



# ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

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

2167

## ANUNCIO

En la sesión celebrada el 15 de mayo de 2019, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca trató los siguientes expedientes:

### II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

#### A) APROBACIONES DEFINITIVAS:

1. CHÍA. Delimitación de Suelo Urbano. Expte. 2019/40
2. SANTA CRUZ DE LA SERÓS. Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. Expte. 2007/287
3. ALCALÁ DE GURREA. Modificación aislada nº8 PGOU. Expte. 2019/28
4. CALDEARENAS. Modificación aislada nº4 PGOU. Expte. 2019/34
5. FISCAL. Modificación aislada nº5 PGOU. Expte. 2019/38
6. FONZ. Modificación aislada nº3 PDSU. Expte. 2019/31
7. ALBELDA. Modificación aislada nº18 PGOU. Expte. 2019/46

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

8. BENASQUE. Informe previo para la delimitación del Área 6A del PGOU (suelo urbanizable no delimitado). Nueva documentación. Expte. 2018/174
9. AÍNSA-SOBRARBE. Convenio de planeamiento relativo a la modificación aislada nº4 del PGOU. Expte. 2019/36
10. ABIEGO. Informe sobre reducción de parcela mínima en zona de borde. Expediente 2019/44



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

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

11. BINÉFAR. Ampliación de industria de calderería y silos. Polígono 1, parcelas 21 y 31. Promotor: Calderería y Silos METAGA, S.L. Expte 2019/42

12. VILLANOVA. Proyecto de ampliación de panadería. Polígono 1, parcelas 482 y 483 (Parcelas 482 y 753, según datos actualizados). Nueva documentación. Promotor: Gairín Casanovas S.L. Expte. 2018/154.

13. FRAGA. Central hortofrutícola. Polígono 11, parcela 117. Promotor: FITOAGRO Sociedad Cooperativa Agraria Limitada. Expte. 2019/54

14. PERALTA DE ALCOFEA. Instalaciones de reparación de aperos agrícolas. Polígono 509, parcela 5181. Promotor: Arazo Solana S.C. Expte. 2019/58

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

15. CANFRANC. Estudios previos de aprovechamiento de parcelas para hotel. Polígono 6, parcelas 110 y 136. Promotor: Elena Moliné Gayá. Expte. 2019/41.

## II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### A) APROBACIONES DEFINITIVAS

#### 1) CHÍA. Delimitación de Suelo Urbano. Expte. 2019/40

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la Delimitación de Suelo Urbano de Chía, se han apreciado los siguientes

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El objeto de la Delimitación de Suelo Urbano (DSU) de Chía es dotar a este municipio de un instrumento urbanístico que identifique el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano en función de los criterios de los apartados a) y b) del artículo 12 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

Al mismo tiempo que se desarrolla este objeto principal, se definen alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando las mismas en los casos en que éstas sean insuficientes y se regulan los usos, volumetría y aspectos morfológicos y estéticos de las edificaciones, mediante unas ordenanzas de edificación y urbanización.

**SEGUNDO.-** El término municipal de Chía tiene una superficie de 26,10 km<sup>2</sup> y se sitúa al noreste de la provincia de Huesca, en la comarca de La Ribagorza. Limita por el norte con los términos municipales de Villanova y Sahún, al sur y al oeste con Seira, y al sur y al este con Castejón de Sos.

Según los datos del padrón municipal, a 1 de enero de 2017 la población del municipio era de 87 habitantes ubicados en un único núcleo de población (Chía). En estos momentos, el municipio de Chía carece de cualquier instrumento de planeamiento u ordenación urbanística.

**TERCERO.-** La Delimitación de Suelo Urbano de Chía ha seguido la siguiente tramitación municipal, conforme a lo establecido en el artículo 74 del TRLUA:

- Aprobación inicial de la DSU mediante acuerdo plenario municipal de fecha 23 de marzo de 2018.
- Información pública del documento de aprobación inicial por plazo de un mes, mediante publicación en el BOPHU nº67 de 9 de abril de 2018.
- Durante el periodo de información pública se formularon 8 alegaciones, según consta en el certificado de secretaría municipal obrante en el expediente. Dichas alegaciones son informadas por el equipo redactor con fecha febrero de 2019.
- En sesión plenaria municipal de 14 de marzo de 2019 se acuerda aprobar provisionalmente la DSU, desestimando dos de las alegaciones presentadas, estimando otras tres y estimando parcialmente las tres restantes.

**CUARTO.-** Con fecha 22 de marzo de 2019 tiene entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) escrito del Ayuntamiento de Chía solicitando la aprobación definitiva de la DSU, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y de la documentación técnica en soporte papel (diligenciado) y digital.

**QUINTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca 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 aprobación inicial de la Delimitación de Suelo Urbano se produjo el 23 de marzo de 2018, resulta de aplicación el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón.

II.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano, según indica el artículo 74.3 del mencionado TRLUA.

III.- Del contenido de la DSU cabe destacar lo siguiente:

#### a) Criterios adoptados

La DSU identifica el ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano, las alineaciones y rasantes del sistema viario y las ordenanzas de edificación y urbanización para regular los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes.

#### b) Delimitación del suelo urbano

La DSU incluye dentro del suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones definidas en apartado b) del artículo 71 del TRLUA.

Se diferencian dos zonas de ordenación en suelo urbano: RU-1 y RU-2. La zona de ordenación RU-1 se caracteriza por la tipología de edificación en medianería o de manzana cerrada con alineación a vial. Por su parte, la zona RU-2 se caracteriza por la tipología de edificaciones aisladas o pareadas, con retranqueos respecto a vial y linderos laterales.

Las alineaciones y rasantes propuestas respetan, en general, el estado actual del conjunto edificado. Únicamente se plantean dos correcciones de viario y dos aperturas de viales. Las correcciones se plantean en las calles Santiago Marraco y La Portialla y son necesarias para mejorar el ancho de los viales debido a la existencia de construcciones. Las aperturas de viales se sitúan en una vía de borde del núcleo, al este, y entre las calles Coperos y la Fuente. El vial de borde es necesario para mejorar la accesibilidad de vehículos y crear nuevas zonas de aparcamientos. El vial de la C/Coperos es necesario para permitir que los terrenos del ámbito puedan disponer de un acceso rodado adecuado.

#### c) Suelo no urbanizable especial (SNU-E)

En relación con las carreteras, la memoria de la DSU transcribe parcialmente los artículos 88 y 89 del Reglamento de la Ley de Carreteras de Aragón referentes a la zona de dominio público y la utilización de dicha zona. Se transcriben también los arts. 91 y 92 del citado Reglamento referentes a la zona de servidumbre, los arts. 94 y 95 referentes a la zona de afección y el artículo 96 relativo a la línea límite de edificación.

En relación con las aguas, se transcriben los artículos 2, 7 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico referentes a la protección del dominio público hidráulico, la zona de servidumbre y la zona de policía respectivamente. Finalmente transcribe el artículo 9 bis referente a limitaciones de usos en la zona de flujo preferente en suelo rural.

En relación con los montes, se describe que el monte "Los Pozos", de carácter demanial, tiene la condición de suelo no urbanizable de protección especial. En relación a las vías

pecuarias, se transcriben los artículos 33, 34 y 39 de la Ley de Vías Pecuarias de Aragón referentes al uso propio, usos compatibles y actividades prohibidas respectivamente.

Se incluye un apartado de patrimonio histórico-cultural en el cual se señala que *“La realización de obras o actividades en el “CROMLECH” (BIC) o en su entorno de protección, siempre subordinada a que no se pongan en peligro los valores que aconsejen su conservación, deberá contar antes de la licencia municipal con autorización de la Comisión Provincial del Patrimonio Cultural”.*

#### **d) Ordenanzas**

Las ordenanzas de la DSU diferencian las siguientes zonas en suelo urbano:

##### Zona de ordenación RU-1

Corresponde al conjunto de zonas edificadas entre medianerías o de manzana cerrada que configuran frentes de alineaciones de calle. El uso característico es el residencial unifamiliar.

\* Usos permitidos: residencial (unifamiliar o colectivo), terciario, dotacional, industrial (almacenamiento y talleres) y aparcamiento.

\* Usos prohibidos: los restantes.

\* Parcela edificable: igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, sin perjuicio de que se permita edificar parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de la DSU, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido.

\* Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 100 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo a vía pública igual o superior a 4 m.

\* Posición respecto a la alineación: la línea de edificación coincidirá con la alineación oficial, al menos en un 70%.

\* Posición respecto a los linderos laterales: la edificación se adosará a los linderos laterales. Excepcionalmente, en parcelas de ancho superior a 9 m se admite que la edificación se adose a uno de los linderos respetando una distancia mínima de 3 m al otro lindero. Deberá adosarse obligatoriamente al lindero que ya disponga de una edificación adosada, si es el caso.

\* Fondo máximo:

- En rehabilitación de edificaciones: El actual, cumpliendo siempre las condiciones de habitabilidad, de acuerdo con la legislación vigente.

- En edificios de nueva planta: 12 metros o la media ponderada de la profundidad de los edificios construidos, en función de las longitudes de fachada en el tramo entre calles en el que se encuentra, y cumpliendo en todo caso las condiciones mínimas de habitabilidad, de acuerdo con la legislación vigente.

- La superficie no edificable de la parcela, situada más allá de la profundidad edificable, podrá destinarse al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre. El 20% de la superficie del suelo de ese espacio libre resultante podrá ser utilizado con edificaciones de apoyo tales como aljibes, almacenes, trasteros...”

\* Altura máxima:

- En rehabilitación de edificios: la actual.

- En ampliaciones o nuevas construcciones:

- De fachada: 7,50 metros.

- Nº de plantas: Planta baja + 1 planta alzada + planta bajocubierta y aprovechamiento bajo faldones de ésta.

- Máxima visible: 13,50 metros.

- Pendientes de cubierta: entre 35% y 100%.

Dichos parámetros de altura podrán superarse para diferencias, con edificios colindantes, en más de una planta, pudiéndose alcanzar, en este caso, la media de las alturas

de las edificaciones existentes en el tramo entre calles en el que se encuentre, ponderadas en función de la longitud de las fachadas de las mismas.

\* Salientes y vuelos: permitidos. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

Los edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU con una altura superior a la permitida, y cuenten con licencia urbanística, no estarán en situación de fuera de ordenación, a fin de posibilitar su rehabilitación o restauración sin limitaciones.

\* Condiciones estéticas: serán de aplicación las contenidas en las normas generales.

#### Zona de ordenación RU-2

Corresponde al conjunto de zonas edificadas aisladas o pareadas. El uso característico es el residencial.

\* Usos permitidos: residencial (unifamiliar o bifamiliar), terciario, dotacional, industrial (almacenamiento y talleres) y aparcamiento.

\* Usos prohibidos: los restantes.

\* Parcela edificable: igual o superior a 250 m<sup>2</sup> para 1 vivienda y 400 m<sup>2</sup> para vivienda bifamiliar, sin perjuicio de que permita edificar parcelas de dimensiones inferiores cuando constituyan parcelas independientes en el Registro de la Propiedad a la entrada en vigor de la DSU, siempre que sobre las mismas pueda desarrollarse el programa mínimo de vivienda establecido.

\* Parcela mínima: a efectos de segregaciones la superficie de la parcela resultante deberá ser igual o superior a 250 m<sup>2</sup> y con un frente mínimo a vía pública igual o superior a 10 m.

\* Posición respecto a la alineación: la línea de edificación mantendrá un retranqueo mínimo a la alineación de 3 m.

\* Posición respecto a los linderos laterales: la edificación se adosará a los linderos laterales o respetará un retranqueo de 3 m. Deberá adosarse obligatoriamente al lindero que ya disponga de una edificación adosada, si es el caso.

\* Posición respecto al lindero posterior: respetará un retranqueo mínimo de 3 m.

\* El fondo de la edificación tendrá un máximo de 12 metros.

\* Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación máxima: 50%

\* Altura máxima:

- En rehabilitación de edificios: la actual.

- Para nuevas construcciones:

De fachada: 7,50 metros.

Nº de plantas: Planta baja + 1 planta alzada + planta bajocubierta y aprovechamiento bajo faldones de ésta.

Máxima visible: 13,50 metros.

Nº máximo de plantas bajo rasante: 1 planta

\* Salientes y vuelos: permitidos. Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

Los edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva de la DSU con una altura superior a la permitida, y cuenten con licencia urbanística, no estarán en situación de fuera de ordenación, a fin de posibilitar su rehabilitación o restauración sin limitaciones.

\* Condiciones estéticas: serán de aplicación las contenidas en las normas generales.

**IV.-** En el expediente constan los informes sectoriales emitidos por los siguientes organismos:

a) Comisión Provincial de Patrimonio Cultural

Informe de 25 de septiembre de 2018, emitido en sentido favorable.

b) Instituto Aragonés del Agua

Constan dos informes de fechas 5 de febrero y 2 de mayo de 2018 respectivamente, emitidos ambos en sentido favorable.

c) Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, Ministerio de Energía, Turismo y Agenda Digital

Informe de 20 de abril de 2018, emitido en sentido favorable.

d) Dirección General de Movilidad e Infraestructuras, Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón

Informe de fecha 10 de mayo de 2018, emitido en sentido favorable con la siguiente prescripción: *“Se hace constar que el proyecto no recoge las limitaciones a la edificación, a que se refieren los párrafos anteriores en los distintos planos que se incluyen. No se recogen las alineaciones de la línea límite de edificación en todo el perímetro de la carretera autonómica e incluso las zonas de protección (dominio público, servidumbre y afección).”*

e) Diputación Provincial de Huesca, Servicio de Obras Públicas y Patrimonio

Informe de 15 de mayo de 2018, emitido en sentido favorable.

f) Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, Ministerio de Fomento

Informe de 21 de mayo de 2018, en el que se indica que *“Tanto la delimitación de suelo urbano de Chía como de su término municipal, no afecta a ninguna carretera de la Red de Carreteras del Estado, por lo que no es precisa la emisión de informe alguno por parte del Ministerio de Fomento.”*

g) Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA)

Informe de 30 de julio de 2018, emitido en sentido favorable con el siguiente condicionado:

*“1- En las futuras ocupaciones a realizar en el ámbito de la delimitación se tratará de integrar la vegetación natural autóctona de porte aéreo existente.*

*2- La delimitación del suelo urbano deberá garantizar la integridad de la vía pecuaria Colada de las Garrigas, a la entrada y salida del núcleo urbano, respetando su anchura legal y dando respuesta al artículo 27 de la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón que recoge la categoría de suelo no urbanizable especial para el dominio público pecuario.*

*3- Se recomienda que las actuaciones urbanísticas que se puedan derivar de la delimitación de suelo urbano sigan un desarrollo gradual ajustado a la demanda y acompasado con la dotación de infraestructuras que requieran dichos desarrollos.”*

h) Dirección General de Justicia e Interior, Gobierno de Aragón

Informe de 27 de agosto de 2018. Se emite en sentido favorable con prescripciones y recomendaciones, entre las que cabe destacar:

*“Es de aplicación la Norma Sismorresistente en vigor para el diseño estructural de las edificaciones que puedan proyectarse. Se recuerda asimismo la necesidad de realizar estudio geotécnico de detalle previo a las obras de nueva planta.*

*Para el suelo no urbanizable, las ordenanzas urbanísticas recogerán que cualquier nueva actuación deberá quedar fuera de zonas donde los riesgos existentes hagan desaconsejable su ubicación en relación a los usos planteados (se remite a los Mapas de Susceptibilidad de Riesgo disponibles, PLATEAR, etc.)*

*Se actualizará el articulado de las ordenanzas haciendo referencia al Reglamento del Dominio Público Hidráulico y en concreto a los artículos 9 bis. Limitaciones a los*

*usos en la zona de flujo preferente en suelo rural y 14 bis. Limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, conforme a la redacción dada por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre.”*

i) Confederación Hidrográfica del Ebro

Informe de 9 de septiembre de 2018, en sentido favorable tanto en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes como a las nuevas demandas hídricas. El informe indica que el saneamiento del municipio de Chía no se encuentra autorizado, por lo que para su legalización deberá proyectarse una depuración adecuada y solicitar la autorización de vertido correspondiente.

**V.-** En relación con la naturaleza y alcance de las Delimitaciones de Suelo Urbano, se considera oportuno hacer algunas consideraciones previas:

La Delimitación de Suelo Urbano es el instrumento urbanístico que contempla el vigente TRLUA para los municipios que carecen de Plan General de Ordenación Urbana. No es un instrumento de planeamiento. Su contenido mínimo es la identificación perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano según los criterios legalmente establecidos (básicamente, que cuenten con los servicios urbanísticos suficientes o que vayan a contar con ellos sólo con obras de conexión a instalaciones en funcionamiento), al que se aplicará el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano consolidado. Dentro de ese perímetro se reflejan las alineaciones y rasantes del sistema viario existente, completando sus insuficiencias. Además contiene las ordenanzas de edificación y urbanización para regular aspectos morfológicos, volumétricos y estéticos de las construcciones y sus usos. Por tanto, se trata de un instrumento urbanístico básico (de ordenación, no de planificación) adecuado para pequeños municipios que no tengan presión ni previsión de desarrollo urbanístico, puesto que los terrenos incluidos en la delimitación han de ser aquellos que presentan la condición fáctica de Suelo Urbano, sin posibilidad de planificar desarrollos. No hay más margen para la ordenación posterior que el contemplado en los estudios de detalle para alineaciones y rasantes, ni para la gestión que la ejecución de la urbanización en régimen de obras públicas ordinarias.

Además de este contenido mínimo, el TRLUA contempla la posibilidad de que la Delimitación de Suelo Urbano incluya, como contenido complementario, la identificación perimetral de los ámbitos legalmente integrados en el suelo no urbanizable especial y las ordenanzas de protección ambiental del mismo, de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial. Es decir, que la DSU puede recoger los perímetros de los ámbitos que tienen la consideración de suelo no urbanizable especial según la normativa ambiental o sectorial, y las determinaciones de protección establecidas por dicha normativa, pero no puede clasificar ni regular el suelo no urbanizable porque su alcance (cabe recordar que la DSU no se sujeta al procedimiento de evaluación ambiental) está limitado al suelo urbano.

**VI.-** 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:

a) Justificación de la delimitación, zonificación y regulación planteada

a.1) Delimitación de suelo urbano

El núcleo de Chía cuenta con una zona consolidada por edificación, en cuyo límite sur se encuentran parcelas no edificadas que la DSU incluye en el suelo urbano.

Tras la estimación de varias alegaciones, el cumplimiento de prescripciones de informes sectoriales y las consiguientes modificaciones derivadas de éstas, el documento aprobado provisionalmente incluye ligeras variaciones en el perímetro de suelo urbano respecto al

definido en el documento de aprobación inicial. Se trata concretamente de dos zonas en las que se ha variado ligeramente el perímetro, aparentemente para regularizarlo.

Al norte, el perímetro se corresponde con el límite del área edificada existente. En la manzana del Ayuntamiento se propone una alineación que define un vial al fondo de ésta.

Al este y al sur, el perímetro se corresponde con el límite del área edificada existente o parcelas que cuentan con servicios urbanísticos suficientes, entendiendo por tales los descritos en el artículo 12 a) del TRLUA. Al oeste, el perímetro se corresponde con el límite del área edificada existente.

En definitiva, respecto al perímetro de suelo urbano definido se podría considerar que se ajusta a lo dispuesto en el artículo 71.a) del TRLUA en cuanto a la identificación del ámbito perimetral de los terrenos integrantes del suelo urbano.

Sin embargo, tanto en la documentación escrita como en la gráfica se hace una descripción excesivamente breve e incompleta de algunos de los servicios urbanísticos existentes. Convendría que se describiesen con mayor concreción las redes existentes, y que se evitasen incongruencias advertidas en los planos de información, tales como puntos de alumbrado en el interior de parcelas que no existen o trazados de la red de telefonía que atraviesan alineaciones existentes.

Debería revisarse igualmente el trazado grafiado de las diferentes redes de servicios existentes, pues aparentemente existen errores. Por ejemplo, se observaron durante la visita contadores eléctricos y redes de telefonía en zonas en las que no se grafían estos servicios.

#### a.2) Zonificación

La memoria de la DSU no justifica los criterios en los que se basa la zonificación planteada (como podrían ser el tamaño de las parcelas, las características de la edificación existente, etc).

A este respecto, se aporta un plano informativo de estructura catastral en el que se colorean las diferentes parcelas en función de la superficie, si bien este plano no tiene en cuenta las parcelas de mayor tamaño del núcleo.

#### a.3) Ordenanzas

Respecto a las ordenanzas de la DSU debe atenderse a las siguientes cuestiones:

- Título I, Capítulo 2, apartado 2.1: debería corregirse el artículo del TRLUA al que se remite en relación con los títulos habilitantes, pues se trata del 225 y no del 255.
- Título II, Capítulo 1: el Decreto Legislativo 4/2013 de 17 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón no es un texto legal referido al patrimonio cultural.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.3.1.4: se definen en apartados posteriores las dimensiones mínimas de los patios con carácter general, por lo que este apartado podría obviarse para evitar posibles contradicciones.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.3.1.7: se debería corregir la definición de altura libre como "*la existente entre la cara alta del pavimento o suelo y la cara baja del forjado superior o techo*".
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.3.1.7.3: conviene aclarar la referencia normativa, ya que el Decreto 167/2013 regula los apartamentos turísticos, mientras que las denominadas "viviendas de uso turístico" se regulan en el Decreto 80/2015 de 5 de mayo.

- Título III, Capítulo 1, apartado 1.3.3.3: se debería actualizar la normativa citada, ya que el Reglamento de establecimientos hoteleros citado no está vigente. Con carácter general, si se hace referencia a normativa sectorial, sería recomendable establecer que en todo caso serán de aplicación las disposiciones vigentes o “aquellas que las sustituyan”.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.3.4: se han transcrito las definiciones de los usos dotacionales del artículo 6.4 de la NOTEPA. Con carácter general, si se transcriben artículos debería hacerse literalmente, respetando la estructura de apartados y el contenido.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.6.3: se han transcrito las definiciones del artículo 11 de la NOTEPA omitiendo las de “rasante” y “cota de referencia o de origen”, que se citan en apartados posteriores y que por lo tanto deberían incluirse también.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.6.7: dentro de las construcciones permitidas por encima de la altura máxima se contemplan cajas de escaleras y ascensores y cuartos de instalaciones. Este tipo de elementos sobresalientes por encima del faldón de cubierta son totalmente ajenos a las tipologías tradicionales del municipio y deben prohibirse, a fin de preservar esas tipologías.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.6.8: debería aclararse la redacción, diferenciando en su caso entre vuelos y salientes y evitando contradicciones. Para el vuelo de balcones se establece la condición de que los “faldones” se sitúen a una altura mínima de 3,5 metros”, cabe entender que se refiere a “balcones”. Debería suprimirse al apartado referente a las ventanas en el plano de cubierta, que se contradice con el apartado 1.9.5 referido específicamente a cubiertas.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.7.2: debe aclararse a qué se refiere el concepto de obras “especiales”.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.7.4: incluye una referencia a que el espacio libre privado “cumpla las condiciones mínimas fijadas en las presentes normas”, si bien no se fijan tales condiciones para el espacio libre privado, lo cual debe aclararse.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.7.14: la referencia al “ancho mínimo” en el punto 2, parece más adecuado hacerla al fondo o en todo caso al diámetro inscribible.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.9.5: no se fija pendiente mínima de cubierta con carácter general. Las condiciones específicas de la zona RU-1 sí que establecen esa pendiente mínima, no así las de la zona RU-2. Debería fijarse una pendiente mínima, ya sea con carácter general o para cada una de las dos zonas de ordenación, de acuerdo con lo establecido por las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés aprobadas por Decreto 291/2005, de 13 de diciembre.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.9.10: se debe aclarar este apartado, ya que se contradice con el apartado 1.6.8 que establece un vuelo máximo para rótulos de 30 cm.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.10.2.5: respecto a las construcciones auxiliares en el espacio libre privado de parcela, además de fijar la ocupación máxima debería limitarse la altura permitida a una sola planta.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.10.3.1: debe corregirse la descripción de la zona RU-2 como el “conjunto de zonas edificadas aisladas o pareadas” ya que no todas las áreas incluidas en esta zona de ordenación están edificadas.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.10.3.3: en cuanto a la superficie de parcela mínima, dado el parcelario existente (con una media muy superior a 250 m<sup>2</sup>), se considera conveniente elevar esa superficie mínima, y fijar el índice de edificabilidad en concordancia con ésta. Por otra parte, analizado el parcelario existente no parece pertinente la precisión respecto a las parcelas de dimensiones inferiores.
- Título III, Capítulo 1, apartado 1.10.3.5: se deberían establecer limitaciones que eviten composiciones repetitivas o seriadas de edificios adosados, a fin de preservar las características del entorno urbano tradicional.

b) Documentación

Con carácter general, para la documentación escrita debe revisarse la codificación empleada, evitando la repetición de apartados que puede dar lugar a confusiones. En el caso de las ordenanzas, sería más adecuado ordenarlas por artículos y no por apartados.

En cuanto al cumplimiento de la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) se debe codificar adecuadamente tanto el título del trabajo como los distintos documentos que lo integran.

#### b.1) Documentación escrita

En la memoria informativa se debería describir la trama urbana, los elementos característicos de la edificación existente e información análoga en base a la cual poder justificar posteriormente la delimitación y regulación de las áreas tipológicamente homogéneas planteadas. Por otra parte, el apartado 3.2 debería denominarse "instalaciones y equipamientos" teniendo en cuenta su contenido.

En la memoria justificativa debe corregirse la referencia a la fase de aprobación inicial y justificarse la delimitación del suelo urbano planteada y las características de las áreas homogéneas en base a las cuales se han establecido las zonas de ordenación. Así mismo debe incluirse un cuadro de síntesis reflejando las superficies correspondientes a cada una de las zonas de ordenación, viario, equipamientos y zonas verdes.

#### b.2) Documentación gráfica

- Con carácter general, todos los planos a escala de núcleo de población tienen fallos de grafismo que deben corregirse, entre otros: líneas inconexas o sueltas, falta de curvas de nivel, confusión entre límites de edificaciones y alineaciones oficiales, falta de correspondencia de algunos tipos de línea con la leyenda, uso de diferentes tipos de línea para indicar el perímetro de suelo urbano y falta de actualización del perímetro del suelo urbano en los planos de información del documento de aprobación provisional. También ha de aportarse un índice de planos.

- En el plano PI-1 debe grafarse adecuadamente el trazado de la Colada de las Garrigas. Así mismo, en la leyenda de este plano deben aparecer el Ibón de Chía y la ZEC "Sierra de Chía-Congosto de Seira". Por último, no se ha grafiado el suelo urbano del núcleo de población, cuya línea delimitadora según la leyenda se confundiría con la correspondiente al trazado de las carreteras.

- En los planos PI-3.1 y PI-3.2 convendría definir la ubicación del depósito de agua y el punto de vertido de las aguas residuales.

