar la superficie que se incluiría, en su caso, en la autorización especial en suelo no urbanizable, afectando a los parámetros de ocupación, superficie máxima, retranqueos... así como a los trabajos de urbanización y vallado previstos.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe desfavorable a efectos urbanísticos para la autorización especial de la instalación industrial de interés público en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, al no encontrarse dicho uso entre los permitidos conforme al planeamiento vigente para la parcela en cuestión. Ello sin perjuicio del posible ajuste de la categoría de suelo no urbanizable asignada a dicha parcela, mediante la oportuna modificación de planeamiento.

**13) JACA.** Proyecto de rehabilitación y ampliación de edificaciones para establecimiento hotelero. Polígono 9, parcela 58 (Pardina Larbesa). Promotor: AV 93, S.A. Expte: 2018/167

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Jaca, se emite informe según los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - Según la documentación técnica presentada, se pretende la rehabilitación y ampliación de la Pardina de Larbesa para la creación de un establecimiento hotelero.

La finca denominada "Pardina Larbesa" está integrada por 10 parcelas catastrales situadas en el término municipal de Jaca. La Pardina Larbesa está integrada por un núcleo principal

denominado "edificación principal" y ocho edificaciones auxiliares diseminadas por la propiedad. Se define como edificación principal al conjunto de edificios situados en el núcleo principal de la finca, que históricamente han sido empleados como vivienda privada y almacenes vinculados a la actividad de la finca.

El núcleo principal se sitúa en la parcela 58 del polígono 59 del catastro de rústica. La superficie de esta parcela es de 655.298 m<sup>2</sup> según datos catastrales. Este núcleo principal está integrado por las siguientes edificaciones y sus restos, incluyendo tres edificaciones que, aunque actualmente no se encuentran en pie, han formado parte del conjunto (contando con evidencias suficientes que así lo atestiguan) denominadas como almacén (ruina), borda piscina y muros perimetrales:

- Vivienda y torreón: Vivienda principal de la propiedad con tres alturas, dos viviendas anexas, un torreón en cinco alturas, un porche y un patio. Destaca la Torre, levantada en el año 1400, con dos etapas constructivas, la primitiva del S. XV y remodelación en el S. XVI. Fue declarada Bien de Interés Cultural mediante la Orden de 17 de abril de 2006, del Departamento de Educación, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, por la que se aprueba la relación de Castillos y su localización, considerados Bienes de Interés Cultural en virtud de lo dispuesto en la Disposición adicional segunda de la Ley 3/1999 de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

- Almacén 1: edificación aledaña al sur de a la vivienda principal y torreón, en forma de L. Compartimentada en tres secciones de una, dos y tres plantas.

- Almacén 2: Al sur del almacén 1, integrado por un edificio de dos alturas y una ruina anexa.

- Antigua edificación (denominada borda piscina): a unos 35 mts al NE del torreón, hoy desaparecida, pero con evidencias de su existencia.

- Casa del guarda y cochera: antigua casa del guarda de la finca, al SE del torreón y al E de los almacenes 1 y 2. Dispone de zonas de 2, 3 y 4 alturas y una zona anexa denominada muros perimetrales, adosada al extremo NE de la edificación.

La superficie construida de estas edificaciones es la siguiente:

<b>VIVIENDA Y TORREÓN</b>	
VIVIENDA BLOQUE I (BAJA)	63,75
VIVIENDA BLOQUE II (BAJA+1)	178,50
VIVIENDA BLOQUE III (BAJA+2)	433,95
TORREÓN (BAJA+4)	265,50
PORCHE (BAJA)	104,65
PATIO	18,05
<b>ALMACÉN 1</b>	
ALMACÉN I (BAJA)	84,70
ALMACÉN II (BAJA+1)	53,50
ALMACÉN II (BAJA+2)	537,90
<b>ALMACÉN 2</b>	
ALMACÉN (BAJA +1)	175,30
ALMACÉN (ruina I) (BAJA+1)	70,70
<b>ANTIGUA EDIFICACIÓN</b>	
BORDA PISCINA (BAJA+1)	206,80
<b>CASA GUARDA Y COCHERA</b>	
CASA GUARDA Y COCHERA I (BAJA+2)	438,75
CASA GUARDA Y COCHERA II (BAJA+3)	255,20
CASA GUARDA Y COCHERA III (BAJA +1)	71,00
MUROS PERIMETRALES (BAJA+1)	148,30
<b>TOTAL</b>	<b>3.106,55</b>

La finca incluye, además del núcleo principal, un total de ocho edificaciones en diseminado en la misma propiedad:

- Edificación auxiliar 1: pequeña construcción situada en el norte de la parcela 58 del polígono 59, al pie del camino de acceso a la Cooperativa Santa Orosia. Superficie construida de 23 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 2: construcción de dos plantas situada en la parcela 56 del polígono 59, próxima al Río Gas. El uso original de esta edificación era de almacén. Superficie construida de 400 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 3: pequeña construcción situada en el sur de la parcela 56 del polígono 59 que se encuentra junto a la Cooperativa Santa Orosia. Superficie construida de 78 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 4: construcción originalmente situada en el enlace entre el camino de acceso a la cooperativa y la carretera A-1205. Está actualmente en ruina. Superficie estimada construida de 200 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 5: localizada a unos 50 mts al sur de la edificación principal se encuentra una construcción rectangular en planta baja de estructura metálica ligera, que cuenta con 232 m<sup>2</sup> de superficie construida y que durante la última época en que la finca fue habitada se vinculó a su explotación agrícola.

- Edificación auxiliar 6: en el extremo norte de la parcela 58 del polígono 59, entre la vegetación, se encuentran restos de dos edificaciones que actualmente se encuentran derruidas. Superficie estimada de 50 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 7: construcción de dos plantas situada en el centro de la parcela 58 del polígono 59; esta edificación se encuentra parcialmente derruida y habría contado originalmente con una superficie construida de 56 m<sup>2</sup>.

- Edificación auxiliar 8: construcción a 150 mts al SE de la edificación principal, cuya superficie construida se sitúa en torno a 26 m<sup>2</sup>.

La suma total de la superficie edificada de las edificaciones existentes y en ruina presentes en Pardina Larbesa se estima en 4.171,55 m<sup>2</sup>.

Según la propuesta planteada, en los edificios existentes se realizará una rehabilitación y ampliación para adaptarse al nuevo uso de establecimiento hotelero, sin modificar la forma y la estética de los mismos. Con la ampliación se prevé un total de 5.184,45 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante y 1.247,50 m<sup>2</sup> bajo rasante, lo que hacen un total de 6.431,95 m<sup>2</sup>.

Los volúmenes de nueva construcción proyectados se adaptan a los edificios preexistentes sin alterar masivamente el paisaje y el entorno, para ello se emplearán sistemas y materiales en fachadas, cubiertas, etc. en concordancia a los edificios ya existentes, creando así una unidad en el conjunto edificado en concordancia al lugar y la edificación predominante en este entorno.

El programa de necesidades se refiere a un establecimiento hotelero dividido en varios edificios, tanto existentes rehabilitados como de nueva planta, que constarán, además de las habitaciones, de usos de recepción, almacenaje, dos comedores, sala de música y biblioteca, lobby bar, terraza, zona de chimenea, sala de reuniones, zona común polivalente, spa y piscina con zona de masajes, gimnasio, vestuarios, aseos, vestuarios para personal, zonas de administración, reservas y contabilidad, zona de *housekeeping*, *pool bar*, *kids club*, piscina exterior, así como zonas exteriores de uso público. Se crearán en total 70 habitaciones, de diferentes categorías y repartidas entre las diferentes construcciones. Los edificios de nueva construcción albergarán únicamente

usos de habitación, mientras que en los edificios existentes se ubicarán, además de habitaciones, los usos comunes del establecimiento hotelero.

El acceso rodado se realiza a través de la carretera A-1205. En cuanto a los servicios urbanísticos, la solución propuesta para cada uno de ellos es:

- Suministro eléctrico: contará con conexión eléctrica de media tensión.
- Abastecimiento de agua: se plantean dos alternativas, una primera mediante captación de aguas subterráneas y la segunda mediante conducción desde la toma de agua existente en la depuradora.
- Evacuación de aguas residuales: se instalará una depuradora compacta, que verterá al río Gas.

**SEGUNDO.** - Con fecha 27 de noviembre de 2018 tiene entrada en el registro electrónico la solicitud de informe realizada por el Ayuntamiento de Jaca al Consejo Provincial de Urbanismo, acompañada del documento ambiental referente al proyecto, en formato digital, elaborado con fecha octubre de 2018.

En los anexos del documento ambiental se incluye el informe emitido por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) con fecha 20 de septiembre de 2018, relativo a la consulta previa para la actuación solicitada por el Ayuntamiento de Jaca (Expediente INAGA 500201/20B/2018/08780).