- En el plano PI-3.3 debería definirse mejor el trazado de la red de electricidad y alumbrado, ya que aparecen líneas que se solapan con alineaciones y puntos inconexos. También debería revisarse la localización de los puntos de alumbrado puesto que, como ya se ha indicado, se observan varias farolas en el interior de parcelas, por ejemplo, en la zona norte del núcleo.

- En el plano PI-3.4 debería definirse mejor el trazado de la red de telecomunicaciones, ya que aparecen líneas que se solapan con edificios y puntos inconexos.

- En el plano PI-3.5 convendría reflejar exclusivamente la pavimentación de los espacios públicos.

- En el plano PI-4, como ya se ha indicado, no se diferencian adecuadamente las parcelas de mayor tamaño (rango superior a 1.000 m<sup>2</sup>).

- En el plano PO-1 debe diferenciarse el grafismo de las alineaciones oficiales en suelo urbano respecto al de otras líneas situadas fuera de la delimitación. También debe corregirse el solapamiento de etiquetas en las zonas remitidas a estudio de detalle.

- Debe reflejarse adecuadamente la edificación puente existente sobre la C/Fondevila.

c) Informes sectoriales

El expediente incorpora un informe específico sobre las alegaciones y los informes sectoriales emitidos durante la tramitación, de fecha posterior al documento técnico aprobado provisionalmente. En principio, este informe justifica el cumplimiento de las condiciones impuestas en dichos informes sectoriales, si bien se observa que en algún caso esta justificación no se ha llevado a cabo de forma efectiva (por ejemplo, falta el grafiado de la Colada de la Garriga como ya se ha indicado anteriormente).

Por tanto, debe incorporarse efectivamente al contenido de la DSU el cumplimiento de los informes sectoriales.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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:**

Suspender la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Chía, en tanto no se subsanen las siguientes cuestiones:

a) Debe completarse la descripción escrita y gráfica de los servicios urbanísticos que justifican la delimitación planteada, así como la justificación de las zonas de ordenación planteadas.

b) Respecto a las ordenanzas de la DSU, se atenderá a las prescripciones y recomendaciones indicadas en el apartado a.3) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

c) Se corregirán las cuestiones documentales indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

d) Debe incorporarse efectivamente al contenido de la DSU el cumplimiento de las condiciones impuestas en los informes sectoriales.

## **2) SANTA CRUZ DE LA SERÓS.** Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de reparos. Expte. 2007/287

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa al cumplimiento de reparos del Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Santa Cruz de La Serós es el de atender a las cuestiones establecidas en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 31 de enero de 2018 respecto al Plan General de Ordenación Urbana de este municipio.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la tramitación del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Santa Cruz de la Serós cabe destacar los siguientes antecedentes:

\* En sesión celebrada el 29 de mayo de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós, estableciendo determinados reparos y la necesidad de diversas aclaraciones. Por otra parte, se suspendió la aprobación definitiva en los siguientes ámbitos: la zona periférica de Binacua, el suelo urbanizable delimitado y, dentro del suelo urbano consolidado, el huerto situado frente a San Caprasio y las parcelas situadas al sur de la carretera de San Juan (al oeste de "El Parral") y en el extremo sur del núcleo de Santa Cruz, en cuanto a la calificación adoptada.

\* En sesión celebrada el 2 de abril de 2008, la CPOT acordó el levantamiento de la suspensión de los ámbitos indicados en el acuerdo anterior, y la subsanación parcial de los reparos, manteniendo algunos de ellos como no resueltos.

\* En sesión celebrada el 31 de enero de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo dio por subsanados ciertos reparos impuestos en los acuerdos anteriores, manteniendo y estableciendo otros.

\* El 2 de enero de 2013, tuvo entrada en el registro un texto refundido del PGOU. Este documento fue devuelto el 17 de enero de 2013 por los siguientes motivos:

*"- Es precisa la remisión de un Documento de Cumplimiento de Reparos, que permita el análisis específico de los reflejados expresamente en el Acuerdo de 31 de enero de 2011 del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.*

*- Al propio tiempo se indica que en el escrito de remisión por esa Corporación núm. 230 de 26 de diciembre de 2012 se adjuntaba un CD conteniendo el mismo documento en formato PDF. Dicho disco no se ha recibido, por lo que se solicita su remisión."*

\* Con fecha 7 de noviembre de 2016 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo un escrito del Ayuntamiento acompañado de documento técnico con fecha julio 2016, denominado "Documento de respuesta al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de enero de 2011". En sesión celebrada el 30 de noviembre de 2016, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó el siguiente acuerdo:

*"I. Considerar subsanados los reparos establecidos en la parte dispositiva del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de 31 de enero de 2011, a excepción de las siguientes cuestiones:*

*a) Respecto a la UE-1 deberá modificarse la documentación recogiendo la ordenación que obtuvo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Además, teniendo en cuenta que el PGOU remite el desarrollo del ámbito a un Plan Especial, se recuerda que este instrumento deberá ser informado por dicha Comisión Provincial de Patrimonio Cultural con carácter previo a su aprobación definitiva. Esta prescripción deberá constar en la ficha del ámbito.*

*b) Respecto a la UE-3, en función del informe emitido por la CHE y teniendo en cuenta que el PGOU remite el desarrollo del ámbito a un Plan Especial, este instrumento deberá ser informado por el organismo de cuenca con carácter previo a su aprobación definitiva, para lo cual habrá de aportarse la documentación requerida en el referido informe. Esta prescripción deberá constar en la ficha del ámbito.*

*II. No aceptar el Texto Refundido del PGOU en tanto no se aporte documentación actualizada y completada atendiendo a las consideraciones del fundamento de derecho III del presente acuerdo."*

En el apartado B) del fundamento de derecho III de dicho acuerdo se indicaba lo siguiente:

*“B) Respecto a otras cuestiones:*

*(...)*

*- Debería solicitarse informe sectorial a la Diputación Provincial de Huesca en relación con las vías de su titularidad.*

*- En el artículo 4.1.5\_4c de las Normas Urbanísticas remitidas en la última documentación, se indica que “en el supuesto excepcional de las estaciones de suministro de combustible para automóviles la parcela mínima se reduce a 2.500 metros cuadrados”, mientras que el texto anterior establecía una superficie mínima de 2.000 metros cuadrados. Dicha modificación no deriva de ningún reparo, si bien cabe considerar que resulta más restrictiva que la anterior.*

*- En el artículo 4.1.5\_5 de las NNUU anteriores (modificadas por el Documento de 2011), se indica que “Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie mínima en regadío y 20.000 m<sup>2</sup> en seco. En ningún caso se permitirá la segregación de parcelas de superficie inferior con fines de edificación.”*

*En la nueva redacción se recoge una regulación totalmente diferente;*

*5. Salvo que se impongan condiciones más restrictivas en planes de ordenación de los recursos naturales o instrumentos de ordenación que ostenten esa facultad, las edificaciones que permitan estas normas tendrán afectada una parcela de terreno superficie mínima definida en los artículos del 4.1.18 al 4.1.23 para cada uso permitido en cada tipo de suelo.*

*Dicho cambio no parece derivar del acuerdo anterior del Consejo, si bien las superficies establecidas en la regulación anterior no coinciden con las unidades mínimas de cultivo establecidas para este municipio.”*

*- Plano de ordenación 3.2.1; Se ha modificado la calificación de dos áreas del suelo urbano, de “Residencial Extensión de casco Media Densidad” a “Residencial Casco Consolidado”. Deberá justificarse la causa, ya que no deriva del cumplimiento de los reparos impuestos anteriormente por el Consejo de Urbanismo.”*

\* El 23 de enero de 2018 tuvo entrada nuevo escrito del Ayuntamiento acompañado de documento técnico con fecha enero 2018 denominado “Documento de respuesta al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2016”. En sesión celebrada el 31 de enero de 2018, el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca adoptó el siguiente acuerdo:

*“Considerar subsanados los reparos impuestos por el acuerdo del Consejo de fecha 30 de noviembre de 2016 a excepción del relativo a la ordenación de la unidad de ejecución UE-1 del Suelo Urbano No Consolidado de Santa Cruz de la Serós, ámbito para el que se mantendrá la suspensión impuesta en su día en tanto no se presente una nueva ordenación que dé cumplimiento a todos los informes sectoriales.”*

**TERCERO.-** Con fechas 15 de abril y 3 de mayo de 2019, tienen entrada en el Registro de la Diputación General de Aragón sendos escritos del Ayuntamiento de Santa Cruz de la Serós acompañados por la siguiente documentación; “PGOU de Santa Cruz de la Serós: Documento de respuesta al Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de enero de 2018 en referencia a la UE-1 del PGOU de Santa Cruz de la Serós” redactado en febrero de 2019, en formato papel y en formato digital (CD).

Se aporta también la siguiente documentación relativa a la tramitación del expediente:

- Certificado del acuerdo plenario municipal adoptado con fecha 4 de marzo de 2019, por el que se aprueba el documento técnico de fecha febrero 2019, anteriormente citado.

- Información pública de la nueva documentación mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº44, de 6 de marzo de 2019. Durante este periodo se presentaron dos alegaciones según consta en el certificado obrante en el expediente.

- Certificado del acuerdo plenario municipal en sesión extraordinaria de fecha 27 de abril de 2019, por el que se desestiman las dos alegaciones presentadas.

**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 marco normativo aplicable al presente expediente, al amparo de lo dispuesto en la Disposición transitoria cuarta del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) viene constituido por la Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (LUA-99).

En concreto, el apartado primero de la Disposición transitoria mencionada señala que *“El régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial (...)”*. Considerando que el Plan General de referencia fue aprobado inicialmente el 27 de febrero de 2006, ha de concluirse que la normativa aplicable es la citada LUA-99.

**II.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación definitiva del PGOU, según indica el artículo 42.1 de la mencionada LUA.

**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:

a) Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, de 28 de septiembre de 2011

\* Antecedentes

- El 23 de febrero de 2011, el Director General de Patrimonio Cultural dictó la siguiente resolución en relación con el PGOU de Santa Cruz de la Serós:

*“Autorizar la nueva documentación del PGOU.*

*No así la ordenación de la UE-1, que para su aprobación deberá conocerse e informarse previamente el Plan Especial de la zona, debiendo dejar libre de edificación el ámbito próximo al monumento (entorno de su protección), dada la afección negativa que supondría a los valores del mismo, así como a los restos arqueológicos del primitivo monasterio. (...)”*

- En julio de 2011 se redactó una nueva documentación denominada *“Subsanación reparos y errores sectoriales Dirección General de Patrimonio”*, que recogía una ordenación diferente de la UE-1, en la cual quedaba libre de edificación la superficie correspondiente al entorno del Bien de Interés Cultural del Monasterio de Santa María.

- El 28 de septiembre de 2011 se dictó Resolución de la Dirección General de Patrimonio Cultural relativa a esta nueva ordenación cuyo contenido es el siguiente: *“Autorizar la subsanación al PGOU de Santa Cruz de la Serós relacionado”*, dando por válida la ordenación prevista.

- La documentación presentada en 2016 recogía una ordenación de la unidad de ejecución UE-1 diferente de la autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural, en la cual la parcela edificable ocupaba áreas del entorno del BIC. Como ya se ha indicado, el Consejo Provincial de Urbanismo, en el acuerdo adoptado el 30 de noviembre de 2016, indicó lo siguiente sobre esta cuestión:

*“Respecto a la UE-1 deberá modificarse la documentación recogiendo la ordenación que obtuvo informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural. Además, teniendo en cuenta que el PGOU remite el desarrollo del ámbito a un Plan Especial, se recuerda que este instrumento deberá ser informado por dicha Comisión Provincial de Patrimonio Cultural con carácter previo a su aprobación definitiva. Esta prescripción deberá constar en la ficha del ámbito.”*

- La documentación presentada en enero de 2018 recogía para la UE-1 la misma ordenación que la documentación de 2016.

\* Contenido de la nueva documentación

La nueva documentación presentada en abril de 2019, en lo que respecta al entorno del Bien de Interés Cultural, recupera la ordenación que fue autorizada en 2011, dejando libre de edificación y calificando como Espacio Libre Público la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución UE-1 incluidos dentro del entorno del BIC del Monasterio de Santa María.

\* Valoración

Teniendo en cuenta los antecedentes y el contenido de la nueva documentación, se considera que la nueva ordenación es acorde con lo establecido por la Dirección General de Patrimonio Cultural. Además, cabe recordar que la ficha de ordenación de la UE-1 remite su ordenación pormenorizada a un Plan Especial, señalando lo siguiente: *“Se recuerda que el Plan Especial deberá ser informado por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural con carácter previo a su aprobación definitiva.”*

b) Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE)

\* Antecedentes

- Con fecha 2 de junio de 2008, la CHE emitió informe relativo al PGOU de Santa Cruz de la Serós, en el cual se recogía lo siguiente:

*“No se puede emitir informe pormenorizado, en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, de las actuaciones a realizar en las unidades de ejecución UE-1 y UE-3 (...).”*

- En julio de 2011 el Ayuntamiento remitió para su informe un documento técnico denominado: “Anexo I: Fichas de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-3” incluido en el PGOU redactado en julio de 2011. En dicha documentación, la ordenación propuesta para la UE-1 definía un espacio libre público en toda la parte este de la unidad de ejecución, de una anchura aproximada de 15 metros.

- En septiembre de 2013 la CHE emitió un nuevo informe relativo al PGOU, que en relación con la UE-1 indicaba lo siguiente:

*“B. En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE las actuaciones incluidas en la unidad de ejecución UE-1 contemplada en el PGOU”.*

Además, el informe recogía lo siguiente:

*“Las obras que vayan a realizarse como consecuencia de este planeamiento que se ubiquen en zona de policía (100 m de anchura a ambos lados del cauce), de acuerdo con el art. 78.1 del actual Reglamento de Dominio Público Hidráulico de la vigente ley de Aguas, no requerirán autorización del organismo de cuenca, siempre que se lleven a cabo de acuerdo con los términos recogidos en el planeamiento objeto de este informe.*

*No obstante, teniendo en cuenta la redacción que al mencionado artículo 78.1 otorga el RD 1920/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, los proyectos derivados del desarrollo de este planeamiento deberán ser comunicados al Organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9 de ese mismo reglamento.”*

En cualquier caso, el informe establecía que las actuaciones incluidas en el citado planeamiento deberán sujetarse a una serie de previsiones, entre las cuales cabe destacar:

*“(…) 5ª. Se respetará en las márgenes una anchura libre de 5 metros en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los art. 6 y 7 del RDPH, destinadas al paso de personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.*

*6ª. Parte de los terrenos afectados por este planeamiento se encuentran, previsiblemente, en zona inundable, por lo que se recuerda al peticionario la conveniencia de analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas, con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil, no responsabilizándose este organismo de futuras afecciones a causa de esta circunstancia (...)”*

- Con fecha 2 de enero de 2013 tuvo entrada en el registro un escrito del Ayuntamiento acompañado por la siguiente documentación; “Plan General de Ordenación Urbana de Santa Cruz de la Serós; TEXTO REFUNDIDO” de septiembre de 2012. Dicha documentación se completó con un “Documento de respuesta al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de enero de 2011” presentado en 2016, redactado en julio del mismo año.

Esta nueva documentación recogía una ordenación de la UE-1 diferente de la informada por la CHE, que ocupaba la parte norte de la unidad de ejecución con la calificación residencial, pero mantenía la franja de 15 metros calificada como Espacio Libre Público en la parte este de la unidad.

- En enero de 2018 tuvo entrada nueva documentación del PGOU denominada “Documento de respuesta al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 30 de noviembre de 2016”. Dicha documentación recogía para la UE-1 la misma ordenación que la prevista en la documentación de 2016.

\* Contenido de la nueva documentación

La nueva documentación presentada en abril de 2019, respecto a la posible afección del barranco de la Carbonera en el ámbito de la UE-1, recoge una nueva ordenación en la cual se opta por dejar una banda de 5 metros de anchura a lo largo de todo el lado este de la unidad calificada como Espacio Libre Público, dando así continuidad al paseo peatonal existente en otros tramos del trazado del barranco junto al suelo urbano. Dicha dimensión es inferior a la recogida en la documentación anterior, que reservaba a tal efecto una banda de 15 metros de anchura a lo largo del curso del barranco.

A partir de esta distancia, la nueva ordenación califica los terrenos como Residencial Extensión de Casco de Media Densidad (en la parte que se mantiene dentro de la UE) y Residencial Casco Consolidado (en la superficie anteriormente incluida en la UE y clasificada en la nueva documentación como Suelo Urbano Consolidado).

Dentro de la zona con esta calificación se delimita el área de movimiento de la edificación, que deja como inedificable una franja de anchura similar a la que quedaba calificada como espacio libre público en la anterior ordenación. Esta franja quedará destinada a espacio libre de carácter privado dentro de las parcelas correspondientes.

Por otra parte, dentro de la ficha de ordenación de la UE-1 se incorporan las indicaciones y previsiones recogidas en el informe de la CHE y se establece la necesidad de elaboración de un Plan Especial que deberá ser informado por organismo de cuenca.

\* Valoración

Teniendo en cuenta los antecedentes y el contenido de la nueva documentación, y considerando que la ordenación definitiva de la UE-1 queda en todo caso remitida a la redacción y tramitación de un Plan Especial, debe establecerse la prescripción de que dicho planeamiento de desarrollo deberá contar con informe favorable del organismo de cuenca para su aprobación.

c) Parámetros urbanísticos establecidos en la nueva documentación para la UE-1

La nueva documentación presentada recoge unos parámetros urbanísticos más ajustados que los anteriormente establecidos en el PGOU (julio 2016) que eran los siguientes:

- Superficie del ámbito: 2.454,73 m<sup>2</sup>
- Espacio Libre de Uso Público: 941,97 m<sup>2</sup>
- Superficie Residencial Extensión de Casco Media Densidad: 1.512,76 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima: 907,66 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento medio de la UE: 0,3698 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de viviendas: 25 viv/Ha
- Nº de viviendas máximo: 6 viviendas

Los parámetros propuestos en la nueva documentación son los siguientes:

- Superficie del ámbito: 2.215,92 m<sup>2</sup>
- Espacio Libre de Uso Público: 1.002,26 m<sup>2</sup>
- Superficie Residencial Extensión de Casco Media Densidad: 1.213,66 m<sup>2</sup>
- Superficie incluida dentro del área de movimiento de la edificación: 535 m<sup>2</sup>
- Superficie edificable máxima: 360,09 m<sup>2</sup>
- Aprovechamiento Medio de la UE: 0,1625 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Densidad de viviendas: 14 viv/Ha
- Nº de viviendas máximo: 3 viviendas

La delimitación de la UE-1 se modifica ligeramente excluyendo un terreno de aproximadamente 239 m<sup>2</sup> que queda clasificado como suelo urbano consolidado. Se trata de un terreno situado en la trasera de la edificación existente con fachada hacia la C/La Fuente, a la que se asigna la misma calificación pero estableciendo también un área de movimiento de la edificación que deja como inedificable la zona este más próxima al barranco, con anchura similar a la prevista en la UE-1.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 la nueva ordenación de la UE-1 de Santa Cruz de la Serós, con la prescripción de que el Plan Especial que la desarrolle deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Requerir la aportación de un documento refundido que recoja la totalidad de las determinaciones aprobadas en los diversos acuerdos adoptados en relación con el Plan General de Ordenación Urbana.

### **3) ALCALÁ DE GURREA.** Modificación aislada nº8 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/28

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº8 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Gurrea, se han apreciado los siguientes

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto de la modificación aislada nº8 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Gurrea es el de alterar la calificación urbanística (de residencial a equipamiento público) y ajustar las alineaciones de una serie de parcelas ubicadas en el suelo urbano consolidado, con el fin de ejecutar un equipamiento de carácter sociocultural en el centro del núcleo urbano de Alcalá de Gurrea.

**SEGUNDO.-** El municipio de Alcalá de Gurrea cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido mediante la homologación de las anteriores Normas Subsidiarias Municipales, aceptada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 17 de julio de 2000. En dicho acuerdo se recogía que debía aportarse “un Texto Refundido que contendrá la justificación del suelo no urbanizable genérico y distinguirá los sistemas generales en cada clase de suelo”. Posteriormente, el PGOU ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas.

**TERCERO.-** La modificación aislada nº8 del PGOU ha seguido la siguiente tramitación municipal:

- Aprobación inicial de la modificación por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 26 de diciembre de 2018.
- Sometimiento a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el BOPHU nº10 de 16 de enero de 2018. Durante este periodo, no se presentó ninguna alegación, según certificado de la secretaría municipal obrante en el expediente.

**CUARTO.-** Con fechas 27 de febrero y 8 de marzo de 2019 tuvieron entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca sendos escritos del Ayuntamiento de Alcalá de Gurrea solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº8 del PGOU, acompañados del expediente administrativo y de la correspondiente documentación técnica con diligencia digital.

**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.- Teniendo en cuenta que la aprobación inicial de la modificación se produjo el 26 de diciembre de 2018, su tramitación atenderá a lo dispuesto en el Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA).

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de PGOU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del mencionado Texto Refundido de la ley, con las especialidades previstas en el art. 85 de la misma. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

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

La modificación nº8 del PGOU se redacta con el objeto de *“dar adecuada respuesta a las demandas del municipio en ubicar, en un enclave estratégico, un punto de reunión, a cubierto de las inclemencias meteorológicas, de actividades culturales y de ocio y otras actividades que resulten de interés para la gente del municipio”*. Para ello, la modificación propone el cambio de calificación de una serie de solares ubicados en el centro del núcleo urbano de Alcalá de Gurrea y unos ajustes en sus alineaciones con el objeto de ejecutar sobre ellos un equipamiento público de carácter social-cultural.

Los terrenos afectados por la modificación, de propiedad municipal, dan frente a la Plaza de España, y están delimitados al norte con Pza. España, al noreste con C/San Bartolomé, al sur con parcelas de propiedad privada y al oeste en parte con parcelas de propiedad privada y en parte con equipamiento público. Los terrenos afectados son los siguientes:

- Plaza de España nº 1. Ref. catastral: 1599606XM9615N0001ZM
- Calle San Bartolomé nº 2. Ref. catastral: 1599607XM9615N0001UM
- Calle San Bartolomé nº 4. Referencia catastral: 1599608XM9615N0001HM
- Solar de equipamiento público de Calle San Bartolomé sin núm.
- Parte de sistema viario publico

En la actualidad las parcelas son solares sin edificar y cuentan con todos los servicios urbanísticos básicos. Todas están clasificadas como suelo urbano consolidado con las siguientes calificaciones:

- Centro Urbano Sub.3
- Centro Urbano Sub.2
- Equipamiento Público
- Viario Público

Tal y como recoge la memoria aportada, se proponen los siguientes cambios:

- Modificación de la calificación urbanística de las parcelas de propiedad municipal situadas entre la C/San Bartolomé, Pza. España, parcela de equipamientos y parcelas de propiedad privada, cuya calificación actual es centro urbano-subsistema 3, para transformarla a sistema de equipamientos-subsistema 3.
- Modificación de la calificación urbanística de las parcelas de propiedad municipal situadas entre la C/San Bartolomé, Pza. España, parcela de equipamientos y parcelas de propiedad privada, cuya calificación actual es centro urbano-subsistema 2, para transformarla a sistema de equipamientos-subsistema 3.
- Modificación de la calificación urbanística de la parcela de equipamiento de propiedad municipal situada entre la C/San Bartolomé y parcelas de propiedad privada, cuya calificación actual es sistema equipamientos-subsistema 2, para transformarla a sistema de equipamientos-subsistema 3.

- Incorporación de 63.30 m2 del sistema viario al sistema de equipamientos-subsistema 3, de manera que se regulariza la sección del vial y sin que está perdida de superficie suponga una alteración del funcionamiento de la calle.

- Incorporación de 2.5 m2 desde el sistema de centro urbano-subsistema 2 al sistema viario, de manera que se regulariza la sección del vial y sin que está perdida de superficie suponga una alteración del funcionamiento de la parcela de equipamientos resultante.

- Incorporación de 13.5 m2 desde el sistema equipamientos-subsistema 2 al sistema viario, de manera que se regulariza la sección del vial y sin que está perdida de superficie suponga una alteración del funcionamiento de la parcela de equipamientos resultante.

La parcela de equipamiento resultante, situada en Plaza de España nº1 y C/San Bartolomé nº2-4 tendrá una superficie de 528,63 m2.

La modificación propone también el cambio de la redacción del artículo 8.4.3 de las vigentes normas urbanísticas, en el cual se regulan las condiciones especiales de aplicación a los equipamientos. A continuación, se recoge la vigente regulación de las condiciones especiales de los equipamientos y la modificada:

Redacción vigente del PGOU:

*“Art. 8.4.3. Condiciones especiales:*

*Regirán también las condiciones de tratamiento de la edificación, cubiertas, fachadas, etc..., del centro urbano (Ordenanza 8.1), con excepción de la de entrantes en fachada, ya que se permiten edificios aislados, retranqueados, etc. en composición libre.”*

Redacción propuesta:

*“Con el objetivo de flexibilizar la implantación de los equipamientos se permiten edificios aislados, retranqueados, etc. en composición libre, tanto en volumetría como en implantación, serán aceptadas soluciones de tratamiento de cubiertas diferentes a la teja tradicional, inclinaciones de cubierta inferiores al 30%, mínimo 5% máximo 60%, y acabados en fachada distintos a enfoscados, revocos o fábrica de piedra, la terminación de fachada con ladrillo caravista no está permitida. De igual manera la altura máxima reguladora, edificabilidad y ocupación se regirán por la ordenanza 8.4.2 Aprovechamiento”.*

En cuanto a la necesidad y conveniencia de la modificación, la memoria aportada justifica que se fundamenta en la necesidad de dar respuesta a la demanda del municipio de ubicar, en un enclave estratégico, un punto de reunión a cubierto de las inclemencias meteorológicas, para actividades culturales, de ocio y otras que resulten de interés para la gente del municipio. Se considera que la ubicación contigua a Plaza España es fundamental para el buen funcionamiento del espacio de reunión, así como para garantizar su máximo uso y disfrute.

En definitiva, el objetivo es *“habilitar un solar en el centro urbano para la construcción de una cubierta que permita un espacio de reunión y de actividades a cubierto (...)”.*

En cuanto al cambio de las normas urbanísticas en relación con las condiciones de los equipamientos públicos, se justifica que *“Debido a los nuevos requerimientos, tanto constructivos, de dimensiones y de uso, necesarios para la implantación de equipamientos, se pretende flexibilizar a corto y medio plazo las exigencias constructivas y estéticas permitiendo así tipologías singulares.”*

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:

a) La modificación se redacta con el objeto de *“dar adecuada respuesta a las demandas del municipio en ubicar, en un enclave estratégico, un punto de reunión, a cubierto de las inclemencias meteorológicas, de actividades culturales y de ocio y otras actividades que resulten de interés para la gente del municipio”*. Para ello, se propone el cambio de calificación de una serie de solares de titularidad municipal ubicados en el centro del núcleo urbano de Alcalá de Gurrea y unos ajustes en sus alineaciones con el objeto de ejecutar sobre ellos un equipamiento público de carácter social-cultural.

En cuanto a los cambios de calificación previstos, en el planeamiento vigente el ámbito afectado por la modificación cuenta con las siguientes calificaciones:

103,97 m2 calificados como Centro Urbano Sub.3  
64,96 m2 calificados como viario público  
254,61 m2 calificados como Centro Urbano Sub.2  
76,67 m2 calificados como Equipamiento Sub.2

Con la nueva ordenación, la calificación de dichas superficies pasa a ser la siguiente:

483,90 m2 calificados como Equipamiento Sub.3.  
2,81 y 13,50 m2 de viario público (anteriormente no incluido dentro del mismo)

En cuanto a los parámetros urbanísticos que regirán el nuevo equipamiento, tanto la altura máxima reguladora, como la edificabilidad y ocupación seguirán rigiéndose por la ordenanza *“8.4.2 Aprovechamiento”*, vigente en la actualidad:

*“8.4.2. Aprovechamiento: Sus condiciones de edificabilidad, altura, ocupación, etc., serán asimilables a las de centro urbano, rigiendo los subtipos en cuanto a número de alturas de la norma 8.1.2.”*

*“8.1.2. Aprovechamiento: Se señalan en el plano tres subtipos con aprovechamientos adaptados en cada uno de ellos a las peculiares circunstancias de cada parcela. Para cada uno de dichos subtipos las condiciones son las siguientes: (...)”*

Considerando los parámetros definidos en el PGOU, sobre el solar de equipamiento generado por la modificación podría ejecutarse un equipamiento de 483,90 m2 de planta, 1.354,92 m2 de superficie construida y tres alturas sobre rasante.

La propuesta supone incrementar la superficie dotacional prevista en el PGOU vigente e incluye pequeños ajustes en el trazado viario de la C/San Bartolomé, que modifican las anchuras efectivas de dicha vía pública. Por una parte se reduce la anchura del viario en la parte más ancha de su trazado, y por otra se amplía dicha dimensión en su zona más estrecha. Teniendo en cuenta el carácter de la vía urbana, estos cambios no suponen una merma en la capacidad de tráfico de la misma, sino que mejoran su trazado en la parte más angosta.

En cuanto a la modificación del artículo 8.4.3 de las normas del PGOU, su objetivo es flexibilizar las condiciones establecidas para los equipamientos públicos, fundamentalmente en relación con los materiales y soluciones constructivas y volumétricas, ya que las necesidades de este tipo de inmuebles son, en ocasiones, incompatibles con las soluciones constructivas previstas para las áreas residenciales. La justificación se fundamenta en la singularidad de uso de dichos inmuebles que, en ocasiones, requieren de unas características constructivas distintas de las previstas en las vigentes normas urbanísticas y que, por tanto, trata de flexibilizar. En todo caso, se mantienen los parámetros de edificabilidad, ocupación y número de plantas (remitidos todos ellos al artículo 8.4.2 de las normas, como ya se ha indicado).

b) Respecto a cuestiones documentales cabe observar lo siguiente:

- Los cambios propuestos por la modificación afectan a los planos nº2, 3 y 5 del PGOU vigente. Por ello debería completarse la documentación con los planos correspondientes modificados con el mismo nivel de detalle del PGOU.

- En los planos presentados se observa que, fuera del ámbito estricto de la modificación, aparecen diferencias en relación con el planeamiento vigente. Concretamente, al otro lado de la C/San Bartolomé y colindante con el ámbito de la modificación, se grafía un espacio libre con una delimitación distinta a la reflejada en los planos del PGOU, cuestión que debe corregirse.

- Debería definirse en la memoria si el nuevo equipamiento tiene carácter de dotación local o sistema general.

- Para una mayor seguridad jurídica deberían aportarse los planos acotados, especialmente en lo que respecta a la anchura de la C/San Bartolomé resultante de los cambios de alineación previstos.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 nº8 del PGOU de Alcalá de Gurrea con las siguientes prescripciones:

- a) Debe aclararse el carácter del nuevo equipamiento (sistema general o dotación local).
- b) Deberá completarse la documentación gráfica aportando los planos nº2, 3 y 5 del PGOU afectados por la modificación, con el mismo nivel de detalle que los vigentes.
- c) Se corregirán las discordancias advertidas entre los planos entre el PGOU vigente y los de la modificación, respecto al exterior del ámbito.
- d) Se aportarán planos debidamente acotados, especialmente en lo que respecta a la anchura de la C/San Bartolomé resultante de los cambios de alineación previstos.

#### **4) CALDEARENAS. Modificación aislada nº4 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/34**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Caldearenas, se han apreciado los siguientes

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

**PRIMERO.-** El objeto de la modificación aislada nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Caldearenas es el de establecer una nueva redacción del artículo 38 de las normas urbanísticas "*Protección respecto a las actividades ganaderas*", con la doble finalidad de adaptar el planeamiento a las directrices parciales sectoriales y de modificar los parámetros actuales de las unidades ganaderas para la explotación intensiva en granja.

**SEGUNDO.-** El municipio de Caldearenas cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) que fue aprobado definitivamente, de forma parcial con reparos y suspensión, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 27 de junio de 2007. El 29 de noviembre del mismo año, la CPOT acordó dar por

subsanados los reparos del anterior acuerdo y levantar la suspensión. Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2008, aceptó con aclaraciones y correcciones el Texto Refundido. Desde entonces, el PGOU ha sido objeto de diversas modificaciones aisladas.

**TERCERO.-** La modificación aislada nº4 del PGOU ha seguido la siguiente tramitación municipal:

- Aprobación inicial de la modificación por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 3 de julio de 2018.
- Sometimiento a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el BOPHU nº173, de 10 de septiembre de 2018. Durante este periodo no se presentó ninguna alegación.

**CUARTO.-** Con fecha 28 de febrero de 2019 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) escrito del Ayuntamiento de Caldearenas solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº4 del PGOU, acompañado del expediente administrativo y de la correspondiente documentación técnica con diligencia digital.

**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.-** Teniendo en cuenta que la aprobación inicial municipal de la modificación se produjo el 3 de julio de 2018, su tramitación atendería a lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA).

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de PGOU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del mencionado Texto Refundido de la ley, con las especialidades previstas en el art. 85 de la misma. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

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

El objeto de la modificación nº4 del PGOU es definir una nueva redacción del artículo 38 de las normas urbanísticas, con las siguientes finalidades:

- Actualizar las normas a las directrices parciales sectoriales sobre actividades ganaderas.
- Modificar los parámetros actuales de las unidades ganaderas para la explotación intensiva en granjas.

La intención del Ayuntamiento es establecer como límites máximos para las explotaciones ganaderas intensivas en granja, los establecidos en el anexo I de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón la Evaluación de Impacto Ambiental "Ordinaria" cuya superación motiva la necesidad de evaluación ambiental ordinaria.

A continuación, se recoge la redacción vigente y modificada de dicho artículo:

**Redacción vigente del artículo 38 de las NNUU del PGOU:**

*"Art.38 Protección respecto a las Actividades Ganaderas:*

*38.1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el capítulo IV y los anejos 3 a 6 de las directrices parciales sectoriales sobre*

actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 200/1997, de 9 de diciembre, del Gobierno de Aragón.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

38.2. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos, urbanizables delimitados y no delimitados y zona de protección y el punto más próximo de la instalación ganadera.

38.3. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de la directriz en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

38.4. En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

38.5. Para la modalidad de explotación ganadera intensiva en granja, se establece un número máximo de 10 Unidades Ganaderas en las explotaciones de porcino y de 1 Unidad Ganadera para las avícolas y cunícolas. En el resto de las especies, las limitaciones estarán sujetas a la legislación sectorial correspondiente. Los coeficientes para el cálculo de las Unidades Ganaderas son los siguientes:

- Cerdas madres 0,5.
- Cerdas para reposición 0,5.
- Lechones 0,027.
- Otros porcinos 0,3.
- Equinos 0,6.
- Gallinas 0,014.
- Pollitas destinadas a puesta 0,014.
- Pollos de carne y gallos 0,007.
- Otras aves 0,03
- Conejas madres 0,015"

#### Nueva redacción del artículo 38 de las NNUU del PGOU:

"Art.38 Protección respecto a las Actividades Ganaderas:

38.1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por el Capítulo V y los anejos 6 a 8 de las directrices parciales sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, aprobadas mediante decreto 94/2009, de 26 de mayo, y la Orden de 13 de febrero de 2015, del Gobierno de Aragón.

Además, para el caso de explotaciones porcinas será de aplicación el Real Decreto 3483/2000, de 29 de diciembre, así como por el Real Decreto 1323/2002, de 13 de diciembre, por el que se establecen las normas básicas de ordenación de estas explotaciones.

38.2. Las distancias con respecto a núcleos de población se ajustarán al Capítulo V.- Localización de las instalaciones ganaderas. Artículo 21. Normas de emplazamiento. Las distancias mínimas a núcleos de población se fijarán de acuerdo al Anexo VI.

38.3. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en el capítulo VI de Condiciones constructivas, así como el Anexo XI.- Condiciones mínimas de las instalaciones ganaderas y medidas de bioseguridad, y el Anexo XII.- Normas de gestión ambiental de las explotaciones ganaderas, que regulan las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de eliminación de cadáveres, vallado de las explotaciones, accesos, etc.

38.4. En atención al emplazamiento de la actividad, la dirección de los vientos dominantes y para la reducción del impacto paisajístico, se establece la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo el perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantando anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura, propiciando que se genere el efecto de apantallamiento que impida la vista desde el exterior y aislando la actividad ganadera de su entorno.

38.5. Para la modalidad de explotación ganadera intensiva en granja, se establece un número máximo de 2.000 plazas para cerdos de engorde (2.000 x 0,12 = 240 UGM) o 750 plazas para cerdas de cría (750 x 0,30 = 225 UGM) en las explotaciones de porcino, y un número máximo de

40.000 plazas para gallinas (40.000 x 0,005 = 200 UGM) o 55.000 plazas para pollos (55.000 x 0,004 = 220 UGM) para las avícolas. Además, se establece un número máximo de 20.000 plazas para conejos (20.000 x 0,014 = 280 UGM) en las explotaciones cunícolas. En el resto de las especies, las limitaciones estarán sujetas a la legislación sectorial correspondiente.

Los coeficientes para el cálculo de las Unidades Ganaderas son los siguientes:

- Cerdas ciclo cerrado 0,96
- Cerdo de 20 a 100 kgs. 0,12
- Cerda con lechones de hasta 20 kgs. 0,30
- Cerda de reposición 0,14
- Lechón de 6 a 20 kgs. 0,02
- Equinos adultos 0,53
- Gallinas camperas 0,004
- Ponedoras industriales 0,005
- Broilers 0,004
- Pollitas recría industriales <19 semanas 0,002
- Pollitas recría camperas <20 semanas 0,001
- Conejas reproductoras 0,014"

En cuanto a la justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación, la memoria aportada señala que el aumento de la capacidad de las explotaciones ganaderas se justifica, por un lado, porque el subsector ganadero constituye un elemento clave para el mantenimiento de la población en el medio rural aragonés, dada la importancia cualitativa y cuantitativa que el mismo tiene en el conjunto de la actividad económica.

Por otro lado, el municipio de Caldearenas está incluido en el listado de municipios en zonas desfavorecidas de montaña, de acuerdo al Anexo IX, del Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Además, se pretende adaptar la regulación a las citadas Directrices y concretamente a la Orden de 13 de febrero de 2015, por la que se modificaron varios anexos del Decreto 94/2009. Cabe destacar que la modificación que se introdujo en el anexo I de las Directrices, donde se fija la tabla de equivalencias U.G.M. y de producción de N/plaza y año, no coincide con los parámetros reflejados en el apartado 38.5 del vigente PGOU.

Por ello se plantea la necesidad de aumentar el número de plazas y unidades ganaderas teniendo en cuenta el cumplimiento de los Decretos y Órdenes actualmente vigentes, en especial las que establecen medidas correctoras que puedan afectar a los núcleos de población y al medio ambiente en general, lo que aconseja establecer, de forma precisa y ordenada, la más racional localización de este tipo de instalaciones, de forma tal que sus afecciones al medio natural, y a la población en general, sean las mínimas posibles.

Los nuevos límites propuestos se ajustan a lo previsto en la Ley 11/2014 que determina que quedaran sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental ordinaria aquellas explotaciones ganaderas que superen las siguientes capacidades:

- Aves de corral: 40.000 plazas para gallinas / 55.000 plazas para pollos
- Cerdos: 2.000 plazas para cerdos de engorde/750 plazas para cerdas de cría
- Conejos: 20.000 plazas para conejos

El Documento Ambiental Estratégico de la modificación recoge un estudio de los efectos previstos del que interesa destacar lo siguiente:

*"De la totalidad de la superficie del Término Municipal de Caldearenas, la superficie clasificada como SNUG es de 1.833,60 Ha, según consta en la Modificación Aislada Nº3 del PGPM de Caldearenas.*

(...)

*Teniendo en cuenta el Decreto 94/2009, de 26 de mayo, por el que se aprueban las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas, deberán respetarse las distancias mínimas establecidas por los Anexos VI, VII, y VIII de dicho Decreto entre las instalaciones a implantar y los núcleos de población, viviendas aisladas, vías de comunicación, cauces, acequias y desagües de riego, captaciones de agua para abastecimiento a los núcleos, a tuberías de conducción de agua de abastecimiento público a poblaciones, a pozos, manantiales, a establecimientos de alojamiento turístico, a viviendas de turismo rural, a bienes de interés cultural, polígonos industriales e igualmente a otras instalaciones ganaderas.*

*Teniendo en cuenta la realidad del SNUG, la ubicación de los 8 núcleos de población, las vías de comunicación, cauces y otras preexistencias a tener en cuenta en la zona, la posibilidad de llevar a cabo este tipo de instalaciones queda reducida a una superficie muy inferior a la del SNUG, por lo que los efectos sobre el territorio son muy inferiores a los que resulta de aplicar a las superficies del SNUG de Caldearenas las limitaciones de superficie establecidas por el PGPM.*

*Para el estudio de los posibles emplazamientos de las distintas instalaciones ganaderas y su capacidad, La hipótesis inicial, el análisis se ha centrado en el ganado porcino, por tratarse en principio del más problemático.”*

*(...)*

*Teniendo en cuenta esta situación la superficie afectada por la modificación se reduce aproximadamente a 300 Ha, de las 1.833,60 Ha de SNUG iniciales, lo que supone un 16,36% del total.*

*(...)*

*Teniendo en cuenta como referencia, el número de explotaciones ganaderas en estado de alta (24 explotaciones), según REGA que se observa en la ortofoto para la totalidad del Término Municipal de Caldearenas, este 16,36% de SNUG, no puede suponer en las mismas condiciones, un impacto ambiental que impida esta modificación”.*

III.- En el expediente constan los informes sectoriales emitidos por los siguientes organismos:

Instituto Aragonés del Agua

*El informe, emitido en fecha 9 de noviembre de 2018, señala que “No se prevé incremento de población o generación de suelo industrial, ya que el documento objeto de análisis viene referido a una modificación de los usos en suelo no urbanizable del término municipal. No alterándose los parámetros actuales de población o industrias que precisen incrementos de consumo de agua o su saneamiento y depuración. No es preciso que desde este instituto se emita informe, ya que no quedan afectadas las materias de su competencia. Procede continuar la instrucción del expediente con esta indicación.”*

En cuanto a la conclusión, “se emite en sentido favorable, sin establecer ninguna prescripción adicional”.

IV.- En cuanto a la tramitación ambiental de la modificación, en el expediente consta la resolución del INAGA de fecha 11 de febrero de 2019 con el siguiente contenido:

*“Uno. – No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación nº 4 del PGPM de Caldearenas, por los siguientes motivos:*

- Escasa repercusión sobre los valores naturales del término municipal y su compatibilidad con el plan de recuperación del quebrantahuesos.*
- La modificación no supone nuevas reclasificaciones del suelo y por tanto un consumo intensivo de los recursos.*

*“Dos. – La incorporación de las siguientes medidas ambientales:*

- Se deberá cumplir con todas las medidas de protección del medio ambiente recogidas en el documento ambiental presentado
- Se recuerda que los proyectos que deban someterse a licencia ambiental de actividad clasificada lo harán de acuerdo a lo establecido en la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.”

V.- 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 pretende adaptar a las Directrices sectoriales ganaderas de ámbito autonómico la actual regulación del planeamiento urbanístico municipal respecto a las actividades ganaderas en suelo no urbanizable.

La finalidad es flexibilizar las condiciones establecidas por el vigente PGOU para las instalaciones ganaderas, de modo que se ajusten a las condiciones establecidas en la normativa de carácter autonómico en la materia. Y, por otra parte, limitar la capacidad de las instalaciones a implantar a aquellas que, según la legislación ambiental, no deban ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

La modificación afecta exclusivamente al suelo no urbanizable genérico (SNU-G), ya que es el único en el que se permite el uso ganadero (desde la aprobación de la modificación aislada nº3 del PGOU, que modificó la regulación del “Suelo No Urbanizable Especial E2; Ecosistema Natural”). El SNU-G de Caldearenas cuenta con una superficie de 1.833,60 Ha, y se ubica en el eje este-oeste del Término Municipal, a lo largo de la carretera que une los pueblos de Serué y Aquilué, concentrando la mayor parte de su superficie en un triángulo formado en sus vértices por los núcleos de Javierrelatre, Latre y Aquilué, con centro en Caldearenas. Una mención aparte merece el núcleo de Anzánigo, que reduce al mínimo el SNU-G, que únicamente se limita a una pequeña franja de terreno limítrofe con el suelo urbano.

En la nueva redacción propuesta se hace referencia a los textos normativos vigentes en la materia, si bien ha de advertirse que recientemente se ha publicado la Orden DRS/330/2019 de 26 de marzo, por la que se actualizan varios anexos del Decreto 94/2009 (concretamente los anexos VI, VII, VIII, X y XI).

La nueva redacción propone los siguientes límites de capacidad para las explotaciones, coincidentes con los fijados en el anexo I de la Ley 11/2014:

- \* 2.000 plazas para cerdos de engorde ( $2.000 \times 0,12 = 240$  UGM)
- \* 750 plazas para cerdas de cría ( $750 \times 0,30 = 225$  UGM)
- \* 40.000 plazas para gallinas ( $40.000 \times 0,005 = 200$  UGM)
- \* 55.000 plazas para pollos ( $55.000 \times 0,004 = 220$  UGM).
- \* 20.000 plazas para conejos ( $20.000 \times 0,014 = 280$  UGM) las cunícolas.
- \* En el resto de las especies, las limitaciones estarán sujetas a la legislación sectorial correspondiente.

Por su parte, en el Documento Ambiental Estratégico, además de los anteriores, se recogen también los siguientes límites:

Vacuno:

- \* 300 plazas para vacuno de leche
- \* 600 plazas para vacuno de cebo

Ovino y Caprino:

- \* 2.000 plazas para ovino y caprino

En cuanto al estudio de los efectos sobre el territorio, en el Documento Ambiental Estratégico se concluye que el incremento potencial de unidades ganaderas afecta exclusivamente a unas 300 de las 19.181 has del suelo no urbanizable del municipio. A este respecto, la ya mencionada resolución del INAGA de 11 de febrero de 2019 señala que la modificación tiene escasa repercusión sobre los valores naturales del término municipal y es compatible con el plan de recuperación del quebrantahuesos.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 nº4 del PGOU de Caldearenas, con la siguiente prescripción:

Debe aportarse la redacción definitiva del artículo 38 del PGOU incluyendo la referencia a la Orden DRS/330/2019 de 26 de marzo, por la que se actualizan varios anexos de las Directrices sectoriales ganaderas, como condición previa a la publicación de las normas.

## **5) FISCAL.** Modificación aislada nº5 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/38

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº5 del Plan General de Ordenación Urbana de Fiscal, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº5 del Plan General de Ordenación Urbana de Fiscal tiene por objeto el cambio de clasificación de 183 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable especial de protección agraria a suelo urbano no consolidado incluido en la unidad de ejecución LIG-01, en el núcleo de Ligüerre de Ara.

**SEGUNDO.-** El municipio de Fiscal cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de forma parcial, con mantenimiento de suspensión y denegación de determinados ámbitos, por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesiones celebradas el 30 de junio de 2011, 18 de julio de 2013 y 26 de marzo de 2015.

**TERCERO.-** La modificación aislada nº5 del PGOU de Fiscal ha seguido la siguiente tramitación municipal, conforme a lo establecido en los artículos 85 y 57 del TRLUA:

\* Aprobación inicial de la modificación nº5 del PGOU mediante acuerdo plenario municipal adoptado con fecha 12 de febrero de 2019.

\* Sometimiento a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº88, de 10 de mayo de 2018. Durante este periodo no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado de la secretaría municipal obrante en el expediente.

**CUARTO.-** Con fechas 19 y 27 de marzo de 2019 tiene entrada en el registro escrito del Ayuntamiento de Fiscal solicitando la aprobación definitiva de la modificación, acompañado 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 de Huesca 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 aprobación inicial de la modificación del PGOU se realizó el 12 de febrero de 2019, 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 una modificación aislada de Plan General, su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 del mencionado TRLUA, con las especialidades previstas en el art. 85.2 del mismo. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

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

La modificación tiene por objeto ampliar el suelo urbano de Ligüerre de Ara, en la zona norte de la unidad de ejecución LIG-01, afectando a parte de la parcela 133 del polígono 5 del núcleo referido, cuya superficie es de 2.457 m<sup>2</sup> según datos catastrales. El vigente PGOU de incluye una superficie de 67 m<sup>2</sup> de esta parcela dentro del suelo urbano, de los cuales 50 m<sup>2</sup> están ocupados por una borda catalogada en el planeamiento con un nivel de protección ambiental.

La modificación se justifica en la necesidad de los propietarios de la parcela de reubicar su vivienda habitual en una nueva localización que cumpla con sus necesidades actuales. La ampliación prevista tiene como fin que la propiedad de la parcela tenga una superficie suficiente dentro de la unidad para alcanzar la parcela mínima establecida en el PGOU para esa zona, una vez desarrollada la unidad de ejecución.

Para ello se plantea el cambio de clasificación de 183 m<sup>2</sup> de suelo no urbanizable de especial protección agraria a suelo urbano no consolidado, integrándose dentro de la parcela "d" de la unidad de Ejecución LIG-01.

En cuanto a la calificación del nuevo suelo urbano, la modificación propone asignarle la misma zonificación del ámbito contiguo (U-250). Según el vigente PGOU, para la zona de vivienda unifamiliar extensiva U-250 se establecen las siguientes condiciones:

- La parcela mínima es 250 m<sup>2</sup>.
- La superficie ocupada será como máximo el 60% de la superficie de parcela.
- La altura reguladora máxima será de PB+1+BC, con 7,5 m de altura.
- La edificabilidad neta de parcela será 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo.

**III.-** En el expediente aportado constan informes sectoriales emitidos por los siguientes organismos:

Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA)

Con fecha 4 de enero de 2019, el INAGA dicta resolución por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación y se emite informe ambiental estratégico. Se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y se resuelve lo siguiente:

*“(…) Uno. No someter a procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria la Modificación (...) por los siguientes motivos:*

- *Reducida superficie reclasificada, ligada a la trama urbana, en la que sólo se prevé la implantación de una vivienda, no alterando la estructura urbana del casco urbano de Ligüerre de Ara.*
- *Escasa repercusión sobre los valores naturales del término municipal y su compatibilidad con el plan de recuperación del quebrantahuesos.*

*Dos. La incorporación de las siguientes medidas ambientales:*

- *Se deberá cumplir con todas las medidas de protección del medio ambiente recogidas en el documento ambiental presentado.*
- *Los nuevos desarrollos deberán incorporar medidas de eficiencia y eficacia frente al cambio climático. En el ámbito de la edificación se debería impulsar el ahorro y eficiencia en el uso del agua y de la energía, y la edificación en tres planos (altura, superficie y subterráneo) que pueda permitir la recuperación del agua de lluvia, la generación de cubiertas con potencial de captación de energía, en materia de aislamientos, infraestructuras verdes, etc (...).”*

**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:

a) Propuesta de la modificación

En cuanto a las condiciones establecidas en el artículo 12 del TRLUA para la clasificación del suelo como urbano, si bien la documentación aportada no justifica el cumplimiento de los requisitos exigibles, cabe considerar lo siguiente:

- El terreno que se propone clasificar como suelo urbano es contiguo a un ámbito de suelo urbano en el que existe una borda, con frente a un vial previsto dentro de una unidad de ejecución. Se trata de 183 m<sup>2</sup> de suelo vacante de edificación, contiguos a la citada borda.
- Según el plano A.07 “Redes de infraestructuras. Ligüerre de Ara. Abastecimiento” del PGOU, el trazado de la red de abastecimiento existente (PEØ90) discurre por el viario en suelo urbano que conecta el ámbito objeto de la modificación en tramitación con el suelo urbano consolidado.
- Según el plano S.07 “Redes de infraestructuras. Ligüerre de Ara. Saneamiento” del PGOU, el viario que alberga la red de abastecimiento citada también albergará la red de alcantarillado.
- El antedicho viario se encuentra ejecutado y en el mismo se observan imbornales y tapas de registro,
- Existe alumbrado.

La modificación incrementa ligeramente la superficie de suelo urbano y la edificabilidad prevista por el PGOU. En relación con el cumplimiento de los requisitos especiales previstos en el apartado 1 del artículo 86 del TRLUA, la memoria aportada indica que *“(…) dada la pequeña porción de terreno que se amplía, la superficie exigible resultaría muy pequeña y se entiende que ha de eximirse del cumplimiento de este parámetro de cesión (...).”*

Cabe recordar que el citado art. 86.1 prevé que excepcionalmente, atendiendo al principio de proporcionalidad, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se podrán minorar o excepcionar las reservas exigibles, siempre que se trate de una modificación de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

A este respecto, ha de tenerse en cuenta que la única reserva para suelo público en la vigente unidad de ejecución LIG-01 es la correspondiente al viario (1.286 m<sup>2</sup> de suelo, que

suponen el 22,01% de la superficie de la unidad). El planeamiento vigente no reserva suelo para zonas verdes ni equipamientos en este ámbito, dado que se trata de un PGOU tramitado conforme a la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, que no exigía tales reservas en el suelo urbano no consolidado. En el resto de unidades de ejecución del núcleo de Ligüerre de Ara se da la misma circunstancia.

En cuanto al número de viviendas en la unidad LIG-01, el apartado "A01.3. Cuadro 3 Superficies Unidades de Ejecución" de la memoria justificativa del PGOU establece un total de 16 viviendas, repartidas del siguiente modo:

- 6 viviendas en la parcela "a"
- 1 vivienda en la parcela "b"
- 1 vivienda en la parcela "c"
- 1 vivienda en la parcela "d"
- 7 viviendas en la parcela "e"

La superficie la parcela "d" resultante de la ampliación planteada (250 m2 de suelo) seguiría permitiendo una sola vivienda en dicha parcela, por lo que la modificación no conlleva un incremento del número de viviendas.