Según dicho informe, la actuación proyectada (instalación hotelera en suelo no urbanizable) está sujeta al procedimiento de evaluación ambiental ordinaria, según el art. 23 y siguientes de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. En el apartado *“Efectos potenciales e informe”* se indica, entre otras cuestiones, lo siguiente: *“El presente informe se emite exclusivamente en el supuesto de que la actuación proyectada sea compatible y coherente con la normativa urbanística y el planeamiento actualmente vigente en el municipio, cuestión que deberán dirimir, con carácter previo, los estamentos competentes en la materia o, en su caso, en el supuesto de proceder a la tramitación de las pertinentes modificaciones de tal planeamiento con antelación a su desarrollo.”*

Se adjunta también copia del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2018, por el que se informa favorablemente el proyecto básico de la actuación, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y con prescripción de incluir trabajos de control y seguimiento arqueológico en las obras que supongan remoción de tierras cercanas al torreón.

Como documentación administrativa del expediente, se aportan las siguientes Resoluciones de Alcaldía:

- Resolución de Alcaldía nº2018-3307, de fecha 23 de octubre de 2018, por la que se declara el interés social de la actuación y se concede licencia de obras al proyecto básico de la actuación, condicionada a la presentación del proyecto de ejecución que deberá incorporar las determinaciones resultantes de la declaración de impacto ambiental que establezca el INAGA, así como las derivadas del acuerdo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, y de un proyecto complementario de obras de urbanización para la dotación de servicios, entre otras cuestiones.
- Resolución de Alcaldía nº2018-3599, de fecha 15 de noviembre de 2018, por la que se somete el documento ambiental del proyecto a información pública por plazo de un mes.

**TERCERO.** - Posteriormente, con fecha 10 de enero de 2019 el Ayuntamiento aporta, también a través del registro electrónico y en formato digital, el proyecto básico de la actuación, así como documentación complementaria del expediente administrativo tramitado al efecto, entre la que figura:

- Informe de la arquitecta municipal, de fecha 17 de octubre de 2018, de carácter favorable con una prescripción relativa al cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

- Informe del Jefe del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Jaca de fecha 18 de octubre de 2018.

**CUARTO.** - Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la emisión de informe previo a tenor de lo dispuesto en el artículo 35.2 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 Aragón (TRLUA) así como en el artículo 8 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y en el artículo 37.2 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

**SEGUNDO.-** Considerando lo dispuesto por el artículo 35.2 del TRLUA, que especifica textualmente lo siguiente: *“No se someterán al procedimiento de autorización especial en suelo no urbanizable regulado en este artículo las construcciones e instalaciones que deban someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental o de autorización ambiental integrada conforme a la normativa sectorial correspondiente. En estos supuestos, el órgano ambiental consultará al Consejo Provincial de Urbanismo competente siendo su informe vinculante en cuanto a las afecciones supralocales del uso o actividad planteados, la justificación del emplazamiento en el medio rural, la posibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación. En caso de discrepancias entre el órgano ambiental y el Consejo Provincial de Urbanismo, el Consejero competente en materia de medio ambiente o de urbanismo podrá requerir su resolución al Gobierno de Aragón.”*

**TERCERO.** - Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca tras el estudio de la documentación presentada.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe a la evaluación de impacto ambiental del proyecto de rehabilitación y ampliación de la Pardiña de Larbesa para su consolidación en establecimiento hotelero, conforme al artículo 35.2 del TRLUA, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) En cuanto a las condiciones urbanísticas

El municipio de Jaca cuenta un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 25 de abril de 1996. Según el PGOU, la parcela donde se ubica la actuación se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico (común, según redacción del plan), concretamente en la Zona 1.1.a “Campo de Jaca”. Las condiciones para este tipo de suelo se reflejan en la siguiente ficha:

SUELO NO URBANIZABLE		
CALIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común	
AMBIENTE ECOLÓGICO	Submediterráneo	
ZONA	1.1.a Campo de Jaca	
DESCRIPCIÓN	Paisaje típico de la Depresión Media Frenaica (amplio valle longitudinal con predominio de superficies llanas) donde se ubica la ciudad de Jaca y numerosos asentamientos de población y predominio de la explotación agrícola extensiva (cereales).	
OBJETIVOS	Mantenimiento del carácter rural, evitando la aparición de edificaciones destinadas a usos no vinculados al aprovechamiento rural.	
USOS	COMPATIBLES	Según artículos 126 al 129 inclusivos del Plan General, a excepción de los usos considerados como incompatibles.
	COMPATIBLES REGULADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Desbroces, explanaciones y movimientos de tierras</li> <li>- Actividades extractivas</li> <li>- Implantaciones industriales</li> <li>- Implantación de equipamientos</li> <li>- Servicios asociados a infraestructuras</li> <li>- Edificación residencial de carácter rural</li> <li>- Parques recreativos</li> </ul>
	INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuevas roturaciones agrícolas salvo transformaciones en regadío</li> </ul>
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Mantener el régimen general de la Ley del Suelo para el suelo no urbanizable común.	