Por último, cabe recordar que la modificación no altera la protección asignada por el planeamiento a la "Borda Ballarín", por lo que cualquier actuación relativa a esta borda deberá atender a las condiciones establecidas en el PGOU y ser informada preceptivamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

#### b) Cuestiones documentales

\* De conformidad con lo previsto en el artículo 86.7 del TRLUA, debe constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas por la modificación en tramitación durante los 5 años anteriores a su iniciación.

\* En la parte gráfica de la ficha modificada de la unidad de ejecución LIG-01 deben mantenerse las referencias alfabéticas relativas a las parcelas, dado que la asignación del número de viviendas a cada parcela se realiza en función de dichas referencias.

\* En virtud de lo previsto por la Disposición transitoria primera del Decreto 78/2017 de 23 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), además de la ficha del PGOU se deberá aportar la ficha de datos correspondientes a la unidad de ejecución LIG-01 según formato establecido en el anexo V de dicha norma.

\* Debería completarse la documentación aportando los planos del PGOU que se vean modificados (al menos el plano O.07 correspondiente al núcleo de Ligüerre de Ara) con un grado de precisión similar al del planeamiento en vigor.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 nº5 del PGOU de Fiscal, con las siguientes prescripciones:

\* Cualquier actuación relativa a la "Borda Ballarín" deberá atender a las condiciones establecidas en el PGOU para el nivel de protección correspondiente y ser informada preceptivamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

\* Se corregirán y completarán las cuestiones documentales indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho IV de la presente propuesta.

## **6) FONZ. Modificación nº3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Expte. 2019/31**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación nº3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fonz, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto de la modificación nº3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Fonz es alterar la redacción del artículo 8 de las normas urbanísticas relativo a edificios fuera de ordenación en suelo urbano, para posibilitar la rehabilitación y ampliación de edificios fuera de ordenación en intervenciones en las que se conserve la fachada al vial y los viales sean de una anchura superior a 10 metros.

**SEGUNDO.-** El municipio de Fonz cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 27 de noviembre de 1987. Desde entonces, el PDSU ha sido objeto de dos modificaciones.

**TERCERO.-** La modificación nº3 del PDSU ha seguido la siguiente tramitación municipal:

- Aprobación inicial de la modificación por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 19 de diciembre de 2018.
- Sometimiento a información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el BOPHU nº247 de 28 de diciembre de 2018. Durante este periodo, no se presentó ninguna alegación.
- Aprobación provisional de la modificación por acuerdo del Pleno Municipal de fecha 21 de febrero de 2019.

**CUARTO.-** Con fechas 4 y 15 de marzo de 2019 tienen entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca sendos escritos del Ayuntamiento de Fonz solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº3 del PDSU, acompañados del expediente administrativo y de la correspondiente documentación técnica 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.-** Teniendo en cuenta que la aprobación inicial municipal de la modificación se produjo el 19 de diciembre de 2018, su tramitación atenderá a lo dispuesto en el Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA).

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de PDSU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para la aprobación de las Delimitaciones de Suelo Urbano en el artículo 74 del mencionado TRLUA, por remisión del art. 76. La aprobación definitiva corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

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

La modificación nº3 del PDSU pretende dar una nueva redacción al artículo 8 de las normas urbanísticas, que regula el régimen de los edificios fuera de ordenación, con el objetivo de posibilitar la rehabilitación y ampliación de edificios fuera de ordenación en intervenciones en las que se conserve la fachada al vial y en la que el vial tenga una anchura superior a 10 metros. A continuación, se recoge la redacción vigente y modificada de dicho artículo:

Redacción vigente del artículo 8 del PDSU:

*“Art.8 Edificios fuera de ordenación:*

*Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Delimitación, que resulten disconformes con el mismo, y estén expresamente señalados como tales en los planos correspondientes, serán calificadas como fuera de ordenación.*

*En estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble, permitiéndose los casos especiales previstos en el Art. 60.3 de la Ley del Suelo (Art. 60.62 L.S).”*

Nueva redacción del artículo 8 del PDSU:

*“Art.8 Edificios fuera de ordenación:*

*Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Delimitación, que resulten disconformes con el mismo, y estén expresamente señalados como tales en los planos correspondientes, serán calificadas como fuera de ordenación.*

*Con carácter general, en estas edificaciones no se podrán realizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, el ornato y la conservación del inmueble.*

*Como excepción, podrán autorizarse obras de reforma, adecuación y ampliación, en edificio fuera de ordenación con fachada a calles de ancho superior o igual a 10 metros, siempre que se conserve la fachada y no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas. En este caso, las obras de ampliación podrán llevarse a cabo sólo si se justifica que el techo total resultante es compatible con la regulación de la zona y que la ampliación sí se ajusta a todos los parámetros definidos en el PDSU.”*

La finalidad perseguida por la modificación es posibilitar la rehabilitación de edificios en desuso o ampliación, en especial en la Avenida de las Sierras, donde se considera que la funcionalidad de la calle no se ve afectada por los edificios existentes.

**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:

a) Analizando los planos del PDSU vigente, se observa que existen aproximadamente 15 inmuebles en situación de fuera de ordenación en calles de más de 10 metros, de los cuales más de la mitad se encuentran en la Avenida de las Sierras. Las alineaciones definidas en el PDSU para dicha vía prevén un ancho de 16 metros en gran parte de su trazado, concretamente en la zona donde se encuentra la mayor parte de los inmuebles fuera de ordenación.

El régimen general para obras permitidas en los edificios fuera de ordenación viene establecido en el art. 82 del TRLUA, con el siguiente contenido:

*“Artículo 82. Edificios fuera de ordenación.*

*1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo por afectar a alineaciones, viales, zonas verdes o espacios libres, contener usos incompatibles u otras razones análogas o estar prevista su expropiación, serán calificados como fuera de ordenación.*

*2. Salvo que en el propio planeamiento se dispusiera otro régimen, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización e incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la seguridad y la conservación del inmueble.*

*3. Sin embargo, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiere realizarlas.”*

b) Con respecto a la nueva redacción propuesta, en aras de una mayor claridad y seguridad jurídica deben aclararse las siguientes cuestiones:

- La nueva redacción establece una anchura mínima de calle de 10 metros como condición para poder aplicar la excepcionalidad a los inmuebles fuera de ordenación. A este respecto, no queda claro si este límite se refiere a la anchura definida por las alineaciones actuales del PDSU o a la anchura real resultante de aplicar la excepción. Se considera que debe hacerse una interpretación restrictiva de la propuesta, en el sentido de que la aplicación de la excepcionalidad nunca pueda dar lugar a anchuras de calle menores de 10 mts.

- También debe aclararse que a efectos de edificabilidad y ocupación de la parcela, no cabrá computar en ningún caso la superficie afectada por las alineaciones del PDSU y calificada por tanto como viario público.

- La nueva regulación no debe suponer en ningún caso la regularización de posibles infracciones urbanísticas, por lo que la redacción del artículo deberá contemplar que la excepcionalidad únicamente sea aplicable en aquellos edificios erigidos con anterioridad a la vigencia de las alineaciones del PDSU.

- Además de la obligación de conservar la fachada, convendría añadir que en el caso de obras de ampliación éstas no puedan realizarse fuera de la alineación oficial establecida en el PDSU, dado que ello supondría agravar la situación de fuera de ordenación existente.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 nº3 del PDSU de Fonzo con la siguiente prescripción de obligado cumplimiento:

Debe aportarse la redacción definitiva del artículo 8 del PDSU incluyendo las cuestiones indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta, como condición previa a la publicación de las normas.

## 7) ALBELDA. Modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/46

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

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana de Albelda tiene por objeto la delimitación y ordenación de un nuevo sector de suelo urbanizable delimitado de uso industrial, mediante la reclasificación de unos terrenos actualmente clasificados como suelo no urbanizable genérico.

**SEGUNDO.-** El instrumento de ordenación vigente en el municipio de Albelda es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de forma parcial (dejando en suspenso las unidades de ejecución 4 y 5) por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 12 de junio de 2001. Las normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca (BOPHU) nº229, de 4 de octubre de 2001.

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

- Resolución emitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) con fecha 23 de octubre de 2018, por la que se decide no someter al procedimiento de evaluación estratégica ordinaria la modificación de planeamiento, estableciendo la incorporación de una serie de medidas ambientales que se detallan en apartados posteriores del presente informe.

- Aprobación inicial de la modificación nº18 del PGOU mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento con fecha 19 de diciembre de 2018.

- Información pública del documento aprobado inicialmente por plazo de 1 mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº244 de 21 de diciembre de 2018 y en el Diario del Altoaragón de 29 de diciembre de 2018. Se practicaron también notificaciones individualizadas a los vecinos inmediatos al emplazamiento de la modificación.

- Según consta en el certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento con fecha 4 de febrero de 2019, durante el periodo de información pública no se presentó ninguna alegación.

**CUARTO.-** Con fechas 2 de abril y 3 de mayo de 2019 tienen entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) sendos escritos del Ayuntamiento de Albelda solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº18 del PGOU, acompañados del expediente administrativo 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 19 de diciembre 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.-** Debe señalarse que el nuevo sector de suelo urbanizable industrial previsto en la modificación nº18 del PGOU de Albelda está destinado a albergar el proyecto de inversión para la implantación de una industria de secadero de jamones promovido por la mercantil "Litera Meat, S.L.U" declarado como inversión de interés autonómico mediante acuerdo del Gobierno de Aragón de 18 de septiembre de 2018 (publicado en el BOA nº196 de 9 de octubre de 2018). Según lo previsto en el artículo 10 del Decreto-Ley 1/2008 de 30 de octubre, del Gobierno de Aragón, de medidas administrativas urgentes para facilitar la actividad económica en Aragón, dicha declaración conlleva que los plazos establecidos legalmente en materia de tramitación, aprobación y ejecución del planeamiento urbanístico se reducirán a la mitad.

**III.-** Del contenido de la documentación aportada cabe destacar lo siguiente:

a) Antecedentes. Necesidad y conveniencia de la modificación

La modificación afecta a unos terrenos propiedad de la sociedad "Litera Meat S.L." que pretende implantar en ellos un proyecto de secadero industrial de jamones con una capacidad de producción de unos 8 millones de piezas al año (2.500.000 jamones, 500.000 paletas, 1.000.000 europeo y 4.000.000 mattonella). Los jamones provendrán del matadero de su propiedad (de próxima apertura) situado en Binéfar, a 16 km de Albelda. De esta manera, se complementa el ciclo de transformación que comienza en el matadero.

La elección del municipio de Albelda para implantar este proyecto pretende aprovechar la proximidad al mencionado matadero, sus adecuadas condiciones de altitud y su clima seco y fresco, y descentralizar instalaciones de manera que pueda revitalizar el entorno rural favoreciendo la creación de empleo y asentamiento de la población.

Tras un estudio de alternativas de emplazamiento, se ha elegido la alternativa nº1 del Documento Ambiental Estratégico, que cuenta con unas condiciones óptimas para conseguir una integración paisajística adecuada de la edificación, y al mismo tiempo, sin constituir una continuidad urbana con el actual polígono industrial de Albelda, se beneficia de las infraestructuras existentes en este polígono ya consolidado.

Según la memoria aportada, la plantilla total del secadero estará formada por 50 personas que trabajarán en 2 turnos de 8 horas. El programa de necesidades del secadero se desarrolla en un único edificio de 325 x 170 metros, con altura libre interior de unos 9 mts. El proceso industrial previsto podrá suponer el movimiento diario de unos 100 camiones, además de los vehículos particulares de los trabajadores y visitantes.

La potencia eléctrica total estimada para cubrir las necesidades del secadero se estima en 5,8 MW. En cuanto al consumo de agua, se estima una cantidad de 800 m3 diarios.

Albelda cuenta en la actualidad con un polígono industrial de 43.965 m2 de superficie, desarrollado a partir de un Plan Parcial aprobado definitivamente el 12 de julio de 2001 y situado junto a los terrenos objeto de la modificación de PGOU. Este polígono tiene una ocupación cercana al 75%, y su oferta de suelo consiste en parcelas de reducida dimensión, no aptas para las necesidades del secadero proyectado.

b) Características del ámbito

La modificación afecta a unos terrenos emplazados al sureste del núcleo de Albelda, en el espacio situado entre la carretera autonómica A-140 al sur y la carretera local del cementerio de Albelda, al norte y al este. Se accede a estos terrenos a través del polígono industrial de Albelda situado al pie de la carretera A-140, y conectado con ella a través de una glorieta circular.

En la actualidad estos terrenos tienen, en su mayor parte, un uso agrícola extensivo (secano), con excepción de algunos promontorios en los que existen pendientes de condición improductiva, o pequeños promontorios rocosos. La zona residencial de Albelda se localiza en dirección oeste, a un kilómetro de distancia, si bien no existe ninguna relación visual entre el núcleo y los terrenos objeto de la modificación.

Los terrenos objeto de la modificación están clasificados en el vigente PGOU de Albelda como suelo no urbanizable genérico. El ámbito no se encuentra afectado por figuras de especial protección ambiental ni vías pecuarias. La superficie afectada asciende a un total de 152.126,44 m<sup>2</sup> según catastro (153.298,88 m<sup>2</sup> según levantamiento topográfico).

La modificación afecta a 5 parcelas catastrales de un solo propietario. En estos momentos tan sólo existen 2 pequeñas construcciones agrícolas dentro del ámbito, que no poseen especiales valores arquitectónicos o ambientales y cuyo estado de conservación es deficiente o ruinoso.

#### c) Objetivos

De conformidad con lo anteriormente expuesto, la modificación nº18 del PGOU de Albelda se plantea los siguientes objetivos:

- Reclasificación de 152.126,44 m<sup>2</sup> clasificados en el PGOU vigente como suelo no urbanizable genérico, que pasan a definirse como un ámbito de suelo urbanizable delimitado de uso industrial específico denominado sector "Secadero de Albelda".

- Ordenación detallada del sector "Secadero de Albelda" de manera que se tramita en un mismo instrumento urbanístico el cambio de clase de suelo y la ordenación pormenorizada del mismo acogiéndose a lo dispuesto en el art. 43.2 del TRLUA, de forma que resulte innecesaria la tramitación de ulterior planeamiento de desarrollo.

- Establecimiento de las condiciones urbanísticas a contemplar en el nuevo sector de uso industrial y de medidas para garantizar la integración paisajística de la intervención.

#### d) Parámetros de ordenación urbanística de la propuesta

Las condiciones específicas que han de regular el desarrollo urbanístico del nuevo sector "Secadero de Albelda" se recogen en el Título III, Capítulo I del PGOU. Para ello se añade un nuevo sub-apartado dentro del apartado 3.1, cuya redacción queda como sigue:

*"TÍTULO III.- SUELO URBANIZABLE*

*CAPÍTULO I.- SUELO URBANIZABLE*

*Se establecen dos sectores de suelo urbanizable delimitado de uso industrial*

*3.1.1. Sector "Polígono Industrial de Albelda". Sus características son:*

*Superficie: 43.965,00 m<sup>2</sup>*

*Uso: Industrial*

*Edificabilidad bruta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>*

*Aprovechamiento medio: 0,6.*

Su desarrollo se realizará mediante la redacción del correspondiente Plan Parcial, que se ajustará a lo determinado por la Ley Urbanística de Aragón en los artículos 44 al 54.

El Plan Parcial deberá resolver la conexión de los distintos servicios urbanísticos con el núcleo urbano de Albelda, y en concreto deberá mejorar el trazado del camino existente, de manera que se obtenga una mejor conexión viaria de la zona con el núcleo.

### 3.1.2. Sector "Secadero de Albelda". Sus características son:

#### 1. Identificación

Comprende los suelos destinados a acoger una planta industrial de "Secadero de Jamones" en una parcela de gran extensión.

#### 2. Objetivos

\* Ordenar urbanísticamente los terrenos existentes entre el polígono industrial de Albelda y la carretera del Cementerio, con el objetivo de obtener una parcela de uso industrial de amplia superficie que permita la construcción del edificio del Secadero y garantice una correcta integración paisajística del mismo en su entorno.

\* Plantear una ordenación compatible con el resto de los terrenos de uso industrial y con el entorno de los terrenos del sector.

\* Definir la posición de las parcelas correspondientes a Zonas Verdes y Viario de manera integrada en el entorno.

\* Garantizar una correcta integración paisajística del nuevo secadero en su entorno.

#### 3. Parámetros urbanísticos

\* La superficie del ámbito es de 152.126,44 m<sup>2</sup>.

\* Los módulos de reserva establecidos en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable (art.54 Decreto-Legislativo 1/2014 Texto refundido LUA) quedan determinados en la ordenación detallada del sector: dos parcelas destinada a Zona Verde, ZV-1 de 18.857,60 m<sup>2</sup> y ZV-2 de 5.909,82 m<sup>2</sup>, respectivamente, y una parcela de viario Vi-1 de 15.052,49 m<sup>2</sup>.

\* La edificación industrial se ajusta a un único edificio aislado.

\* Índice de edificabilidad bruta del sector: 0,406 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

\* Coeficiente de homogeneización de uso Industrial-Específico: 0,8.

\* Aprovechamiento medio del sector: 0,324 m<sup>2</sup>t homogeneizado/m<sup>2</sup>s.

\* Cesiones al Ayuntamiento de Albelda: la superficie destinada a viales y aparcamiento en espacio público y las parcelas de Zona Verde (ZV-1 y ZV-2) situadas en las bandas laterales de la parcela de uso industrial. Dada la singularidad de la ordenación, que contempla una única parcela estrechamente integrada en su entorno topográfico, no se contempla una parcela para materializar la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector, que se materializará mediante compensación al Ayuntamiento en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

\* Modificaciones de la ordenación: Las modificaciones de ordenación habrán de respetar las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Albelda y la modificación aislada nº18, y se ajustarán a lo establecido en el artículo 85 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. No serán supuestos de modificación las pequeñas variaciones de las alineaciones originadas por la mejor adaptación sobre el terreno del Proyecto de Urbanización.

#### 4. Condiciones de uso

Los usos permitidos serán los siguientes:

\* El uso característico o predominante en la única parcela del sector, la parcela I-1, será el uso Industrial-Específico, con la finalidad de llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, manipulación, almacenaje y distribución de productos cármicos.

\* Usos compatibles: comercial, garajes y aparcamientos, oficinas, vivienda siempre que esté vinculada al uso industrial, servicios e infraestructuras, equipamientos, zonas verdes y libres.

\* Usos prohibidos: cualquier tipo de edificación de uso residencial, exceptuando las anteriormente mencionadas, extractivos, forestales y producción agrícola y ganadera, vertidos residuales, cementerio y defensa.

#### 5. Condiciones específicas de la parcela de uso Industrial-Específico

\* Edificabilidad: Se establece una edificabilidad sobre parcela neta industrial de 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>.

\* Ocupación. La ocupación máxima será la resultante de aplicar a la parcela los retranqueos obligatorios señalados en el plano de ordenación de la edificación para el conjunto de la

edificación principal y las edificaciones secundarias. Deberá además garantizarse el espacio necesario para aparcamientos inherentes a la industria que se quiera construir, justificándolo convenientemente.

\* *Altura máxima.* La altura de los edificios no podrá exceder de 12 metros ni las dos plantas de altura (PB+1). Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, sin que la altura máxima de la edificación pueda superar 14 metros, no admitiéndose por encima de esta altura ninguna construcción especial exigida por la naturaleza de la industria, tales como chimeneas, depósitos de agua, torres, silos, etc.

\* *Ocupación bajo rasante:* no superarán la ocupación máxima en planta de la parcela.

\* *Retranqueos:* los señalados en el 'Plano de Ordenación de la edificación'. Las plantas bajo rasante también cumplirán dichos retranqueos.

\* *Las presentes Normas se complementarán con las normas generales establecidas en el Plan General de Albelda y la legislación sectorial aplicable en cada caso, las Normas de Seguridad e Higiene en el trabajo y las Normas de protección ambiental.*

#### 6. Otras condiciones de la edificación en la parcela de uso Industrial:

\* *Espacios libres para aparcamientos:* será necesaria una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

\* *Construcciones auxiliares.* Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR), depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, silos de almacenaje, etc. Las construcciones auxiliares a implantar en las parcelas privadas (marquesinas, pérgolas, otro tipo de construcciones auxiliares) computarán a efectos de edificabilidad cuando cuenten con cerramiento completo con puertas, y se emplazarán en las "Áreas de movimiento de la edificación secundaria" grafiadas en el Plano o.4 "Ordenación de la edificación".

\* *Elementos funcionales.* Se deberán integrar en la edificación los elementos funcionales como las máquinas de climatización, alarmas, rejas de ventilación, antenas, rótulos de empresa, etc. El proyecto arquitectónico preverá la disposición de los que tengan que sobresalir de la cubierta.

\* *Patios.* Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta del mismo se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a espacios vivideros o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 metros.

\* *Sótanos y semisótanos.* Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades del uso al que se destinen. Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente su necesidad ligada al uso industrial. Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando cumplan las condiciones exigidas en el Código Técnico de la Edificación y siempre que los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

#### 7. Condiciones estéticas de la edificación

\* *Composición de frentes de fachada.* Los edificios presentarán su fachada principal a la calle de acceso. Los reclamos, rótulos o elementos de publicidad se dispondrán preferentemente en la fachada principal. No podrán ocupar una anchura superior a 20 metros y no podrán sobresalir de la altura máxima permitida de la construcción. Se podrán situar carteles o rótulos en el interior de las parcelas con altura máxima de 10 m, y distancia a cualquier lindero igual a su altura. Los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos de la edificación podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética general de la zona industrial.

\* *Estética de los edificios industriales.* Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción. Se establece como obligatorio el uso del color gris claro en todas las fachadas y en las cubiertas de las edificaciones y construcciones. La empresa propietaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.

\* *Condiciones de vallado en la parcela de uso industrial.* El cerramiento perimetral y vallado de la parcela de uso industrial, por requerimientos de tipo sanitario exigidos en la actividad industrial, podrá ser opaco para impedir el paso de pequeños roedores u otros animales, admitiéndose una altura máxima de 2 metros. Quedan expresamente prohibidas las mallas de simple torsión de acero galvanizado y los remates punzantes en la coronación de muros y

cierres metálicos. En el caso de destinar las superficies libres a almacenamiento, se protegerán de las vistas desde el exterior mediante la plantación de una adecuada barrera vegetal.

\* Retranqueos. Los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a los retranqueos y áreas de movimiento de la edificación que se señalan en los planos de ordenación de la edificación. Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos se destinarán principalmente a circulación de vehículos de carga y descarga y a aparcamiento. Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

#### 8. Condiciones de ejecución y urbanización de la vía pública

\* Su uso es exclusivo para viales y estacionamiento de vehículos.

\* Será de aplicación las condiciones establecidas en el PGOU para los proyectos de urbanización.

\* La anchura de las aceras y calzadas, así como las condiciones de las redes de los distintos servicios de infraestructuras contemplados, se establecerán de manera pormenorizada en el proyecto de urbanización del sector "Secadero de Albelda", siguiendo las determinaciones no vinculantes señaladas en los planos de ordenación de la modificación aislada nº18 del Plan General de Albelda.

\* El proyecto de urbanización deberá establecer unas condiciones de diseño del viario que garanticen la separación física del tráfico rodado y peatonal, que establezcan unas velocidades de circulación rodadas adecuadas a las necesidades del ámbito y que prevea los suficientes pasos peatonales para garantizar la funcionalidad de la parcela.

#### 9. Condiciones de infraestructuras

\* El viario principal del sector, Vi-1, resolverá los servicios urbanísticos mediante extensión de los servicios existentes en el polígono industrial de Albelda. El Proyecto de Urbanización del sector contemplará soluciones que otorguen continuidad y compatibilidad con los servicios existentes.

\* El Proyecto de Urbanización del sector tomará orientativamente las secciones viarias definidas con carácter indicativo, pudiendo reajustar los parámetros como radios de giro, diseño de isletas y encuentros de calles, etc., en función de la topografía, rasantes definitivas y necesidades surgidas.

\* El Proyecto de Urbanización contemplará al mismo tiempo el abastecimiento de agua al nuevo Sector, así como las redes de evacuación de aguas residuales, que se depurarán previamente en una Estación Depuradora de Aguas Residuales que se instalará en la parcela de uso Industrial I-1, y las aguas limpias se conducirán mediante un emisario enterrado hasta el cauce natural de la "Clamor de Albelda".

#### 10. Determinaciones para las zonas verdes

\* Son las zonas libres de dominio y uso público destinadas a configurar adecuados espacios libres de transición, protección o adecuada conexión, y también al ocio, a los juegos y a las actividades de esparcimiento al aire libre así como al ajardinamiento arbolado u ornato de espacios carentes de edificación.

\* Cumplirán con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Albelda.

\* Su diseño quedará definido en el proyecto de urbanización del sector "Secadero de Albelda".

#### 11. Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización

\* El sistema de actuación será el de Compensación.

\* Se suscribirá un Convenio urbanístico de gestión entre el propietario de los terrenos del sector y el Ayuntamiento de Albelda.

\* La tramitación de dicho Convenio, así como el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización del sector, podrá realizarse de manera simultánea a la tramitación y aprobación de la presente modificación aislada.

\* El Proyecto de Urbanización del sector "Secadero de Albelda" se presentará en un plazo máximo de 1 año, a contar desde la aprobación definitiva de la modificación aislada nº18 del Plan General, sin perjuicio de la tramitación simultánea expuesta en el punto anterior.

\* El sector "Secadero de Albelda" deberá prever el inicio de las obras de la edificación industrial de la parcela I-1 en un plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva de la modificación aislada nº18 del Plan General.

\* El sector "Secadero de Albelda" se desarrollará en una única unidad de ejecución, con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

### 12. Condiciones ambientales

\* Se deberá atender, en la documentación ambiental de los proyectos derivados de la implantación industrial, a las consideraciones recibidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado. Los proyectos a implantar en su caso deberán tramitar la correspondiente autorización ambiental integrada y evaluación de impacto ambiental según la Ley 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, incluyendo en la evaluación la urbanización de la parcela.

\* El proyecto de urbanización del sector "secadero de Jamones de Albelda" y el acondicionamiento interior de la parcela I-1 seguirán las medidas de integración paisajística que se determinan en el Plano o.14 "Integración paisajística", en el que se proponen actuaciones de apantallamiento vegetal, con localización de las bandas de plantación e indicación de tipo de arbolado.

\* Se utilizarán especies habituales en la zona, y en ningún caso podrán ser especies exóticas en cumpliendo de lo especificado en el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras y teniendo en cuenta la publicación del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón "Las Especies Exóticas Invasoras en Aragón" (2014, Guerrero, J. y Jarne, M.)."

La calificación del suelo planteada en el sector diferencia las siguientes zonas:

- Usos lucrativos: El uso característico o predominante en la parcela I-1 del sector será el Industrial-Específico. Los usos compatibles y prohibidos se definen en el apartado 3.1.2.4 del PGOU anteriormente transcrito.
- Red viaria y aparcamientos
- Zona verde

Las superficies destinadas a cada uno de los usos se reflejan en el siguiente cuadro:

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 18 DEL PGOU DE ALBELDA "SUBLE-D INDUSTRIAL DELIMITADO-SECADERO DE ALBELDA"				
CALIFICACIÓN. CUADRO DE SUPERFICIES				
Zona	Parcela	Sup. Parcela (m2)	Sup. Zonas (m2)	% s/ Total
USO INDUSTRIAL			112.306,53	73,82
Industria Especifico	I-1	112.306,53		
USO DE ZONAS VERDES - ZV			24.767,42	16,28
	ZV-1	18.857,60		
	ZV-2	5.909,82		
SISTEMA VIARIO			15.052,49	9,89
	Vi-1	15.052,49		
<b>TOTAL ÁMBITO SubleD</b>			<b>152.126,44</b>	

La ordenación urbanística que se plantea atiende a las necesidades de la empresa LITERA MEAT S.L. en la parcela I-1. En la documentación gráfica de la modificación se recogen las alineaciones de la parcela, y se ordena un área de movimiento para la edificación principal y las edificaciones secundarias.

La estructura viaria tiene un trazado adaptado a las características geométricas y topográficas del sector. La descripción gráfica de los viales se recoge en los planos de ordenación y se organiza en torno a una calle de acceso a la parcela única del sector, con dos carriles de circulación y una serie de aparcamientos dispuestos a ambos lados. Las condiciones de la misma se detallarán en el proyecto de urbanización que se redacte al efecto.

La zonificación de red viaria y aparcamientos constituye el suelo destinado a garantizar la correcta circulación dentro del ámbito garantizando el acceso a la parcela principal, la conexión con el polígono industrial de Albelda y la localización de los aparcamientos necesarios para cumplir los módulos de reserva de aparcamientos establecidos en la legislación urbanística para sectores de uso característico industrial.

La superficie destinada a zonas verdes se distribuye en las parcelas ZV-1 y ZV-2. La parcela ZV-1 se dispone paralela a la carretera del Cementerio, y la parcela ZV-2 establece una franja de protección entre el sector y los terrenos próximos al polígono industrial de Albelda. Esta superficie integra asimismo la superficie de cesión que correspondería para equipamiento.

La edificabilidad máxima ordenada en el sector "Secadero de Albelda" asciende a 61.7868 m<sup>2</sup>, resultantes de aplicar el índice de edificabilidad neta de 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la parcela de uso industrial I-1. El índice de edificabilidad aplicado sobre la superficie bruta del sector es de 0,4060 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El PGOU de Albelda utiliza un único coeficiente de homogeneización para todos los usos. Sin embargo, para el cálculo del aprovechamiento medio del nuevo sector, en atención a las características especiales del uso industrial que se ordena, que tiene cabina en una única parcela edificada de amplísimas dimensiones con escasa capacidad de reciclaje en unidades de menor superficie, se estima conveniente aplicar un coeficiente de ponderación de 0,80, inferior al utilizado en el uso industrial convencional.

Aplicando este coeficiente, el aprovechamiento urbanístico objetivo del sector 'Secadero de Albelda' asciende a 49.414,87 m<sup>2</sup>t de uso homogeneizado, y el aprovechamiento medio resultante del sector es 0,3248 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estos parámetros se resumen en la siguiente tabla:

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 18 DEL PGOU DE ALBELDA "SUBLE-D INDUSTRIAL DELIMITADO-SECADERO DE ALBELDA"						
EDIFICABILIDAD ORDENADA Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN EL SECTOR						
Parcela	Superficie parcela (m <sup>2</sup> s)	Índice edificabilidad aplicable (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Superficie edificable (m <sup>2</sup> t)	Coef. pond. uso Industrial	Edificabilidad homogeneizada	
Industrial						
I-1	112.306,53	0,55	61.768,59	0,80	49.414,87	
	112.306,53		61.768,59		49.414,87	m <sup>2</sup> t de uso homog.
<b>Superficie del sector</b>					152.126,44	m <sup>2</sup> s
<b>Edificabilidad de uso industrial / superficie bruta del Sector</b>					0,4060	m <sup>2</sup> t de uso industrial/m <sup>2</sup> s
<b>Aprovechamiento urbanístico total (objetivo) en el Sector</b>					49.414,87	m <sup>2</sup> t de uso homog.
<b>Aprovechamiento Medio del Sector</b>					0,3248	m <sup>2</sup> t de uso homog./m <sup>2</sup> s

El cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles se justifica en la siguiente tabla:

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 18 DEL PGOU DE ALBELDA "SUBLE-D INDUSTRIAL DELIMITADO-SECADERO DE ALBELDA"						
CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DOTACIONALES EXIGIDAS						
<b>ZONAS VERDES - ESPACIOS LIBRES DE TRANSICIÓN - EQUIPAMIENTOS</b>						
Superficie del Sector Industrial				152.126,44	m <sup>2</sup> s	
Cesión para Zonas Verdes-Equipamiento exigida en Ley de Urbanismo				8,00	% de Superficie Sector	
8% de la superficie del Sector				12.170,12	m <sup>2</sup> s	
<b>Total Zona Verde - Equipamientos exigida</b>				<b>12.178,12</b>	m <sup>2</sup> s	
<b>Cesiones previstas en la ordenación</b>				m <sup>2</sup> s		
Zona Verde ZV-1				18.857,60		
Zona Verde ZV-1				5.909,82		
<b>Total cesiones en ordenación del Sector</b>				<b>24.767,42</b>	> 12.178,12	<b>CUMPLE</b>
<b>ESTACIONAMIENTO EN VIARIO PÚBLICO</b>						
Total edificabilidad de uso Industrial				61.768,59	m <sup>2</sup> t	
Unidades de Reserva				1ud/100	m <sup>2</sup> t	
Nº de U.R.				618	U.R.	
Nº total de estacionamientos				618	estacionamientos	
Nº de estacionamientos en viario público (50%)				309	estacionamientos	
<b>Aparcamientos previstos en la ordenación del Sector (ver Plano o.11. Movilidad)</b>						
Aparcamientos en Bancal 1				37		
Aparcamientos en Bancal 1				25		
Aparcamientos zona izquierda vial "A"				84		
Aparcamientos zona derecha inferior vial "A"				86		
Aparcamientos zona derecha superior vial "A"				77		
<b>Total</b>				<b>309</b>	estacionamientos	<b>CUMPLE</b>

e) Red viaria

La accesibilidad del nuevo sector se organiza en torno al vial principal (vial A) que da acceso a la parcela principal desde el camino "A" del polígono industrial existente. El trazado propuesto tiene una geometría clara, con conexiones interiores y exteriores sencillas tanto peatonales como rodadas.

El proyecto de urbanización deberá establecer unas condiciones de diseño del viario que garanticen la separación física del tráfico viario y peatonal que establezcan unas velocidades de circulación adecuadas a las necesidades del ámbito y que prevean los suficientes pasos peatonales. Los planos de la modificación de planeamiento plantean secciones tipo de viario, con anchuras de aceras que garantizan la correcta circulación de peatones y la ejecución de los servicios necesarios como alumbrado público y arbolado.

f) Infraestructuras y servicios

f.1) Abastecimiento y distribución de agua potable

El nuevo sector urbanizable dispondrá de dos redes de suministro de agua potable: de la red municipal existente para los espacios públicos y mediante una nueva acometida privada para la producción industrial.

\* Red municipal de agua potable en espacios públicos

Las parcelas de titularidad pública dispondrán de abastecimiento de agua potable (principalmente para funciones de limpieza de viales o para riego de zonas verdes) desde la red municipal. La conducción que abastece de agua potable al polígono industrial existente, que proviene del depósito regulador municipal, pasa justo en el punto de arranque del nuevo vial "A" del nuevo sector. Desde este punto se prolongará la red municipal actual (diámetro 200 mm, PN 10 atm) y se realizará una nueva distribución a los espacios públicos (viario Vi-1 y zonas verdes públicas ZV-1 y ZV- 2).

En esta red municipal, la demanda de agua puede calcularse considerando un caudal de 0,1 l/seg/ha para zonas libres y zonas de servicios de instalaciones. El suministro de agua potable en el municipio de Albelda se efectúa desde una planta potabilizadora ubicada en terrenos situados al oeste del ámbito de la modificación. Albelda dispone de una toma de agua en el Canal de Aragón y Cataluña, situada a la altura del núcleo a sur de la carretera A-140. Desde esta toma se bombea a un depósito de decantación, y desde allí a la estación de tratamiento de agua potable.

La ETAP de Albelda suministra agua potable al núcleo urbano y al polígono industrial existente. El abastecimiento al polígono se realiza desde una conducción enterrada municipal (PN, diámetro 200 mm, 10 atm).

\* Acometida privada de agua para la producción industrial

El sistema de abastecimiento planteado para la parcela de uso industrial I-1, que tiene una demanda específica, consiste en una tubería con punto de captación en el Canal de Aragón y Cataluña. Para el abastecimiento de esta parcela se construirá una balsa de almacenamiento dentro de la misma.

Considerando el consumo de agua estimado de 850 m3/día se ha optado por la solicitud de una nueva toma de agua independiente, ya que el sistema de suministro municipal, que en la actualidad posee una dotación de unos 230 m3/día, resulta completamente insuficiente.

La nueva toma de agua desde el Canal de Aragón y Cataluña se dispondrá en un punto próximo al actual polígono industrial, que posee acceso rodado a través de un camino rural que parte de la glorieta de acceso al polígono en la carretera A-140.

Desde el punto de la nueva toma se construirá una conducción enterrada que permita el bombeo hasta una balsa de regulación situada en el interior de la parcela de uso industrial, para el almacenamiento del volumen de agua necesario en los periodos en los que no pueda suministrarse agua desde el Canal por encontrarse sujeto a labores de mantenimiento o reparaciones. Se considera oportuno contar con un volumen que garantice una autonomía durante 30 días, por lo que la capacidad de la balsa será de 30 días x 850 m<sup>3</sup>/día = 25.500 m<sup>3</sup>.

En cuanto al trazado de la conducción de impulsión hasta la balsa de almacenamiento, desde la nueva toma en el Canal de Aragón y Cataluña la conducción sigue el trazado del camino rural que alcanza la glorieta de intersección con la carretera A-140, y atraviesa enterrada la carretera A-140, continua por la calle principal del polígono existente hasta alcanzar la altura de los aparcamientos proyectados junto al vial A del sector, se introduce en la parcela I-1 y recorre el lateral oeste de la plataforma del secadero hasta llegar a la balsa. Este itinerario tiene una longitud aproximada de 1.017 mts. Parte de su recorrido se dispone en la cota de la plataforma del secadero (382 msnm), de manera que luego desciende hasta la cota de la balsa de almacenamiento (379 msnm cota superior).

Como alternativa a este trazado existe otra opción que no requiere realizar la obra de cruce de la carretera A-140. En este caso, desde la nueva toma la conducción recorre un camino rural que discurre paralelo a la carretera A-140, recorre el linde entre un campo agrícola y una zona de monte y atraviesa la carretera A-140 por el paso subterráneo existente. Desde este punto recorre un campo que pertenece al mismo promotor del secadero y acomete de manera directa a la balsa de almacenamiento. Este itinerario alternativo tiene una longitud aproximada de 884 mts.

Para el caudal de concesión el consumo solicitado será de 850 m<sup>3</sup>/día y 306.000 m<sup>3</sup>/año. Junto a la balsa de almacenamiento se instalará una válvula de compuerta para regular el caudal de llenado. Asociadas a estas infraestructuras se incluyen las siguientes instalaciones auxiliares:

- Depósito de tratamiento/distribución de 500 m<sup>3</sup> de volumen: para adecuar el uso del agua de riego al industrial, se construirá una Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP) mediante filtros de carbón activado y tratamiento de cloración para adaptar el suministro a las necesidades y cualidades del agua para producción. La capacidad de tratamiento de la ETAP será algo sobredimensionada, 1.000 m<sup>3</sup>/día.
- Sistema de bombeo y sistema de tuberías. Este sistema de tuberías enterradas suministrará agua potable a las distintas redes proyectadas en el interior de la nueva edificación industrial, así como a otros elementos de seguridad que puedan requerir agua, como los hidrantes o las bocas de riego. El agua utilizada en la producción (usos industriales y tecnológicos) y la utilizada para uso sanitario (aseos, comedores, limpieza) deberá cumplir los estándares sanitarios de agua potable para consumo humano.

#### f.2) Saneamiento

El polígono industrial de Albelda dispone en la actualidad de un sistema de saneamiento o alcantarillado separativo, con una red de aguas pluviales y otra de aguas residuales. Las aguas residuales del polígono se conducen enterradas hasta la estación de bombeo que recoge también las aguas residuales del núcleo urbano de Albelda. Desde este punto (EBAR) las aguas sucias se bombean hasta la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Tamarite de Litera.

Las aguas pluviales del polígono industrial existente se recogen en una red enterrada que conduce a un emisario que cruza la carretera A-140 y vierte a unos terrenos agrícolas situados al sur de esta carretera.

En el nuevo sector "Secadero de Albelda" se contempla la construcción de 3 redes diferenciadas de saneamiento: aguas pluviales limpias, aguas pluviales en espacios de circulación viaria y aguas residuales de producción industrial y fecales. Estas redes, que se grafían con un planteamiento de esquema no vinculante en los planos de ordenación detallada o.6, o.7 y o.8, se describen a continuación.

\* Red de aguas pluviales limpias

La cubierta de la nave principal del secadero recogerá el agua de lluvia, que a través de un sistema de sumideros y colectores se trasladará a un tanque de tormentas en la parte sureste de la parcela. Para el dimensionado de este tanque de tormentas se ha tenido en cuenta el dato de la máxima precipitación registrada en Albelda, que es de 86,2 mm en 24 h. Como medida de seguridad se adopta un valor de cálculo de 100 mm en 24 horas. Dado que la cubierta de la nave principal tendrá una superficie de 55.250 m<sup>2</sup>, resulta una capacidad mínima de  $55.250 \text{ m}^2 \times 100 \text{ l/m}^2 = 5.525 \text{ m}^3$ .

Se plantea un tanque de tormentas abierto, que tendrá una superficie en la cota 371 msnm, y una superficie aproximada de unos 1.482 m<sup>2</sup>. Tendrá unas paredes laterales con pendiente 2/3 y su profundidad será de unos 4,50 mts. En todo su perímetro el tanque dispondrá de un camino de servicio que permitirá el acceso de vehículos de mantenimiento y el acceso a la caseta de bombeo.

El agua almacenada en el tanque de tormentas será evacuada de manera gradual al espacio situado en el sureste de la parcela, espacio que en la actualidad recoge el agua de la totalidad del ámbito y la conduce de manera natural hacia el sur, y atraviesa la carretera A-140 mediante un paso subterráneo. De esta manera, se asegura la no afección al régimen actual de drenaje de agua natural en el terreno. Por otra parte, el tanque de tormentas tendrá una función adicional como balsa de agua de riego, de manera que mediante una estación de bombeo permitirá el riego de las plantaciones que han de realizarse en el talud de la plataforma de la parcela industrial con el objetivo de conseguir una integración paisajística adecuada de la actuación.

\* Red de aguas pluviales en viario público

Las aguas pluviales que se recogen en el nuevo viario "A" del sector, de titularidad pública, se recogerán mediante sumideros en una conducción enterrada bajo el nuevo vial, que se conectará con la red de pluviales del polígono industrial existente. Esta red vierte sus caudales mediante un emisario que cruza bajo la carretera A-140, de forma directa a unos campos situados en la margen sur de la misma.

Únicamente se verterá a la red municipal de pluviales el agua recogida en el vial "A" (con una longitud de 198 mts, y una anchura de 15 mts, es decir, una superficie de 2.970 m<sup>2</sup>) ya que los aparcamientos tendrán un diseño abancalado, de manera que el agua en los espacios de estacionamiento se recoge en platabandas ajardinadas que cuentan con un sistema de drenaje natural que sirve para riego de los árboles que se dispondrán en estos espacios.

\* Red de aguas residuales de la producción industrial

Las aguas residuales provenientes de la producción industrial prevista en el secadero se recogerán mediante una red horizontal que conducirá los caudales a una Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) privada, que se dispondrá en la zona oeste de la

parcela de uso industrial I-1. Esta EDAR recogerá asimismo el agua de lluvia que se recoge en el espacio viario interior de la parcela I-1.

La EDAR dispondrá de un tratamiento de depuración que garantizará la calidad de vertido a cauce público. Una vez depuradas las aguas en esta EDAR, el efluente será vertido por gravedad, mediante un nuevo emisario enterrado que se trazará en posición paralela a la nueva conducción que se proyecta como impulsión de agua desde el Canal de Aragón y Cataluña. Discurre por la zona de aparcamientos previstos junto al "Vial-A" del nuevo sector y se traza por la calle principal del polígono industrial, cruza la carretera A-140 por el centro de la glorieta de acceso al polígono, y sigue por el camino rural existente hasta el Canal de Aragón y Cataluña, en el punto en el que se emplazará la nueva toma de agua para el secadero. Desde este punto, el emisario continúa por el mismo camino, cruza el Canal de Aragón y Cataluña por el puente existente y continúa siempre por camino público hasta el punto de vertido situado en la margen izquierda del "Esacorredero de Albelda o "Clamor de Albelda", un cauce natural que recoge aguas pluviales y arroyadas superficiales y las conduce hasta el río Cinca. En total, el nuevo emisario tendrá un recorrido aproximado de 2.072 metros.

La EDAR se dimensionará para una capacidad de depuración de unos 900 m<sup>3</sup>/día, y podrá recoger asimismo el agua recogida en el espacio de circulación interior, que es de unos 26.900 m<sup>2</sup>. Contabilizando los caudales recogidos en el proceso industrial, así como los caudales aportados por recogida de aguas pluviales en el viario privado de la parcela I-1, podemos realizar las siguientes estimaciones:

Caudales producción industrial: 850 m <sup>3</sup> /día x 270 días/año de producción:	229.000 m <sup>3</sup> /año
<u>Caudales en viario privado de parcela I-1 = 26.900 m<sup>2</sup> x 398,88 mm/año:</u>	<u>10.729,87 m<sup>3</sup>/año</u>
Total caudal estimado de vertido anual:	239.379,87 m <sup>3</sup> /año

#### f.3) Electricidad

El suministro eléctrico a la parcela del secadero se realizará mediante acometida en media tensión desde el camino del polígono industrial, que se conducirá enterrada bajo el vial A y dará servicio a cinco centros transformadores que se dispondrán en las áreas previstas para la edificación secundaria en la parcela I-1. La potencia total para cubrir las necesidades del secadero industrial se estima en 5,8 MW.

#### f.4) Otros servicios

Para el suministro de la parcela I-1, se ha previsto una conexión con la red de gas existente en el polígono industrial de Albelda.

Existe también un tendido aéreo de telefonía que en la actualidad cubre el ámbito de la modificación. Dicho tendido debe ser modificado en varios puntos para que no se vea afectado por la nueva ordenación. La parcela I-1 dispondrá de acometida de telefonía aérea desde este tendido. Asimismo, la conexión principal a las redes de telecomunicaciones se realizará desde las instalaciones existentes en el polígono industrial de Albelda.

#### f.5) Condiciones de urbanización y edificación

En los trabajos de urbanización se contemplará como primera actuación la retirada de la tierra vegetal que será acopiada de forma independiente en cordones trapezoidales de 1,5 m de altura máxima sobre terrenos protegidos de la escorrentía y del tránsito de maquinaria, de modo que será utilizada para la restauración de las zonas verdes y espacios libres procediendo posteriormente a la revegetación planteada.

Se programará la urbanización y edificación desde el punto de vista de la eficiencia energética en todos los niveles: distribución, diseño, desarrollo industrial y logístico, incorporando la utilización de energías renovables apropiadas para la zona, principalmente el

aprovechamiento de energía solar sobre cubierta, geotermia o aerotermia, reducción del uso de combustibles fósiles, etc.

La modificación no contiene el proyecto específico de la instalación de protección contra incendios del establecimiento, que se elaborará a la vez que el proyecto de ejecución del secadero. Respecto al establecimiento, se ha hecho una estimación de su nivel de riesgo, y es probable que sea de Riesgo Alto Nivel 7 según el Reglamento de Protección Contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

En función de este nivel de riesgo y de las sectorizaciones que se planteen, se dimensionarán los medios de protección contra incendios. En cualquier caso, en la ordenación planteada se prevé que la balsa de almacenamiento servirá como abastecimiento de agua para los medios de protección necesarios.

El proyecto de urbanización del sector y el acondicionamiento interior de la parcela I-1 seguirán las medidas de integración paisajística que se determinan en el plano o.14 de la modificación, en el que se proponen actuaciones de apantallamiento vegetal, con localización de las bandas de plantación e indicación de tipo de arbolado. Se utilizarán especies habituales en la zona, y en ningún caso especies exóticas.

#### g) Estudio económico

La actuación urbanística planteada tiene una serie de costes que pueden clasificarse de la forma siguiente:

##### \* Obras de urbanización

Atendiendo a actuaciones similares y las condiciones específicas de la urbanización requerida en el sector, se han considerado las siguientes ratios de costes de urbanización: 70 euros/m<sup>2</sup> en las superficies de viario y aparcamientos, 20 euros/m<sup>2</sup> en las superficies de zonas verdes y 6 euros/m<sup>2</sup> en el acondicionamiento de la parcela de uso lucrativo industrial. A estos costes se han añadido las estimaciones del coste de las conexiones exteriores al sector (principalmente, la conexión de la toma del Canal de Aragón y Cataluña que suministra agua a la ETAP privada, la conexión del emisario para vertido a la 'Clamor de Albelda' desde la EDAR privada, y la conducción de media tensión que dará suministro a los centros de transformación privados que se emplazarán en la parcela I-1).

La estimación de costes arroja una cantidad estimada de 3.168.806 euros, IVA no incluido.

##### \* Canon del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración

Dado que el sector urbanizable "Secadero de Albelda" contempla la construcción de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) privada en el interior de la parcela I-1, así como la ejecución de un nuevo emisario para el vertido directo de los caudales ya depurados a cauce público, en la 'Clamor de Albelda', se considera que no procede la consideración de esta carga urbanística correspondiente al canon de saneamiento, dado que no existe ningún caudal del sector conectado a la red municipal de aguas residuales.

##### \* Adquisición de terrenos y bienes ajenos al suelo

El valor del suelo se ha obtenido a partir de informaciones aportadas por el Ayuntamiento de Albelda, en las que el precio medio que puede considerarse como habitual en las compraventas de terrenos agrícolas de secano asciende a un importe estimado de 8.000 euros por hectárea, es decir, unos 0,80 euros/m<sup>2</sup>. No se han contemplado en la valoración ningún bien ajeno al suelo, pues no existe ninguna edificación de valor que deba ser conservada en parcelas de uso público, etc. De esta forma los costes originados por

adquisición de suelo de los terrenos considerados en la modificación ascienden a 121.701 euros.

\* Honorarios profesionales y gastos de gestión

Se consideran los gastos correspondientes a la redacción y tramitación de documentos urbanísticos y ambientales, redacción de los proyectos de reparcelación y urbanización y otros estudios técnicos (topografía, geotecnia, etc.), así como trabajos de dirección de las obras de urbanización del sector y gastos notariales de inscripción de fincas registrales, etc. El coste estimado de este apartado asciende a 289.291 euros sin IVA.

El coste total estimado de la actuación asciende a **3.579.798 euros**. La repercusión por m2 de superficie neta y bruta se refleja en el cuadro siguiente:

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 18 DEL PGOU DE ALBELDA "SUBLE-D INDUSTRIAL DELIMITADO-SECADERO DE ALBELDA"			
REPERCUSIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES CONSIDERADOS € (IVA no inducido)/m2			
Superficie bruta		152.126,44	m2s
Superficie neta de la parcela de uso Industrial-Especial		112.306,53	m2s
	Capítulo	€	Repercusión €/m2
		(IVA no inc)	s/ m2 sup. Bruta Sector
1	Obras de urbanización	3.168.806	
2	Cargas urbanísticas de saneamiento	-	
3	Costes de adquisición de terrenos del sector	121.701	
4	Honorarios profesionales y otros gastos de gestión	289.291	
		<b>3.579.798</b>	<b>23,53</b>
			<b>31,88</b>

El estudio analiza también la incidencia sobre la hacienda pública de los costes y beneficios que surgirán con posterioridad a la implantación de la actividad industrial. Entre los ingresos previstos podemos distinguir los siguientes.

- Impuesto sobre instalaciones, construcciones y obras (ICIO). Cifrado por ordenanza fiscal del Ayuntamiento en el gravamen del 3,00%. Considerando una superficie construida prevista de 59.500 m2 y un coste por metro cuadrado de 400 euros, obtenemos un coste estimado de ejecución de la edificación resultante de 23.800.000 euros por lo que la recaudación de este impuesto alcanzaría la cifra de 714.000 euros.
- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI). Para la estimación de este impuesto, entran en juego más condicionantes, como la tipología de la nave y sus calidades. Aplicando un tipo impositivo de 0,5% sobre el valor estimado de referencia (11.900.000 euros), resulta un ingreso estimado anual de 59.500 euros/año.
- Impuesto sobre vehículos de tracción mecánica. Estimando una repercusión de 1 vehículo y 1 camión por cada 2.000 m2 construidos, sumaríamos 30 vehículos y 30 camiones. Atendiendo a la información impositiva municipal correspondiente a 2018, y aunque dependerá de la potencia de los turismos y del tonelaje de los camiones, podemos realizar una estimación al aplicar 98,57 euros por turismo y 130,50 euros por camión. Con estos valores el cálculo arroja una cantidad de 6.814,83 euros.

No se han valorado los ingresos derivados de las tasas municipales por entender que se trata de ingresos que cubren, tal y como se define una tasa, el coste exacto del servicio. En este apartado se encuentran, por ejemplo, a tasa de conexión a la red de abastecimiento, la tasa por alcantarillado o la tasa por recogida de residuos sólidos urbanos.

De acuerdo con el plan de etapas previsto, la temporalización de estos ingresos podría valorarse en este apartado, si bien no parece relevante dado que se trata de una inversión privada en su totalidad. De todos modos, los valores estimados de estos ingresos permiten garantizar el aumento considerable de estas partidas para los presupuestos del Ayuntamiento

de Albelda, una vez el sector esté completamente urbanizado, y la actividad prevista en la parcela I-1 se encuentre en funcionamiento.