Según esta ficha, para este tipo de suelo se establecen como usos compatibles los agropecuarios, las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas al servicio de las obras públicas, la vivienda familiar, los usos forestales, los campings, las canteras, los vertederos, los almacenes de chatarras, las instalaciones de tratamiento de áridos, los cementerios y los cuarteles y cárceles. Como usos compatibles regulados estarían, entre otros, las implantaciones industriales, los equipamientos, la edificación residencial de carácter rural y los parques recreativos.

Como ya se ha indicado, este expediente se tramita por parte del Ayuntamiento de Jaca como actuación de interés social. A este respecto, el artículo 126.2 del PGOU define las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de la siguiente forma:

*“126.2.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*

*Podrán ubicarse en suelo no urbanizable siguiendo el trámite previsto en el art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y lo harán por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.*

*Cualquier construcción de este tipo deberá desarrollar un fin social, ya sea asistencial, sanitario, educativo o industrial, y previa a su construcción, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio podrá exigir la redacción de un Plan Especial, en aquellos casos que por sus características sea necesario resolver satisfactoriamente las siguientes condiciones:*

- Acceso y comunicaciones
- Servicio de agua potable y evacuación de aguas depuradas
- Dotación de energía eléctrica.
- Mínima agresión al medio en que se ubica.

*Asimismo, habrá de justificarse la necesidad del emplazamiento en suelo no urbanizable en base a las causas anteriormente señaladas.”*

Como puede apreciarse, esta regulación tiene un carácter muy restrictivo, puesto que limita la consideración como instalaciones de utilidad pública o interés social a los usos asistenciales, sanitarios, educativos o industriales, sin incluir otros posibles usos (como los hoteleros).

Por tanto, la actuación proyectada sería en principio incompatible con el planeamiento urbanístico municipal vigente. Ello sin perjuicio del posible ajuste de la regulación actual de los usos de interés público o interés social, que podría realizarse, si el Ayuntamiento de Jaca lo estima oportuno, mediante la oportuna modificación aislada del PGOU.

Cabe recordar en este punto, la regulación que el art. 35.1. del TRLUA establece al respecto:

*“1. 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:*

*a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, sus características o su efecto positivo en el territorio.*

*b) (...)”*

A este respecto, interesa señalar también que el art. 46 del TRLUA establece que el régimen jurídico del suelo no urbanizable genérico forma parte de la ordenación pormenorizada del PGOU. Por ello, la eventual modificación del planeamiento afectando a dicho régimen se consideraría como de menor entidad, pudiendo tramitarse según lo previsto en el art. 85.3 del TRLUA, al contar el Ayuntamiento de Jaca con la homologación prevista en el art. 57.4 de la misma Ley.

Por último, interesa recordar que dentro del conjunto de edificaciones que componen la Pardina Larbesa, la Torre del siglo XV está incluida en el catálogo del PGOU con un nivel de protección estructural, estando permitidas las obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. Además, como ya se ha indicado esta Torre está incluida dentro de la relación de castillos considerados Bienes de Interés Cultural (BOA de 22 de mayo de 2006) en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### b) Otras cuestiones

En el caso de que la actuación proyectada pudiera llegar a ser compatible con el planeamiento urbanístico, previa modificación del mismo, se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

-Se recabará informe sobre los riesgos que presenta la zona en la que se localizará la actividad, emitido por los organismos competentes en esta materia (protección civil y atención a emergencias), previo análisis por el promotor solicitante.

- Se deberá contar con informe del organismo titular de la carretera A-1205, respecto del acceso.

- Se solicitará Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, según los artículos 76 y 77 de la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

- Se deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en su caso, para la captación de aguas subterráneas y para el vertido al río Gas.

- Se solicitará informe a la Subdirección de Turismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón.

**Los presentes acuerdos sobre expedientes de suelo no urbanizable (expedientes números 9 a 13) se publican para su conocimiento y demás efectos, significándose que se trata de actos administrativos de mero trámite, por lo que contra ellos no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.**

Se efectúa la presente publicación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Huesca, a 4 de febrero de 2018. La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo, Ana Lobarte Batalla.