En cuestión de costes que no sean repercutidos por tasa al ciudadano, podemos encontrar la necesaria aplicación presupuestaria para el mantenimiento de zonas verdes y viales, incluyendo alumbrado público. Aplicando valores medios de estos costes resultan las siguientes cifras:

- Coste de limpieza y conservación de viales: 0,17 euros por m<sup>2</sup> y año, lo que supone una cifra de 2.558,92 euros/año.
- Coste de alumbrado: siguiendo tarifas actuales y un grado de iluminación normal del sector 0,25 euros por m<sup>2</sup> y año, lo que supone una cifra de 1.881,56 euros/año.
- Coste mantenimiento de la parcela destinada a zona verde: 0,20 euros por m<sup>2</sup> y año, lo que supone una cifra de 4.953,48 euros anuales.

En total, el sumatorio de costes estimados para el Ayuntamiento ascendería a 9.393,97 euros anuales, mientras que los ingresos anuales podrían suponer 66.314,83 euros, tal como se ha expuesto anteriormente.

En resumen, el desarrollo del sector resulta viable para la empresa que promueve este desarrollo industrial, desde el punto de la ejecución del mismo, y además presenta un impacto altamente positivo sobre las arcas y la hacienda municipal del Ayuntamiento de Albelda. Y ello sin contabilizar el efecto generador de nuevas economías en la localidad motivado por el incremento de empleo.

#### h) Gestión y plan de etapas

El sector se desarrollará por el sistema de compensación. Se delimita una sola unidad de ejecución a efectos de su gestión urbanística, y se prevé una fase única para la ejecución de las obras de urbanización.

Una vez aprobada, en su caso, la modificación del PGOU, se procederá a la tramitación de un convenio urbanístico entre la propiedad del sector y el Ayuntamiento de Albelda, que podrá ser simultánea con la del proyecto de reparcelación del ámbito.

Para la redacción y presentación del proyecto de urbanización se establece en un plazo máximo de 12 meses desde la aprobación definitiva de la modificación nº18 del PGOU. Se plantea la autorización de la ejecución simultánea de los elementos primarios de la urbanización con la edificación, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de la ejecución simultánea de las obras.

Los plazos para la edificación vendrán fijados en los acuerdos de otorgamiento de las correspondientes licencias de obra. No obstante, se considerarán los plazos del plan de etapas como máximos, y podrán siempre anticiparse si lo permitiera la normativa urbanística y el desarrollo del ámbito, sin excluir la posibilidad de tramitaciones simultáneas o conjuntas; incluso, podrán simultanearse las obras de urbanización con la edificación en las condiciones establecidas en la normativa urbanística.

**IV.-** En el expediente constan informes o escritos emitidos por los siguientes organismos sectoriales, ordenados cronológicamente:

a) Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca: informe favorable emitido con fecha 31 de julio de 2018.

b) Ministerio de Defensa: con fecha 16 de agosto de 2018 la Subdirección General de Patrimonio emite escrito comunicando que no formula ninguna observación al expediente, dado

que la modificación no afecta a propiedad alguna de titularidad de este Ministerio ni a sus zonas de seguridad.

c) Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento: informe con fecha 23 de octubre de 2018, de carácter favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas en el propio informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

d) Instituto Aragonés del Agua: informe con fecha 25 de febrero de 2019, de carácter favorable en el que se señala que, en todo caso, en lo relativo al ámbito y protección del dominio público, deberá estarse a las determinaciones que el organismo de cuenca establezca en el ámbito de sus competencias.

e) Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón: informe con fecha 27 de febrero de 2019, emitido en sentido favorable con las siguientes prescripciones y recomendaciones:

- Para las actividades a implantar en los terrenos resultantes de la modificación se remite, entre otros, al Real Decreto 393/2007 de 23 de marzo, por el que se aprueba la Norma Básica de Autoprotección de los centros, establecimientos y dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia, así como a la anteriormente mencionada Ley 11/2014.

- Se remite también al cumplimiento de las condiciones en materia de prevención de incendios que se recogen en el Código Técnico de la Edificación y las que pudieran derivarse del Reglamento de Protección Contra Incendios en los Establecimientos Industriales.

- Entre las recomendaciones efectuadas en el informe, cabe destacar la de mantener una franja perimetral libre de vegetación en prevención de incendios agrícolas en las proximidades, así como la de realizar un estudio de tráfico con posibles alternativas y/o medidas de mitigación.

f) Servicio Provincial del Departamento de Economía, Industria y Empleo del Gobierno de Aragón: escrito de 7 de febrero de 2019 en el que se indica que el promotor del proyecto deberá solicitar condiciones de suministro a las empresas suministradoras de electricidad y gas de la zona, debiendo tramitarse ante este Servicio Provincial los correspondientes proyectos de construcción, ampliación, modificación y explotación de las instalaciones necesarias.

g) Subdirección Provincial de Carreteras del Gobierno de Aragón: con fecha 19 de marzo de 2019 se informa favorablemente la modificación con los siguientes condicionantes:

- Será preciso modificar la geometría del acceso desde la carretera A-140 al polígono industrial existente para adaptarlo a la normativa vigente en materia de seguridad, mejorando además su capacidad.

- Deberá efectuarse también una mejora de la capacidad portante de la propia carretera, de forma que no se produzca su ruina prematura.

- La mejora de la intersección existente obligará a la adquisición de nuevos terrenos, aspecto éste que deberá ser tenido en cuenta.

- En lo referente a los suministros y evacuaciones precisos, una vez se haya mejorado la solución inicialmente propuesta se desarrollará la misma.

- Será preciso redactar un proyecto que desarrolle todas las afecciones que la modificación aislada supone a la carretera A-140 en el que se incluirán las medidas precisas para mitigar éstas. Dicho proyecto deberá ser autorizado por la Subdirección de Carreteras de Huesca.

h) Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón: mediante escrito de fecha 26 de marzo de 2019 se reitera el informe emitido con fecha 21 de agosto de 2018 en la fase de consultas del trámite ambiental de la modificación, en el que se indicaba que no se conoce patrimonio paleontológico ni arqueológico que se vea afectado por el proyecto. No obstante, si en el transcurso de los trabajos se produjera el hallazgo de restos arqueológicos o paleontológicos deberá comunicarse de forma inmediata a esa Dirección General para su correcta documentación y tratamiento.

i) Confederación Hidrográfica del Ebro: informe emitido con fecha 27 de abril de 2019, cuya parte dispositiva tiene el siguiente contenido:

- En lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes, no procede la emisión de informe al quedar los terrenos afectados por la modificación de planeamiento fuera de la zona de afección a cauces públicos. En cualquier caso, se recogen una serie de previsiones a las que deberán sujetarse las actuaciones posteriores.

- En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas se informa favorablemente la modificación nº18 del PGOU con arreglo al informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica del organismo de cuenca. No obstante, se señala que para la emisión de un informe más completo será preciso que se facilite debidamente justificado el incremento de la demanda y la autorización o autorizaciones para abastecimiento por parte del propietario de las instalaciones de suministro, en este caso el Canal de Aragón y Cataluña.

- En relación con la red de saneamiento y los vertidos, el Área de Calidad de Aguas de la CHE informa que actualmente no hay expediente que contemple el vertido de aguas residuales procedente del nuevo secadero de jamones, por lo que el promotor deberá solicitar la autorización de vertido aportando la documentación mínima exigida por la normativa aplicable.

No se ha valorado la posibilidad de efectuar la conexión del vertido con la EDAR supramunicipal que engloba los vertidos procedentes de Tamarite de Litera, Albelda y Alcampell, de la que actualmente se prevé su ampliación, cuyas obras en zona de policía de cauces se encuentran en trámite de ser autorizadas.

Respecto al punto de vertido de las aguas residuales depuradas, las coordenadas facilitadas no se ubican en un cauce cartografiado como tal, por lo que, o bien se plantea su evacuación a cauce natural, o bien en el caso de que se trate de una infraestructura o desagüe de riego privado, debería aportarse permiso expreso del titular de la misma, junto con estudio de la capacidad de asumir ese vertido por parte de dicha infraestructura, junto con el resto de aguas que pudiera llegar a transportar, sin que se pudiera afectar a parcelas adyacentes. Además se debería aportar el recorrido exacto de la misma hasta el cauce natural en el que desemboque.

Dada la entidad de la actuación a ejecutar, se requerirá de oficio desde el Área de Calidad de Aguas al promotor para que remita la documentación necesaria relativa al vertido, al objeto de dar trámite a la autorización, en caso de proceder y una vez se disponga el proyecto de depuración y un plazo real de ejecución de las obras de la actividad industrial.

j) Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón (6 de mayo de 2019)

Se trata de un informe emitido a solicitud del propio Consejo Provincial de Urbanismo conforme a lo previsto en la Orden DRS/1823/2017 de 19 de septiembre, por la que se dispone la publicación de la Circular de las Direcciones Generales de Urbanismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda y de Alimentación y Fomento Agroalimentario del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, sobre los criterios de aplicación y coordinación en la tramitación de instrumentos de planeamiento urbanístico que originen el incumplimiento de las distancias mínimas a instalaciones ganaderas establecidas en el Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

Cabe recordar que el artículo 18.1 de las citadas Directrices establece que, cuando por modificación aislada, desarrollo o ejecución del planeamiento urbanístico municipal o por aplicación de las Directrices, se incumplan de forma motivada las distancias exigibles en las mismas a las explotaciones ganaderas legalmente instaladas o declaradas administrativamente en precario, estas podrán continuar desarrollando su actividad, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística y de régimen local, y en las respectivas resoluciones de regularización jurídico-administrativa.

Tal como prevé la mencionada Orden DRS/1823/2017, el informe del Servicio Provincial del Departamento de Desarrollo Rural y Sostenibilidad contiene los siguientes puntos:

- En primer lugar se analizan las posibles afecciones a explotaciones ganaderas. Según datos del Registro de Explotaciones Ganaderas de Aragón (REGA) existen 3 explotaciones (ovino, bóvidos y porcino) situadas a menos de 200 mts del ámbito de la modificación.

- Respecto a las restricciones o limitaciones a imponer a los usos o actividades en los suelos objeto de modificación para que sean compatibles con los usos ganaderos preexistentes, se indican determinadas actividades que según el Anexo VII de la Orden de 13 de febrero de 2015 generan unas distancias más exigentes que las impuestas por el propio polígono industrial, concretamente:

- \* Establecimientos de alojamiento turístico, complejos turísticos y empresas de restauración (500 mts).
- \* Establecimientos SANDACH categoría 1 y 2 que traten cadáveres (1.000 mts).

- En cuanto a la propuesta de prescripciones o condicionado que aseguren que la explotación ganadera podrá seguir ejerciendo la actividad en su actual emplazamiento, se indica que el condicionado de la modificación debe contemplar que las explotaciones ganaderas situadas a menos de 200 mts podrán seguir ejerciendo su actividad, incluyendo la realización de modificaciones no sustanciales y la posibilidad de las sustanciales, así como de las obras de mantenimiento o adecuación a la normativa sectorial. También debería preverse si van a establecerse limitaciones sobre la transmisión de sus licencias de actividad o sobre posibles modificaciones de la actividad por ampliaciones o cambios de orientación productiva.

**V.-** La modificación de planeamiento se ha sometido a evaluación ambiental estratégica simplificada según lo previsto en el art. 12.3.a) de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón. Como resultado de la tramitación realizada, la resolución del INAGA emitida con fecha 23 de octubre de 2018 decide no someter a evaluación ambiental estratégica ordinaria la modificación nº18 del PGOU de Albelda, considerando la inexistencia de afecciones directas o indirectas a zonas ambientalmente sensibles y la situación de continuidad con el sector industrial existente y la proximidad a la carretera A-140. En dicha resolución se establece la incorporación de las siguientes medidas ambientales:

- Se deberá atender en la documentación ambiental de los proyectos derivados de la implantación industrial, a las consideraciones recibidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado. Los proyectos a implantar en su caso deberán tramitar la correspondiente autorización ambiental integrada y evaluación de impacto ambiental según la Ley 11/2014, incluyendo en la evaluación la urbanización de la parcela.

- Se programará la urbanización y edificación desde el punto de vista de la eficiencia energética en todos los niveles: distribución, diseño, desarrollo industrial y logístico, incorporando la utilización de energías renovables propias del espacio (como solar, eólica, geotérmica o aerotérmica), reducción del uso de combustibles fósiles, etc.

- Se deberá incorporar un sistema para un uso eficiente del agua con minimización del consumo y optimización de su utilización a través de la recuperación y reutilización de las aguas de procesos.

- Se favorecerá una economía circular con el uso eficiente de los recursos y reducción máxima de los residuos.

- Para los procesos de revegetación que se incluyen en la documentación se deberá incluir, de forma previa al movimiento de tierras, la retirada de la tierra vegetal de la zona afectada en la potencia adecuada a la capa fértil en cada área, en suelo agrícola u ocupado por vegetación natural. Dicha tierra será acopiada de forma independiente en cordones trapezoidales de 1,5 mts de altura máxima sobre terrenos protegidos de la escorrentía y del tránsito de maquinaria, de modo que será utilizada para la restauración de las zonas verdes y espacios libres procediendo posteriormente a la revegetación planteada.

- La integración paisajística de las instalaciones se realizará mediante el apantallamiento vegetal que deberá incorporar especies habituales en la zona, que en ningún caso podrán ser especies exóticas en cumplimiento de lo especificado en el Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto, y teniendo en cuenta la publicación del Consejo de Protección de la Naturaleza de Aragón al respecto.

Cabe señalar que el documento de la modificación de planeamiento aprobado inicialmente (con posterioridad a la resolución de INAGA) incorpora en su contenido estas medidas ambientales.

En cuanto a las consideraciones emitidas por las administraciones en el proceso de consultas realizado por el INAGA, en el expediente constan las siguientes:

a) Servicio de Prevención y Protección del Patrimonio Cultural, Dirección General de Cultura y Patrimonio del Gobierno de Aragón: escrito de fecha 21 de agosto de 2018, en los términos a los que ya se ha hecho referencia anteriormente.

b) Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón: informe emitido con fecha 29 de agosto de 2018, en el que se establecen una serie de consideraciones y condicionantes a tener en cuenta para que en la documentación final se den por incorporados los efectos territoriales generados por la modificación de planeamiento. A este respecto, el apartado II.7.2 de la memoria del documento aprobado inicialmente señala que se han incorporado estas cuestiones en el contenido de la modificación.

c) Instituto Aragonés del Agua: en respuesta a la consulta formulada por el INAGA, este organismo indica los datos que deben remitirse para la emisión del informe previsto en el art. 67 de la Ley 10/2014 de 27 de noviembre, de Aguas y Ríos de

Aragón (informe emitido posteriormente con fecha 25 de febrero de 2019, tal como se ha indicado anteriormente).

**VI.-** 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:

a) Justificación de la propuesta, ordenación y parámetros urbanísticos

- La justificación de la necesidad y conveniencia de la propuesta queda acreditada en la memoria de la modificación, y confirmada por la declaración como inversión de interés autonómico del proyecto industrial que se pretende implantar en el ámbito. El nuevo sector se ubica junto al polígono industrial existente, lo cual permite la conexión de algunas de las infraestructuras y servicios necesarios.

- Según lo dispuesto en el art. 43.2 del TRLUA, la documentación técnica aportada establece las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el art. 42.1 de dicha Ley para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo.

- La superficie de reserva para equipamientos o espacios libres prevista en la modificación cumple lo establecido en el art. 54.3.b) del TRLUA para sectores de uso industrial.

- El número de plazas de aparcamiento previstas en espacios de uso público cumple lo establecido en el art. 54.3.b) del TRLUA. Respecto al resto de plazas a ubicar dentro de la parcela industrial, su exigencia se recoge en el artículo 3.1.2.6, si bien debería concretarse esta previsión en el proyecto de urbanización interior y edificación de la parcela.

- Respecto a la normativa reguladora del nuevo sector añadida en el apartado 3.1.2 de las normas del PGOU ha de indicarse lo siguiente:

\* En el apartado 3.1.2.3 debería precisarse el término "*compensación económica*" para referirse a la cesión del 10% correspondiente al Ayuntamiento.

\* En el apartado 3.1.2.4 sería conveniente concretar las condiciones del uso de vivienda vinculado a la industria, estableciendo las limitaciones correspondientes. Por otra parte, teniendo en cuenta el informe del Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad, deben incluirse entre los usos prohibidos los de alojamiento turístico/hotelero y de restauración.

\* En el apartado 3.1.2.5 sería necesaria una mayor precisión respecto a los conceptos de altura de los edificios y altura máxima de la edificación.

\* No resulta adecuada la previsión contenida en el apartado 3.1.2.8 respecto al carácter no vinculante de la anchura de aceras y calzadas prevista en la modificación. Sin perjuicio de los pequeños ajustes que puedan derivarse de la adaptación más precisa al terreno en el Proyecto de Urbanización, cabe recordar que el art. 73 del Reglamento de Planeamiento autonómico exige a los planes parciales el establecimiento de las alineaciones de toda la red viaria, incluida la peatonal, definiéndose geométricamente su trazado en planta y las rasantes definitivas al menos en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

- Teniendo en cuenta el carácter específico de la actuación industrial que se pretende implantar en el ámbito y las dimensiones de éste, sería recomendable establecer una cláusula de desclasificación automática del suelo en el supuesto del transcurso de los plazos establecidos para el desarrollo del sector por causas no imputables a la Administración, tal y como prevé el art. 40.3 del TRLUA.

b) Servicios e infraestructuras

- Respecto a las nuevas demandas hídricas, el informe de la CHE tiene carácter favorable, si bien establece que *“para la emisión de un informe más completo será preciso que se facilite debidamente justificado el incremento de la demanda y la autorización o autorizaciones para abastecimiento por parte del propietario de las instalaciones de suministro, en este caso el Canal de Aragón y Cataluña”*.

Según el informe emitido por la Oficina de Planificación Hidrológica del organismo de cuenca, existe disponibilidad de recursos hídricos en origen para abastecer la actuación, si bien en el expediente no consta la autorización del aprovechamiento solicitado.

En todo caso, dado que el proyecto de urbanización del sector ha de concretar el trazado y coste de las infraestructuras necesarias, con carácter previo a la aprobación definitiva de este instrumento deberá concretarse la solución que definitivamente se adopte para el abastecimiento de agua.

- En cuanto al trazado de la conducción de abastecimiento hasta el sector, la memoria menciona una segunda alternativa al trazado propuesto para la conducción de abastecimiento de agua desde el Canal de Aragón y Cataluña, si bien no se grafía dicha alternativa, por lo que cabe entender en principio descartada la misma.

- En relación al sistema de saneamiento, el desarrollo del sector atenderá también a las consideraciones efectuadas por el Área de Calidad de Aguas de la CHE.

- Así mismo, el proyecto de urbanización deberá concretar las soluciones respecto al resto de servicios previstos y tramitar las correspondientes autorizaciones ante las empresas suministradoras y los organismos competentes.

- Atendiendo al informe de la Subdirección Provincial de Carreteras de Huesca y a lo dispuesto en los artículos 25 y 139.3 del TRLUA, los costes de urbanización a asumir por el propietario del sector deberán incluir las obras necesarias para el refuerzo y mejora del acceso existente desde la carretera A-140. A tal efecto, el proyecto de urbanización del ámbito deberá acompañarse de un estudio y proyecto específico que contemple dichas obras, que habrá de ser autorizado por el organismo titular de la carretera.

#### c) Afecciones sectoriales

- Respecto a las explotaciones ganaderas afectadas por la modificación, a los efectos de valorar la aplicación de la excepcionalidad prevista en el artículo 18.1 del Decreto 94/2009 según lo dispuesto en la ORDEN DRS/1823/2017 ha de indicarse lo siguiente:

\* El expediente incluye copia de la notificación realizada al titular de las explotaciones ganaderas afectadas por el procedimiento.

\* La justificación de la necesidad o conveniencia para el interés general del establecimiento de los mencionados usos y actividades en el emplazamiento propuesto y de la inexistencia de suelo más adecuado para ello figura en la documentación técnica aportada y se ve confirmada por la declaración como inversión de interés autonómico del proyecto industrial que se pretende implantar en el ámbito.

\* El contenido del informe emitido por el Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad del Gobierno de Aragón ha de incorporarse en la modificación de planeamiento; en particular, el condicionado relativo a los usos prohibidos y a las explotaciones ganaderas existentes en el entorno.

- Los instrumentos de ejecución y proyectos a desarrollar en el ámbito deberán atender al resto de cuestiones indicadas en los informes sectoriales emitidos respecto al expediente, e incorporar las medidas ambientales expresadas en la Resolución del INAGA.

d) Cuestiones documentales

En la documentación técnica aportada se observan las siguientes cuestiones que deberán corregirse o aclararse:

d.1) Planos

- En la carátula del plano de ordenación o.1 figura "clasificación del suelo en PGOU vigente", denominación incorrecta que debe corregirse.

- En los planos i.1, 1 y 1' aparece incorrectamente ubicado el polígono industrial existente. Si bien se trata de un error arrastrado de los planos del PGOU, sería conveniente su corrección.

- En los planos de infraestructuras no aparece reflejado ningún elemento de recogida de aguas pluviales en el viario interior de la parcela industrial.

- Dado que la modificación de PGOU desarrolla la ordenación pormenorizada del sector al nivel exigible a un Plan Parcial, deben aportarse perfiles longitudinales de la red viaria (art. 91.2.b del Reglamento de Planeamiento).

d.2) Documentación escrita

- En los apartados I.1 y I.6.1 de la memoria (páginas 3 y 19) figuran unas superficies aparentemente erróneas, dado que no coinciden con las reflejadas en los apartados posteriores.

- En el apartado II.4.5.4 de la memoria (página 43) la suma de los caudales de vertido difiere ligeramente de la cifra reflejada como caudal total de vertido anual.

- En el apartado II.6.2 aparece una referencia a dos artículos del PGOU inexistentes.

- En el cuadro del apartado II.5.2.1 figura un presupuesto de ejecución material total que no coincide con la suma de los importes de los capítulos.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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) Aprobar definitivamente la modificación aislada nº18 del PGOU de Albelda, estableciendo las siguientes prescripciones:

- En las normas urbanísticas reguladoras del nuevo sector se dará cumplimiento a las observaciones recogidas en el apartado a) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta. Se recomienda establecer una cláusula de desclasificación automática del suelo en el supuesto del transcurso de los plazos establecidos para el desarrollo del sector por causas no imputables a la Administración, tal y como prevé el art. 40.3 del TRLUA.

- Con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector deberá concretarse la solución que definitivamente se adopte para el

abastecimiento de agua, así como el trazado y coste de la misma, que correrá a cargo de los propietarios del ámbito.

- En relación al sistema de saneamiento, el desarrollo del sector atenderá también a las consideraciones efectuadas por el organismo de cuenca.

- Así mismo, el proyecto de urbanización deberá concretar las soluciones respecto al resto de servicios previstos y tramitar las correspondientes autorizaciones ante las empresas suministradoras y los organismos competentes.

- Los costes de urbanización a asumir por el propietario del sector deberán incluir las obras necesarias para el refuerzo y mejora del acceso existente desde la carretera A-140. A tal efecto, el proyecto de urbanización del ámbito deberá acompañarse de un estudio y proyecto específico que contemple dichas obras, que habrá de ser autorizado por el organismo titular de la carretera.

- Se tendrán en cuenta el resto de observaciones recogidas en los informes sectoriales emitidos, así como las medidas ambientales indicadas por el INAGA.

- Se atenderá a las cuestiones documentales indicadas en el apartado d) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

b) Conforme al artículo 88 del TRLUA, requerir al Ayuntamiento la elaboración de un documento refundido que recoja las cuestiones indicadas en los puntos anteriores.

c) Considerar aplicable lo previsto en el artículo 18.1 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, respecto a las explotaciones ganaderas existentes en el entorno de la modificación, debiendo atender a las condiciones expresadas en el informe del Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad sobre esta cuestión.

**Sobre los presentes acuerdos relativos a expedientes de planeamiento urbanístico (expedientes números 1 a 6) 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:

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

Vista la nueva 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 tuvo entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del Ayuntamiento de Benasque solicitando informe sobre la propuesta de delimitación presentada por los propietarios mayoritarios del ámbito, según lo establecido en el artículo 26.6 del TRLUA. En respuesta a esta solicitud, el Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión celebrada el 31 de enero de 2019, adoptó acuerdo cuya parte dispositiva tenía el siguiente contenido:

*“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.”*

Con fechas 22 de febrero y 14 de marzo de 2019 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Benasque en relación a la consulta previa para la delimitación del Área Fluvial 6A, concretamente el documento técnico denominado “NUEVA CONSULTA PARA LA

PROMOCIÓN DE SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO CORRESPONDIENTE AL ÁREA FLUVIAL 6A DE BENASQUE, ATENDIENDO A LAS OBSERVACIONES CONTENIDAS EN EL INFORME PREVIO DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA DE FECHA 31/01/2019. EXPTE. 2018/174". Este documento consta de una memoria justificativa y los siguientes planos:

01. Situación y emplazamiento
02. Topográfico y parcelación existente
03. Zonificación propuesta
04. Propuesta
05. Propuesta sobre ortofoto
06. Servicios-saneamiento
07. Servicios-abastecimiento
08. Servicios-media y baja tensión
09. Servicios-telecomunicaciones
10. Servicios-gas

**CUARTO.-** Mediante resolución de 3 de abril de 2019, publicada en el BOPHU nº70 de 11 de abril de 2019, el Presidente del Consejo Provincial de Urbanismo ha ampliado el plazo para la adopción de acuerdo relativo al expediente de referencia por un periodo adicional de un mes, conforme a lo previsto en el artículo 14 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.

**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.-** 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 nueva propuesta de delimitación presentada interesa destacar lo siguiente:

a) Descripción del ámbito

El Área Fluvial AF-6A se sitúa en la zona denominada La Rodiella, entre el núcleo urbano de Benasque al sur y el polígono industrial (ámbito AF-6B) al norte. El acceso se realiza a través de la carretera A-139 situada al oeste del ámbito.

El planeamiento general vigente indica una superficie de 18,376 has correspondiente al AF-6A. En la propuesta de delimitación presentada, según medición resultante de levantamiento topográfico, el área tiene una superficie de 186.716,62 m<sup>2</sup>. Este aumento de unos 2.950 m<sup>2</sup> está motivado por el hecho de haber realizado una medición topográfica sobre las parcelas aportadas que se corresponden con la delimitación indicada en el planeamiento general vigente. Se considera que la diferencia de 1,61% no es relevante y que pudiera estar motivada por un pequeño error en la medición del área efectuada en 1982. Por otro lado, esta diferencia de metros cuadrados no es sustancial en absoluto, dado el desarrollo urbanístico previsto en el AF-6A donde las reservas dotacionales están muy por encima de las exigibles conforme al art. 54 del TRLUA y dada la baja densidad de viviendas considerada, es altamente improbable que se consuma la edificabilidad lucrativa resultado de aplicar el índice de 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Como criterio general, la delimitación se ha ajustado a los límites de las fincas catastrales existentes. Las variaciones respecto a las superficies establecidas en el PGOU de Benasque se resumen en el siguiente cuadro:

	NORMATIVA	LEVANTAMIENTO
TOTAL Área Fluvial 6	223.600,00 m <sup>2</sup>	-
Área Fluvial 6B (polígono industrial)	39.840,00 m <sup>2</sup>	-
Diferencia (AF-6A)	183.760,00 m <sup>2</sup>	186.716,62 m <sup>2</sup>
Zona Fluvial	9.200,00 m <sup>2</sup>	9.957,68 m <sup>2</sup>

El ámbito está compuesto por 50 parcelas catastrales, mayoritariamente parcelas de cultivo y pastos, que presentan desniveles entre ellos salvados mediante muros de piedra y caminos. La rasante natural del terreno tiene pendiente descendente en sentido este-oeste, con un desnivel total de unos 76 mts y una pendiente media del 11%, estando sus cotas altimétricas comprendidas entre los 1.147 y los 1.225 mts.

El área es atravesada por 2 barrancos (La Rodiella al sur y Canal de Quebros al norte) que, siguiendo la pendiente natural del terreno, desaguan en el río Ésera. En estos momentos únicamente existe una pequeña edificación agrícola al noroeste del área, lindando con el polígono industrial.

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 (rodada y peatonal) 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. Además, gracias a los recorridos peatonales que atraviesan las áreas, se plantea también una permeabilidad transversal con conexiones, tanto visuales como físicas, de los viales con las zonas verdes interiores públicas y 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.

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

La ordenación propuesta diferencia las siguientes zonas:

- SG – Sistemas Generales
  - Carretera A-139
  - Zona fluvial (ZF)
- SL – Sistemas locales
  - Equipamientos
  - Espacios libres de dominio y uso público (ZV)
  - Viario y estacionamiento (VP)
- R – Usos lucrativos (residencial libre)
- SIU – Servicios de infraestructura urbana

Las superficies resultantes de la nueva zonificación propuesta, según se refleja en los planos nº3 y 4, son las siguientes (en algún caso no coinciden con las reflejadas en la memoria):

Zona fluvial	9.956,68 m2
Zona verde	24.836,52 m2
Equipamiento	11.244,52 m2
Zona de conservación natural	64.327,48 m2
Servicios de infraestructura urbana	937,48 m2
Zona residencial	58.467,29 m2
Viario	16.945,65 m2
<b>TOTAL</b>	<b>186.716,62 M2 (*)</b>

(\*) Esta cifra difiere ligeramente de la suma de las superficies parciales reflejadas en el documento

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 edificadas 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.

La superficie total del área es de 186.716,62 m2. De este total, las superficies de la Zona Fluvial (9.957,68 m2) y de la carretera A-139 y su zona de servidumbre (3.562,38 + 6.481,76 m2) no se computan a efectos del cálculo de la edificabilidad. La superficie computable a tal efecto será, por tanto, de 166.714,80 m2. Los parámetros de aprovechamiento urbanístico de la propuesta se resumen en el siguiente cuadro:

SUPERFICIE TOTAL		186.716,62 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE SISTEMAS GENERALES	AREA FLUVIAL	9.957,68 m <sup>2</sup>
	CARRETERA	3.562,38 m <sup>2</sup>
	SERVIDUMBRE	6.481,76 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR	USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	166.714,80 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD DEL SECTOR / RESIDENCIAL		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 58.350,18 m <sup>2</sup> t
OCUPACIÓN		40 % - 50 % 70.703,57 m <sup>2</sup> 88.379,47 m <sup>2</sup>
NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS		35 viv/Ha 584 viviendas
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 58.350,18 m <sup>2</sup> t
EDIFICABILIDAD DEL ÁREA FLUVIAL		0,10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> 995,76 m <sup>2</sup> t

Para la zona residencial se proponen los siguientes parámetros:

R-AF6A	Superficie lucrativa		58.467,29 m <sup>2</sup>
	Edificabilidad máxima	0,93 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	57.000,00 m <sup>2</sup> t
	Número máximo de viviendas		240 viviendas
	Ocupación máxima		35 % parcela

Según el plano nº4, la previsión es de 240 viviendas distribuidas en 110 parcelas bifamiliares con superficies entre 400-500 m<sup>2</sup> y otras 20 parcelas unifamiliares de aproximadamente 300 m<sup>2</sup>.

En general, respecto a las condiciones de uso y volumen las parcelas de uso lucrativo respetarán lo estipulado para el suelo urbano no consolidado en el PGOU, cuyas ordenanzas se describirán en las normas urbanísticas del Plan Parcial del ámbito. Principalmente se destinarán a uso residencial, pudiendo compaginarse con otros usos permitidos.

Las reservas dotacionales propuestas son las siguientes:

E Equipamiento	16 m <sup>2</sup> / U.R.	16 m <sup>2</sup> x 687	10.306 m <sup>2</sup>
	15 m <sup>2</sup> / vivienda	15 m <sup>2</sup> x 244	3.660,00 m <sup>2</sup>

La propuesta establece los siguientes valores:

E Equipamiento	E01		2.946,816 m <sup>2</sup>
	E02		8.297,69 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>11.244,51 m<sup>2</sup></b>

ZV Espacio libre	10% sup. Sector	186.716,62 m <sup>2</sup> x 10/100	18.671,66 m <sup>2</sup>
	18 m <sup>2</sup> / vivienda	18 m <sup>2</sup> x 244	4.392,00 m <sup>2</sup>
	18 m <sup>2</sup> / U.R.	18 m <sup>2</sup> x 687	12.366 m <sup>2</sup>

La propuesta establece los siguientes valores:

ZV Espacio Libre	ZV-01		12.350,12 m <sup>2</sup>
	ZV-02		1.872,22 m <sup>2</sup>
	ZV-03		1.665,99 m <sup>2</sup>
	ZV-04		2.527,15 m <sup>2</sup>
	ZV-05		5.971,28 m <sup>2</sup>
ZV Conservación	ZV-C01		17.131,10 m <sup>2</sup>
	ZV-C02		31.336,26 m <sup>2</sup>
	ZV-C03		15.860,12 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>			<b>89.164,00 m<sup>2</sup></b>

P Estacionamiento	1 plaza / U.R.	1 plaza x 687	687 plazas
	1 plaza / vivienda	1 plaza x 244	244 plazas

Se debe prever la localización de un mínimo de:

- 25% de plazas en espacio de uso público: **61 plazas**
- 2% de las plazas en superficie para personas con movilidad reducida: **2 plazas**

Propuesta:

P Estacionamiento	P	(en superficie)	70 plazas
	PM	(en superficie)	5 plazas

(Se indica que la red viaria planteada es susceptible de albergar las plazas de aparcamiento exigidas, que no se grafían)

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, con el mínimo de viales posibles y respetando los caminos, senderos, barrancos, zonas de arbolado, muretes de mampostería y demás elementos que configuran el paisaje. A esos efectos se establecen tres grandes áreas de conservación natural que atienden a los criterios establecidos sobre su ubicación y diseño. Además, la conservación del estado paisajístico actual de todo el terreno es el principal fundamento de la actuación, procurando que las parcelas urbanas y los viales atraviesen las parcelas con el mayor respeto posible, sin desvirtuar la estructura del área existente. De esta forma, se propone que los espacios libres queden conformados de forma

alterna entre las parcelas y conectados siempre por caminos peatonales; además se plantea otro gran espacio libre ligado a la Zona Fluvial.

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 red viaria se compone de la existente carretera A-139 y de la nueva red de distribución interior (VP). La carretera A-139 conecta el sector con el resto de territorio en dirección a Benasque y al fondo del Valle. Se trata de una carretera de 8 metros de calzada de doble sentido, con carriles de 3 mts y arcén de 1 m a cada lado. Se plantea la ubicación de una rotonda de 30 mts de diámetro interior y carril de 4 mts, para conectar la circulación del interior del área con este Sistema General.

La red viaria interior está constituida por varios viales de acceso rodado de doble o único sentido. Se plantean dos conexiones rodadas de los viales propuestos con el viario existente en el área fluvial 6B (Polígono industrial de Benasque). El tratamiento del nuevo viario rodado es continuo con un acabado que tolera el uso rodado, aparcamientos en su caso y uso peatonal, sin diferenciar calzadas y aceras.

Los espacios y recorridos peatonales se plantean como base estructural de la ordenación. Por un lado, se plantea una red peatonal ligada al circuito rodado que da servicio y acceso directo a las parcelas residenciales (VP); y por otro se establece una red secundaria que tiene un funcionamiento independiente y que comunica los distintos espacios públicos: zonas verdes exteriores y centrales, plazas, equipamientos y usos terciarios. Esta red secundaria prácticamente es existente en la actualidad y lo que se propone es su conservación y mejora para potenciar su uso. Al mismo tiempo, a través de los trazados peatonales y caminos existentes se plantea que el ámbito pueda ser recorrido en bicicleta de montaña sin necesidad de generar un carril bici específico para este uso ya que no se cree oportuno por la inexistencia de este tipo de carriles en otras zonas próximas.

Las condiciones de las calzadas y las aceras de la red viaria se definirán en el Plan Parcial, y más concretamente en el proyecto de urbanización, indicando sus características formales y dimensiones. No se considera necesario establecer plantaciones de arbolado en las aceras ya que se prevé la conservación del arbolado existente.

Con la nueva ordenación propuesta, el total de suelo del área destinado a la edificación asciende a 58.467,29 m<sup>2</sup> lo que, sumándole un 25% en concepto de accesos y servicios, supone un 41,34% del área. La norma complementaria NC-3 indica que, aunque con carácter general la zona total de la edificación del área ocupará el 40% de la superficie exceptuando la zona fluvial, se puede llegar a una ocupación máxima del 50% cuando la ordenación se adapte a linderos naturales como ríos, barrancos, líneas de arbolado u otros elementos existentes que configuran el paisaje. Se considera que la ordenación propuesta cumple estos objetivos como una de las premisas fundamentales de la ordenación. Por otro lado, el desvío es mínimo (1,34%) y se justifica perfectamente por el tipo de edificación propuesto (vivienda unifamiliar y bifamiliar) que necesariamente tiene una ocupación sobre el terreno mucho mayor que la vivienda en bloque con más densidad de viviendas y mayor altura.

No obstante, la memoria presentada indica que, si el criterio del Consejo Provincial de Urbanismo es que la ocupación máxima de la zona urbanizada no debe superar el 40%, en el desarrollo del Plan Parcial se ajustará el área destinada a la edificación a ese porcentaje.

Por recomendación municipal, las zonas verdes situadas en las áreas relacionadas con las viviendas se plantean de titularidad privada, pero de uso público sin ningún tipo de restricción para su acceso. En estas zonas verdes se concentrarán los caminos y rutas peatonales y los itinerarios para bici, estando previstas unas comunicaciones que relacionen entre sí todas las zonas verdes. El motivo de la titularidad privada de estas zonas es asignar la

conservación de dichas zonas a la Entidad Urbanística de Conservación que se encargará del mantenimiento del Área de Conservación Natural, facilitando de esta forma las labores de mantenimiento de áreas verdes a los servicios municipales.

Respecto a la adaptación a los criterios de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés, para el establecimiento del modelo de crecimiento más adecuado para cada población, el desarrollo urbanístico previsto se integra en una de las áreas fluviales previstas que se ha desarrollado parcialmente en una zona de uso industrial, de manera que completa la totalidad del área prevista, con un crecimiento acorde con los espacios libres conectando la nueva urbanización con la existente. Se ha procurado la conservación de los espacios libres intentando conservar la estructura parcelaria y elementos preexistentes de indudable valor paisajístico como muros de sillería, caminos y senderos, barrancos, líneas de arbolado y otros elementos que configuran el paisaje, y se incluirán en los documentos de planeamiento criterios cuantitativos, acordes con los tradicionales y de su entorno próximo tanto en las condiciones de estética y respeto por cerramientos de mampostería tradicionales de baja altura, como en la concreción de aspectos de diseño y control de la escala de las edificaciones en relación al paisaje natural, procurando que cada parcela tenga una solución diferente del modelo edificatorio para garantizar una diversidad tipológica y arquitectónica de la edificación. A este respecto se quiere subrayar la adecuación de la solución planteada a los parámetros de aprovechamiento urbanístico en cada clase de suelo, para los distintos tipos de poblaciones definidos en el art. 78 de las Directrices.

#### c) Determinaciones de gestión

En la nueva propuesta presentada se propone el desarrollo del ámbito mediante una sola unidad de ejecución, frente a las dos que planteaba la propuesta inicial. Para la gestión urbanística del ámbito se propone el sistema de compensación. Se señalan los siguientes plazos indicativos para el desarrollo urbanístico del AF-6A:

Presentación Plan Parcial	2 meses desde la declaración de viabilidad
Presentación Proyecto de Reparcelación	3 meses tras la aprobación del Plan Parcial
Presentación Proyecto de Urbanización	6 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

#### d) Infraestructuras y servicios urbanísticos

Para la definición esquemática de las distintas redes de servicios se cuenta con infraestructuras generales en las inmediaciones, lo que garantiza una adecuada conexión a las mismas. Las directrices o criterios que se especifican podrán sufrir reajustes en la redacción del Proyecto de Urbanización, que será el instrumento que definirá las redes con la previsión necesaria para su ejecución.

Las redes de servicios se calcularán considerando el aprovechamiento que se puede alcanzar con arreglo a las determinaciones del PGOU para una previsión máxima de 250 viviendas. A lo largo del sector se reservarán unas parcelas destinadas a la implantación de infraestructuras urbanas para el abastecimiento independiente del área (SIU).

#### \* Red de saneamiento

Se plantea una red separativa de aguas residuales y pluviales para no sobrecargar la red de saneamiento municipal. Ésta se calculará según la normativa vigente en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito, para un trazado que se adaptará a la pendiente de los viales.

La red de saneamiento de fecales proyectada discurre enterrada según el trazado indicado en

los planos aportados. La red proyectada se conectará a la existente en el punto reflejado en el plano. La red es de polipropileno corrugado exterior y revestimiento liso interior con DN315 para toda ella. Dispondrá de pozos de registro y de resalto circular normalizados, con el fin de realizar las acometidas a los futuros edificios, así como para realizar los cambios de dirección necesarios, teniendo en cuenta que como mínimo existirá uno cada 50 metros.

Para el predimensionado de la red se ha partido del número de viviendas previsto en la urbanización, adoptando un diámetro mínimo de 315 mm por razones de mantenimiento para la totalidad de red. La pendiente de los colectores será muy similar a la de los viales, con lo que se asegura una velocidad de circulación óptima ( $0,5\text{m/s} < v < 2\text{m/s}$ ).

Se completará la red para su mejor mantenimiento con cámaras de descarga en los puntos altos para la limpieza periódica de los colectores. Se prevé su conexión al emisario del Polígono Industrial, cuyo trazado es paralelo a la carretera A-139 y con dimensión suficiente al ser de PVC de DN315. De esta forma la evacuación de las aguas fecales se conducirá hasta la (futura) EDAR de Benasque.

La red de pluviales proyectada tiene su punto de vertido en el río Ésera. La red discurrirá enterrada y a menor cota que la de fecales. Dicha red recogerá los vertidos de los imbornales previstos, acometiendo a pozos, sin ser su separación máxima superior a 50 m ni la superficie de recogida de 600m<sup>2</sup>. A estos pozos acometerán las pluviales recogidas en las cubiertas de los edificios proyectados en la urbanización. El material a emplear será polipropileno corrugado exterior y revestimiento liso interior.

Para el predimensionado de la red se ha partido de la superficie a urbanizar, adoptando un diámetro de 315 mm en la parte alta de la urbanización que desembocará en una red de colectores de diámetro 400 mm en la parte baja de la misma para finalmente conducir el agua al río.

#### \* Red de abastecimiento

Se prevé realizar una conexión con la red municipal existente, proveniente de La Ruda, en concreto a la tubería de reciente construcción tras la riada de 2013 que discurre por la margen izquierda del río Ésera y la calzada de la carretera autonómica A-139. Dicha tubería en el tramo a conectar es de fundición dúctil con diámetro interior 250 mm y conduce el agua bruta proveniente de la captación de La Ruda hacia la ETAP de Benasque, también construida tras las riadas.

Desde esta conexión se elevará el agua bruta por gravedad hasta unos depósitos de almacenamiento generales con una capacidad total de almacenamiento de 500 m<sup>3</sup> (250 m<sup>3</sup> cada uno). Se ubicarán en una parcela de servicios emplazada en la parte alta del área como se indica en los planos aportados. Para ello se empleará una tubería de polietileno PN10 DN200 enterrada con su correspondiente cruce carretero.

Anexo a los depósitos planteados se proyecta una estación de tratamiento de aguas potables (ETAP) con una capacidad de 300 m<sup>3</sup>/día de filtrado en continuo, de forma que sea capaz de satisfacer las necesidades requeridas de la urbanización en su plena ocupación:

$$\text{Necesidades } 250 \text{ viv.} \times 3 \text{ hab/viv.} \times 300 \text{ l/hab.día} = 225.000 \text{ l/día} = 225 \text{ m}^3/\text{día}$$

A su vez, desde estos depósitos se contempla la impulsión del agua tratada a un depósito de cabecera de 150 m<sup>3</sup> situado a una cota superior para satisfacer la demanda de las viviendas más elevadas. Con este diseño se consiguen los siguientes objetivos:

- Al plantear un sistema de tratamiento y almacenamiento independiente de los sistemas generales del municipio no se hipoteca la capacidad de los mismos.

- Al conectar la red de distribución de la urbanización en la parte baja con la red del polígono La Rodiella se puede abastecer por gravedad la demanda del complejo industrial por situarse éste por debajo de la cota de los depósitos de 500 m<sup>3</sup>, con el consiguiente ahorro energético ya que en la actualidad se realiza todo por bombeo.
- Al plantearse dos depósitos a diferente altura, por un lado, se aprovecha la cota piezométrica del agua proveniente de La Ruda, con el consiguiente ahorro en impulsión, y además la instalación se puede ejecutar en dos fases si se ejecuta la urbanización por partes.

Desde estos depósitos se abastecerá por gravedad la parte de la urbanización situada a una cota inferior mediante una red mallada en la que el anillo perimetral está predimensionado con tubería de polietileno PN10 DN160 y el resto con PN10 DN 90.

La red de distribución de agua se proyecta con tubería de Polietileno de Alta Densidad para conducciones de agua a presión de uso alimentario. Las válvulas se instalarán en arquetas de hormigón para independizar los sectores. Se colocarán ventosas en los puntos altos y desagües a la red de saneamiento en los puntos bajos.

\* Red de media y baja tensión

El suministro de energía eléctrica se ha estudiado con la empresa suministradora Energías de Benasque S.L, y se ha previsto conectar la línea de media tensión en el CT existente en el Polígono La Rodiella hasta un nuevo CT prefabricado subterráneo previsto en una zona verde centrada con respecto a la urbanización. Desde el CT existente partirán de igual modo una línea doble subterránea en baja tensión para suministro en baja tensión de una parte de la urbanización, aprovechando tubos vacíos existentes hasta un punto cercano a la urbanización. El resto de la urbanización queda resuelto con el CT subterráneo de dos máquinas ubicado en una zona centrada en la urbanización para favorecer el reparto de cargas.

La red de baja tensión se distribuirá a las parcelas edificables, tal como se indica en los planos aportados, mediante cables unipolares enterrados directamente en zanjas, desde los cuadros alojados en los 2 centros de transformación citados anteriormente. Todas las líneas discurrirán por el subsuelo de espacios públicos.

\* Red de alumbrado público

Se dispondrán puntos de luz de 100 w sobre farolas de 4 mts en el viario semipeatonal. La red será de cables unipolares enterrados en zanjas normalizadas bajo canalizaciones de doble tubo de PVC de DN100, siguiendo todos sus elementos las disposiciones de la normativa vigente e instrucciones técnicas complementarias en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito.

\* Red de telecomunicaciones

Se proyecta una red de telecomunicaciones para distribuir los servicios de telefonía y televisión, además de los específicos del sector, según el trazado orientativo que se indica en los planos aportados. El punto de conexión facilitado por la compañía telefónica se encuentra entre la margen izquierda del río Ésera y la carretera A-139.

Se proyectará la red canalizada mediante conductos de PVC DN90 embebidos en prisma de hormigón, con sus correspondientes arquetas prefabricadas y acometidas domiciliarias mediante pedestales para alojar el armario de distribución. Las características de la instalación de la canalización de telecomunicaciones estarán de acuerdo con lo que determinen los vigentes reglamentos e instrucciones técnicas en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización del ámbito.

\* Red de gas

El suministro de gas se ha estudiado con la empresa suministradora encargada de la gestión y explotación de la red GLP en Benasque. El suministro se realizaría en MOP 3,5 bar desde la arteria principal del casco urbano de Benasque hasta el Área Fluvial 6 a través de aproximadamente 2.700 m de canalización desde el punto de conexión. La red de distribución de gas se ajusta al diseño recogido en los planos aportados.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 "Llucanas" 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, se reitera que 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 nueva documentación aportada justifica la viabilidad de la dotación de las infraestructuras y servicios necesarios para el desarrollo urbanístico en los terrenos. A este

respecto, el planeamiento de desarrollo atenderá en todo caso a los informes de los organismos competentes en la materia (CHE, Instituto Aragonés del Agua).

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.

En cuanto a esta cuestión, la nueva memoria aportada señala que la variación superficial no es relevante y responde al ajuste de los límites a la medición topográfica realizada sobre el terreno. Teniendo en cuenta la antigüedad de la cartografía del PGOU, cabría considerar adecuada esta justificación.

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 nueva 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 la nueva propuesta presentada, la superficie total del área excluyendo la Zona Fluvial (considerando los datos de los planos O.3 y O.4, que difieren ligeramente respecto a los de la memoria) asciende a 176.759,96 m<sup>2</sup>. El cómputo de la zona urbanizada se efectuaría de la siguiente forma:

Zona residencial	58.467,29 m <sup>2</sup>
<u>25% accesos y servicios</u>	<u>58.467,29 x 0,25 = 14.616,82 m<sup>2</sup></u>
TOTAL	73.084,11 m <sup>2</sup> → 41,35%

El porcentaje de la zona urbanizada supera ligeramente el 40%. Aplicando el límite estricto de ocupación previsto en el planeamiento general, la superficie máxima que podría ocupar la zona urbanizada sería de 70.703,98 m<sup>2</sup>. Por tanto, la diferencia respecto a la ocupación propuesta es de 2.380,13 m<sup>2</sup>.

A este respecto, la propuesta plantea acogerse a la excepcionalidad prevista en la norma complementaria NC-3 del PGOU, que permite incrementar el porcentaje de ocupación hasta el 50%, de forma justificada, cuando el núcleo urbanizado se adapte a linderos naturales como ríos, barrancos, líneas de arbolado u otros elementos existentes que configuran el paisaje.

La memoria aportada considera que el incremento del porcentaje de la zona urbanizada respecto al 40% es mínimo y se justifica por la tipología de vivienda propuesta (unifamiliar y bifamiliar) de carácter más extensivo que la vivienda en bloque, sometiéndose en cualquier caso al criterio que al respecto adopte el Consejo Provincial de Urbanismo.

\* La superficie destinada a zonas de conservación natural en la nueva propuesta asciende a 64.327,48 m<sup>2</sup>, lo que supone un 36,39% de la superficie total del ámbito (excluida la Zona Fluvial). Por tanto, se alcanza el tercio mínimo de la superficie exigido por el art. 64 de las NNSS.

Además del aspecto cuantitativo, el diseño de la zona de conservación natural se ha mejorado respecto a la propuesta inicial, distribuyéndola en 3 zonas con superficie mayor de 10.000 m2 según lo previsto en la norma complementaria NC-5.

\* La superficie destinada a zonas verdes en la nueva propuesta asciende a 24.836,52 m2, cifra que cumpliría los módulos de reserva aplicables según el art. 54 del TRLUA. Según la memoria aportada, se plantea que parte de los espacios verdes interiores a las parcelas edificables sean de titularidad privada, sin detallar ni cuantificar cuáles de esos espacios tendrían esa condición.

A este respecto, 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. A este respecto, se considera necesario establecer 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 todo caso, el diseño definitivo de estas zonas verdes en el planeamiento de desarrollo habrá de cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento autonómico aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón.

\* La superficie destinada a equipamientos en la nueva propuesta asciende a 11.244,52 m2, cifra que cumpliría los módulos de reserva aplicables según el art. 54 del TRLUA.

\* En la nueva documentación aportada se concreta la edificabilidad lucrativa resultante de la propuesta, que ascendería a 57.000 m2t, valor inferior al obtenido por la aplicación del índice de edificabilidad bruta máxima establecido en el PGOU (0,35 m2/m2).

b.5) En cuanto a las determinaciones de gestión, la nueva propuesta opta por definir una sola unidad de ejecución para el desarrollo del ámbito, cuestión que deberá valorarse en el planeamiento de desarrollo considerando la gran extensión del sector propuesto. Por otra parte, la nueva documentación incluye una referencia a la obligación de constituir una Entidad Urbanística de Conservación.

b.6) En cuanto al sistema viario propuesto cabe hacer las siguientes observaciones:

\* En cuanto a la nueva rotonda prevista para la conexión rodada con la carretera A-139, su diseño deberá contar con la conformidad del organismo titular de dicha carretera, y el coste de su construcción estará contemplado dentro de las cargas de urbanización a asumir por parte de los propietarios del sector.

\* Se considera especialmente relevante que el planeamiento de desarrollo resuelva adecuadamente y de forma global la conectividad exterior del ámbito, teniendo en cuenta la previsible dependencia funcional de la nueva área residencial respecto al núcleo urbano de Benasque y su proximidad a éste. Para ello, se deberán prever los terrenos necesarios para la posible ampliación del viario de conexión con Benasque, así como para la implantación de elementos como aceras y/o carriles-bici, que faciliten la movilidad tanto rodada como peatonal.

\* La propuesta no detalla las dimensiones del viario interior planteado. A este respecto, ha de recordarse que deberán cumplirse las condiciones establecidas en el art. 84 del ya mencionado Reglamento de Planeamiento autonómico.

c) Tramitación y documentación

c.1) Para el establecimiento de la ordenación pormenorizada 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

Por último, ha de reiterarse la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, considerando la superación de los límites establecidos en el Título VI de las NNSS municipales y la evidente obsolescencia de dicho planeamiento.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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 viabilidad de la delimitación propuesta para el ámbito Área Fluvial 6A a los efectos previstos en el art. 26 del TRLUA, estableciendo las siguientes condiciones para el Plan Parcial del sector, que deberá ser informado por el Consejo Provincial de Urbanismo:

- a) Los espacios libres correspondientes a las reservas dotacionales exigibles serán de uso público, de forma que permitan el acceso a la red de caminos existentes. El dimensionamiento y diseño de estos espacios, así como de los equipamientos y del sistema viario y de aparcamientos, cumplirá las condiciones establecidas tanto en el TRLUA como en el Reglamento de Planeamiento autonómico.

b) El diseño de la nueva rotonda prevista para la conexión rodada con la carretera A-139 deberá contar con la conformidad del organismo titular de dicha carretera, y el coste de su construcción estará contemplado dentro de las cargas de urbanización a asumir por parte de los propietarios del sector.

c) El planeamiento de desarrollo deberá resolver adecuadamente y de forma global la conectividad exterior del ámbito, teniendo en cuenta la previsible dependencia funcional de la nueva área residencial respecto al núcleo urbano de Benasque y su proximidad a éste. Para ello, se deberán prever los terrenos necesarios para la posible ampliación del viario de conexión con Benasque, así como para la implantación de elementos como aceras y/o carriles-bici, que faciliten la movilidad tanto rodada como peatonal.

d) 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 sectorial y en el planeamiento general de Benasque, según lo indicado en el apartado c) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

En otro orden de cosas, se reitera la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, en cumplimiento de lo previsto en el Título VI del PGOU.

### **9) AÍNSA-SOBRARBE.** Convenio urbanístico de planeamiento y gestión para la modificación puntual nº4 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aínsa-Sobrarbe en el barrio de El Grado. Expte. 2019/36

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento y la documentación que integra el proyecto de convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la modificación aislada nº4 del PGOU de Aínsa-Sobrarbe en el núcleo de El Grado.

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.

Considerando que, 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 de sus miembros presentes, 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 modificación aislada nº4 del PGOU de Aínsa-Sobrarbe, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) Antecedentes

El documento de planeamiento general vigente en el municipio de Aínsa-Sobrarbe es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) cuyo texto refundido fue aceptado (con reparos) por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 26 de octubre de 2016.

Los terrenos objeto del convenio son los comprendidos en las parcelas 29 y 34 del polígono 5 del término municipal de Aínsa-Sobrarbe, núcleo de El Grado.

Hasta el momento la tramitación del convenio ha seguido los siguientes pasos:

- Texto inicial de convenio negociado con el propietario, junto con el informe de valoración económica del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del municipio elaborado por los servicios técnicos municipales.
- Acuerdo plenario de fecha 6 de marzo de 2019 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 nº48 de 12 de marzo de 2019.

b) Contenido

El convenio consta de una parte expositiva de los antecedentes del mismo, concretamente siete, en la que se expone lo siguiente:

El propietario firmante del presente convenio ostenta la propiedad y el derecho de uso conforme a los usos tolerados del inmueble denominado Casa Pallás, declarado Bien de Interés Cultural en abril de 2006. Dicho inmueble se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado con calificación de casco antiguo en el vigente PGOU de Aínsa-Sobrarbe, y se encuentra recogido en el catálogo de patrimonio cultural del PGOU dentro del Grado I "Nivel Integral". Actualmente, en el inmueble "Casa Pallás" se están llevando a cabo unas obras consistentes en la mejora y adecuación de la cubierta dado el estado de conservación de la misma.

Además, el referido propietario ostenta la propiedad de las parcelas 34 y 29 del polígono 5, cuyas superficies son 116.927 m<sup>2</sup> y de 21.029 m<sup>2</sup>, respectivamente, clasificadas por el PGOU como suelo no urbanizable genérico.

En la primera de las parcelas mencionadas se han llevado a cabo las siguientes cesiones por parte del propietario a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, sin que hasta el momento haya mediado compensación de ningún tipo:

- Superficie aproximada de 125 m<sup>2</sup> integrada en la malla urbana, por lo que se considera suelo urbano, siendo el objeto de la cesión facilitar las maniobras del autobús y camiones que llegan al núcleo de El Grado. Dicho espacio está siendo utilizado como aparcamiento público de vehículos.
- Terreno de aproximadamente 2.000 m<sup>2</sup> donde se encuentra la fosa séptica que permite depurar las aguas residuales del núcleo de El Grado antes de desembocar en el río Ara. Además, en dicha parcela está prevista por parte del Instituto Aragonés del Agua, según proyecto redactado en octubre de 2008, la instalación de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) que dará servicio al barrio de El grado. La superficie de suelo considerada como sistema general por parte del Instituto Aragonés del Agua contabilizando el viario de acceso y el espacio donde se instalará la EDAR es de aproximadamente de 750 m<sup>2</sup>.

Desde la redacción del proyecto de la EDAR hasta la fecha no se ha producido iniciativa alguna en cuanto a la ejecución de dicha infraestructura, si bien parece razonable mantener una reserva de suelo para dicho sistema general, pudiendo variar en cierta medida la ubicación exacta del mismo.

En la segunda parcela, se pretende clasificar como suelo urbano no consolidado una superficie reducida de la misma, en la que se contemple la construcción de un máximo de 6 viviendas unifamiliares aisladas, para lo que deberá llevarse a cabo una modificación del planeamiento general del municipio. De este modo, mediante las posibles plusvalías derivadas de la venta de los terrenos, el propietario podrá ver parcialmente aliviada la carga económica que suponen las actuaciones necesarias en la rehabilitación del inmueble "Casa Pallás".

El convenio afecta a las parcelas 29 y 34 del polígono 5, constituyendo la razón de ser y finalidad del mismo el hecho de que los posibles ingresos que se puedan obtener por la venta de los terrenos de la nueva unidad de ejecución para 6 viviendas unifamiliares aisladas, puedan destinarse por la propiedad a sufragar los costes de las reformas pertinentes de la Casa Pallás y anexos a la misma, que actualmente presenta riesgo serio de derrumbe.

c) Objeto del convenio

El objeto del convenio se concreta en establecer las determinaciones que deberá contener la necesaria modificación del PGOU de Aínsa-Sobrarbe:

- Clasificación y definición de una nueva unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado de ámbito discontinuo, en parte de la parcela 29 del polígono 5 y de la parcela 34 del polígono 5 (cuyo ámbito se recoge en el anexo II del convenio). Los parámetros urbanísticos de esta unidad serán los siguientes:

- Superficie total UE: 3.248 m<sup>2</sup>
- Delimitación discontinua
- Índice edificabilidad respecto a la parcela bruta: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficie máxima construible: 974,40 m<sup>2</sup>
- Densidad 20 viv/ha
- Número máximo de viviendas: 6
- Tipología de vivienda: unifamiliar aislada.
- Aprovechamiento medio de la UE: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Cesiones:
  - Dotaciones locales para Espacios Libres de Uso Público 165 m<sup>2</sup>
  - Dotaciones locales para Aparcamiento Público 245 m<sup>2</sup> (8 plazas)

- Las cesiones exigidas en el artículo 86.1 del TRLUA se llevarán a cabo en la parcela 34 del polígono 5. Dadas las carencias existentes en este núcleo para aparcamiento, parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso público, así como, la totalidad de la relativa a equipamiento se destinará para aparcamiento de uso público.

-Sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, mediante la entrega de terrenos en suelo urbano, sobre la base establecida en el artículo 102.2 del TRLUA. La cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo total a favor del Ayuntamiento será la siguiente: 0,1 x 0,30 x 3.248=97,44 m<sup>2</sup> construibles, que equivalen a 324,80 m<sup>2</sup> de suelo (97,44 / 0,30).

La valoración económica de dicha superficie de suelo realizada por los servicios técnicos municipales en fecha 19 de diciembre de 2019, es de 40.095 €. Como quiera que el Ayuntamiento ya dispone de una superficie de 125 m<sup>2</sup> procedente de la parcela 34 del polígono 5, dicha superficie se detrae de la que debe cederse en concepto del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

Además, en la modificación del PGOU se cederá un espacio libre de uso público con una superficie de 100 m<sup>2</sup> junto al espacio anteriormente mencionado, que también se considera suelo urbano. Dicho espacio será propiedad del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe en el momento que se apruebe definitivamente la reparcelación de la UE y se inscriban las parcelas resultantes.

De este modo, la superficie que faltaría por entregar al Ayuntamiento es de 99,80 m<sup>2</sup> (324,80-125,00-100,00). El Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe considera ya satisfecha esta cesión con las cesiones descritas en el presente informe referidas a la parcela 34 del polígono 5.

d) Obligaciones de las partes

El propietario firmante se obliga a presentar ante el Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, en su momento, una copia del documento de venta de los terrenos, al objeto de comprobación por la Administración de los ingresos obtenidos que deberán ser utilizados en las obras de rehabilitación del inmueble conocido como "Casa Pallás".

Por su parte, el Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe se obliga a realizar una supervisión del desarrollo de las obras llevadas a cabo en el inmueble y anexos teniendo en cuenta el proyecto suscrito por técnico competente y elaborado al efecto.

e) Valoración

Tal como establece el artículo 101 del TRLUA, el informe del Consejo Provincial de Urbanismo respecto a los convenios de planeamiento debe versar exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el art. 49 de dicha Ley. Una vez analizado el proyecto de convenio, respecto a las estipulaciones que afectan al planeamiento urbanístico cabe observar lo siguiente:

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

- El convenio objeto resulta ser de planeamiento y gestión, pues determina la necesaria modificación aislada del PGOU para la clasificación y definición de una nueva unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado permitiendo un aprovechamiento residencial para vivienda unifamiliar aislada y la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo en favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, mediante la entrega de terrenos en suelo urbano, sobre la base establecida en el artículo 102.2 del TRLUA.

- Analizando el texto del convenio, no se observa cuestión de legalidad en el mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.4 del TRLUA, si bien cabe señalar las siguientes cuestiones de carácter formal:

\* El texto publicado en el BOPHU incluye algunas estipulaciones que no figuran en el texto remitido al Consejo Provincial de Urbanismo. En la nº6 aparece un beneficiario que no coincide con el firmante del convenio.

En esta misma estipulación sexta indica que el beneficiario se obliga a presentar ante el Ayuntamiento una copia del documento de venta de los terrenos. En aras de una mayor transparencia y seguridad jurídica, sería conveniente exigir que se trate de una copia de documento público de venta.

\* En cuanto a la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, se recuerda que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.2 del TRLUA, deberá materializarse en todo caso mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano.

- Por último, se recuerda que 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 de planeamiento que pueda derivarse del mismo, la cual se atenderá en todo caso a lo dispuesto en los arts. 85 y 57 del TRLUA.

## **10) ABIEGO. Informe sobre reducción de parcela mínima en zona de borde. Expte. 2019/44**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Abiego, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Es objeto del presente informe la solicitud de informe formulada por el Ayuntamiento de Abiego al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, relativo a la reducción de la superficie de parcela mínima a efectos de la autorización de usos en zona de borde según lo dispuesto en el artículo 289.3 del Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA).

**SEGUNDO.-** Con fecha 28 de marzo de 2019 tiene entrada en el registro escrito de la alcaldesa del Ayuntamiento de Abiego solicitando informe al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca sobre la propuesta de reducción de la superficie mínima de parcela de 3.000 a 2.000 m2 en la zona de borde del núcleo de Abiego, conforme a lo estipulado en el art. 289.3 del TRLUA.

**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 los antecedentes citados son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**I.-** Compete al Consejo Provincial de Urbanismo la emisión del presente informe, según lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 289 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), que regula el régimen de la zona de borde.

Dicho artículo establece que el Ayuntamiento Pleno podrá fijar de una superficie mínima de parcela para la autorización de usos en zona de borde inferior a la establecida con carácter general (3.000 m2) en función del parcelario previamente existente, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo, que se emitirá en el plazo de 2 meses con carácter vinculante, siendo el silencio positivo.

**II.-** El municipio de Abiego, perteneciente a la Comarca del Somontano de Barbastro, carece de planeamiento urbanístico, por lo que en esta materia se rige por lo dispuesto en el TRLUA y en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Huesca. En todo caso, le es de aplicación el régimen urbanístico simplificado previsto en el Título VII del TRLUA ya que su población, según datos del padrón municipal obtenidos del Instituto Aragonés de Estadística, era de 246 habitantes a 1 de enero de 2017.

Por tanto, este municipio encaja en el supuesto previsto en el art. 289.2.a) del TRLUA siéndole, en consecuencia, de aplicación el régimen de zona de borde.

**III.-** En la documentación aportada por el Ayuntamiento se recogen las siguientes consideraciones para fundamentar la solicitud realizada:

a) En la actualidad este municipio apenas cuenta con parcelas en suelo urbano para poder construir viviendas, lo que implica la imposibilidad de expandirse y ampliar su población, pese a que hay familias interesadas en asentarse en el municipio.

b) La superficie de parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> establecida en el art. 289.3 del TRLUA, a juicio del Ayuntamiento, resulta excesiva puesto que la gran mayoría de las parcelas situadas en la zona de borde son bastante más pequeñas.

Para acreditar esta situación, se analiza una muestra de 87 parcelas que bordean el núcleo urbano, resultando una superficie media de 1.941 m<sup>2</sup> según datos de SIGPAC.

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

a) Marco legal

La figura de la zona de borde, que fue establecida en la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, tiene su antecedente normativo en la llamada "zona periférica" que contemplaba la anterior Ley 5/1999 de 25 de marzo, Urbanística de Aragón, para los entonces denominados "pequeños municipios". El Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobado por Decreto 52/2002 de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón desarrollaba en los artículos 171 a 174 (actualmente derogados) el régimen aplicable a la mencionada zona periférica.

Se trata de una figura que, más allá de la denominación y regulación concreta otorgada en distintas etapas legislativas, pretende dar respuesta a la especial configuración territorial de Aragón, caracterizada por la existencia de una mayoría de municipios de escasa población y capacidad de gestión urbanística. Su objetivo no es otro que el de posibilitar un cierto desarrollo para estos municipios procurando, como indica el art. 289.4 del TRLUA, una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado.

Interesa señalar que en la evolución normativa anteriormente señalada no ha existido una regulación unívoca de la superficie de parcela mínima para las autorizaciones en zona periférica o de borde: así, en la Ley 5/1999 no se establecía ninguna superficie mínima, mientras que el Reglamento de planeamiento diferenciaba 2 supuestos (en caso de contar con Plan General, la superficie debía ser fijada por éste no siendo inferior a 2.500 m<sup>2</sup>, mientras que si el municipio tenía un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano la parcela mínima aumentaba hasta los 5.000 m<sup>2</sup>).

El art. 285.2 de la Ley 3/2009, en su redacción original, establecía una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> que podía ser incrementada por el Ayuntamiento Pleno, previo informe del Consejo Provincial de Urbanismo. Tras la modificación operada por la Ley 4/2013 de 23 de mayo, se mantuvo la superficie mínima de 3.000 m<sup>2</sup>, si bien se introdujo la posibilidad de que el Ayuntamiento Pleno, en lugar de aumentar dicho valor, fijase una superficie inferior en función del parcelario existente, manteniendo la obligación de solicitar informe al Consejo Provincial de Urbanismo al respecto.

b) Antecedentes

Consultando los datos obrantes en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, hasta la fecha el Ayuntamiento de Abiego ha tramitado dos autorizaciones de viviendas en

zona de borde, que fueron informadas favorablemente por el Consejo en 2010 y 2012 respectivamente. En ambos casos, la superficie de las parcelas aportadas superaba los 3.000 m<sup>2</sup>.

Según el censo de población y viviendas del INE, en el año 2011 Abiego contaba con 231 viviendas de las cuales 106 tenían el carácter de principales, 109 eran secundarias y las 16 restantes estaban vacías. En cuanto a la construcción de viviendas, la estadística de licencias de obra del Ministerio de Fomento indica que desde el año 2005 hasta 2016 se otorgaron licencias para 10 viviendas en edificios de nueva planta, y para 5 viviendas en edificios en rehabilitación, es decir poco más de 1 vivienda por año.

La tendencia poblacional del municipio es regresiva atendiendo a los datos del padrón, que reflejan una disminución de 292 habitantes en 2007 a 246 en 2017.

En cuanto al suelo urbano, los datos catastrales reflejan una superficie de 10,4 has de las cuales 1,9 has (18% del total) corresponden a solares.

#### c) Valoración

Respecto a la justificación aportada por el Ayuntamiento de Abiego cabe realizar las siguientes observaciones:

El municipio de Abiego cuenta con dos núcleos de población: Abiego y Alberuela de la Liena, con 179 y 67 habitantes respectivamente. El análisis parcelario aportado se refiere únicamente al núcleo de Abiego, por lo que cabría entender que la solicitud se refiere sólo a este núcleo.

Dentro de la relación de 87 parcelas en zona de borde del núcleo de Abiego aportada por el Ayuntamiento cabe diferenciar los siguientes intervalos de superficies:

Superficie > 3.000 m <sup>2</sup>	16 parcelas
Superficie entre 2.500 y 3.000 m <sup>2</sup>	4 parcelas
Superficie entre 2.000 y 2.500 m <sup>2</sup>	2 parcelas
Superficie entre 1.500 y 2.000 m <sup>2</sup>	3 parcelas
Superficie entre 1.000 y 1.500 m <sup>2</sup>	9 parcelas
Superficie < 1.000 m <sup>2</sup>	53 parcelas

En función de estos datos, desde el punto de vista puramente cuantitativo y sin considerar otros condicionantes que pudieran limitar el uso en determinadas parcelas, en el núcleo de Abiego existen hasta 16 parcelas que cumplirían la superficie mínima exigible para la autorización de usos en zona de borde.

La disminución de la superficie mínima exigible a 2.500 m<sup>2</sup> (límite contemplado en la ya mencionada Ley 5/1999) supondría la posibilidad de aumentar en cuatro el número de parcelas susceptibles de albergar los usos permitidos en zona de borde. Por su parte, la disminución de la superficie mínima hasta los 2.000 m<sup>2</sup> supondría añadir otras dos parcelas al régimen de la zona de borde.

Ha de remarcarse, tal y como se ha indicado anteriormente, que el régimen de la zona de borde tiene el objetivo de posibilitar cierto desarrollo en los municipios carentes de planeamiento, procurando una adecuada coherencia con los usos existentes y salvaguardando la imagen urbana del núcleo consolidado. Por tanto, atendiendo a la dinámica poblacional y a los datos estadísticos anteriormente mencionados, no parece justificada la reducción de parcela mínima planteada por el Ayuntamiento.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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) Informar desfavorablemente la reducción de la superficie mínima de parcela a 2.000 m<sup>2</sup> para la autorización de usos en la zona de borde del núcleo de Abiego, en atención al parcelario existente en el mismo, considerando no justificada esa reducción en función de la estructura parcelaria, la dinámica poblacional y la evolución de la construcción de viviendas en el municipio.

b) Recomendar al Ayuntamiento la elaboración de una Delimitación de Suelo Urbano, considerando que se trata del instrumento urbanístico más idóneo en función de las características de este municipio.

**Sobre los presentes acuerdos relativos a expedientes de planeamiento urbanístico (número 8 a 10), 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.**

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

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

**11) BINÉFAR.** Ampliación de industria de calderería y silos. Polígono 1, parcelas 21 y 31. Promotor: Calderería y silos METAGA S.L. Expte. 2019/42

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

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Según la documentación presentada se pretende ampliar la industria existente en la parcela 31 del polígono 1 de Binéfar, dedicada a la construcción de estructuras y maquinaria para fabricación de procesos, agrícola, etc. que ocupa actualmente una superficie de 6.387 m<sup>2</sup> (de los cuales 950 corresponden a una marquesina).

Por motivos de producción, la empresa necesita alargar la nave existente 50,34 mts en dirección hacia el núcleo urbano de Binéfar, ocupando para ello la parcela adyacente (parcela 21 del polígono 1). La ampliación tendrá una superficie aproximada de 2.460 m<sup>2</sup> (de los cuales 356 m<sup>2</sup> corresponden a la marquesina) con lo que la superficie final de la instalación ascenderá a 8.847 m<sup>2</sup> (1.306 m<sup>2</sup> de marquesina).

La altura máxima proyectada para la ampliación es de 25,51 mts. Esta altura es superior a la de la nave existente (15,50 mts) justificándose la diferencia en la necesidad de disponer de alturas libres mayores que permitan la fabricación de piezas más voluminosas que el mercado demanda, que no se podría realizar en las naves actuales.

En la memoria aportada se indica que la ampliación mantendrá la separación a los límites de la parcela y a la arista exterior de caminos (superior a 18 mts) respetando las alineaciones actuales. En lo que respecta a las características constructivas de la ampliación, se indica que se mantendrán las características y tipología externas de la edificación existente.

La ampliación proyectada se situará en las parcelas 21 y 31 del polígono 1, cuyas superficies respectivas según datos catastrales ascienden a 13.648 y 14.282 m<sup>2</sup>. Se dispone ya de acceso directo desde la carretera N-240.

En lo que respecta a los servicios urbanísticos se prevén las siguientes soluciones:

- Suministro eléctrico: para el funcionamiento de la ampliación se ejecutará la correspondiente instalación en baja tensión.
- Abastecimiento de agua: se utilizará la acometida de la industria ya existente.
- Evacuación de aguas residuales: se utilizará la existente.
- Eliminación de residuos: los derivados de la actividad se almacenan en contenedores para su posterior venta como chatarra. Los residuos peligrosos (aceites de motores y sistemas hidráulicos) se gestionan a través de una empresa especializada.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 26 de marzo de 2019, el Ayuntamiento de Binéfar 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 a la tramitación municipal del expediente realizada hasta la fecha.

**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 de interés público. A tal efecto, en el expediente consta la declaración de interés público adoptada por el concejal de urbanismo y servicios del Ayuntamiento de Binéfar (por delegación de alcaldía) con fecha 22 de marzo de 2019. Consta así mismo el sometimiento a información pública por plazo de 20 días, mediante publicación en el BOPHU nº17 de 28 de enero de 2019, sin que durante dicho plazo se haya presentado ninguna reclamación.

La justificación del interés público de la actuación y la necesidad de su emplazamiento en el medio rural no constan en la documentación técnica, si bien se trata de la ampliación de una actividad que ya obtuvo en su día la declaración de interés público, por lo que cabe entender implícita la concurrencia de dicho interés.

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

a) Agencia Estatal de Seguridad Aérea: escrito de fecha 2 de agosto de 2018 por el que se autoriza la construcción de la nave industrial y el uso de la grúa.

b) Dirección General de Interior y Justicia del Gobierno de Aragón (protección civil): informe de fecha 28 de febrero de 2019, emitido en sentido favorable con prescripciones.

III.- 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 Binéfar cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de forma parcial (con reparos y ámbitos suspendidos, entre ellos el suelo no urbanizable) por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT) el 27 de diciembre de 2000. Posteriormente, en sesión de 30 de septiembre de 2002 la CPOT aprobó definitivamente, con prescripciones y recomendaciones, los ámbitos que habían quedado en suspenso, entre ellos el suelo no urbanizable, exigiendo la elaboración de un texto refundido.

El texto refundido del PGOU fue aceptado por la CPOT en sesión de 21 de diciembre de 2004. Las normas urbanísticas fueron publicadas en el BOPHU de 25 de febrero de 2005. Posteriormente se han tramitado varias modificaciones del PGOU, algunas de las cuales afectan a la regulación del suelo no urbanizable.

Según el vigente PGOU, las parcelas en las que se plantea la actuación tendrían la consideración de suelo no urbanizable genérico (clave 11), a excepción de las zonas afectadas por la legislación de protección de carreteras, ferrocarriles y dominio público hidráulico, que tienen la condición de suelo no urbanizable especial (clave 12).

La regulación de los usos de interés público en suelo no urbanizable se contiene en el Capítulo III del Título V del PGOU de Binéfar, concretamente en los siguientes artículos:

*“SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO. CLAVE 11*

*ART. 192.- Construcciones autorizables (redacción tras la modificación nº32 del PGOU)*

*En suelo no urbanizable genérico, el Ayuntamiento podrá autorizar mediante licencia de obras, las siguientes construcciones e instalaciones:*

*a) Las destinadas a explotaciones agrarias y, en general, de los recursos naturales o relacionados con la protección del medio ambiente, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.*

*b) Las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en el lugar de la construcción o instalación.*

*c) Los edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.*

*d) Las construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, incluida la vivienda de personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación.*

*e) Las obras de renovación de torres u otros edificios antiguos, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de las construcciones. La autorización podrá implicar un cambio de uso respecto al original del edificio, así como la división del mismo en varias viviendas cuando su tamaño lo permita.*

*(...)*

*ART. 196.- Construcciones e instalaciones de interés público (redacción tras la modificación nº34 del PGOU)*

Las construcciones e instalaciones de interés público del suelo no urbanizable genérico, y las del suelo no urbanizable especial del Área Deportiva de San Quilez", cumplirán las siguientes condiciones:

A) PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

- a) Parcela mínima: no se establece.
- b) Edificabilidad máxima: no se establece.
- c) Separación a límites de parcela: 5 m.
- d) Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.

B) TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN.

- a) El tipo de edificación permitida será el de edificación aislada.
- b) Altura máxima permitida: 8 metros, que corresponden a PB+1PP. Las alturas mínimas de las plantas vendrán dadas por el uso a que se destinen.

Por encima de esta altura reguladora cabe la posibilidad de:

Aumentarla por motivos técnicos en el correcto desarrollo de la actividad, siempre que quede justificada mediante el correspondiente proyecto técnico y sea la imprescindible para tal fin.

Estarán permitidos toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas, etc., siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

En los casos en los que se pretenda superar la altura máxima general el proyecto técnico incorporará un estudio de impacto e integración paisajística, con el objeto de analizar las consecuencias sobre el paisaje de la ejecución del proyecto y establecer las posibles medidas preventivas y/o correctoras, de modo que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la solución adoptada.

Los estudios de impacto e integración deberán contener como mínimo:

- Descripción del estado del paisaje: principales componentes, valores paisajísticos, visibilidad y fragilidad del paisaje. Para esta descripción, se tomará como referencia la información contenida en los Mapas del Paisaje elaborados por el Instituto Geográfico de Aragón.

- Los criterios y medidas de integración paisajística: impacto potencial, análisis de alternativas y justificación de la solución adoptada, descripción de las medidas adoptadas para la prevención, corrección y compensación de los impactos.

- El estudio debe ir acompañado de los documentos gráficos necesarios que permitan visualizar los impactos y propuestas de integración del proyecto en el paisaje, así como de la información referida al estado del planeamiento en el que se inserta la actuación.

En el caso de ampliaciones de instalaciones si fuera necesario y estuviera debidamente justificado en el proyecto técnico la distancia a linderos no es obligatoria si existe continuidad de la edificación existente.

En el caso de proyectar una vivienda para personas que deban permanecer permanentemente en la correspondiente explotación si fuera necesario, se deberá justificar y acreditar tal necesidad en el proyecto técnico y no se podrán superar los siguientes parámetros:

A) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

- Parcela mínima: 10.000m<sup>2</sup>s
- Edificabilidad máxima: 150 m<sup>2</sup>t de superficie construida.
- Separación a límites de parcela: 10 m.
- Separación a la arista exterior de caminos: 10 m.
- Separación a otras viviendas situadas en parcela de diferente propietario: 50m

B) TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN.

- Altura máxima permitida: 8 m, que corresponde a PB + 1 PP.

Por encima de esta altura reguladora estarán permitidas toda clase de instalaciones técnicas, chimeneas..., siempre que estén debidamente justificadas en el correspondiente proyecto técnico.

C) OTRAS CONDICIONES:

- Se deberá hacer constar la vinculación entre la vivienda y el uso de interés público autorizado en el registro de la propiedad, como condición de la licencia.

- En el supuesto de modificación del uso vinculado, se precisará la obtención de una nueva licencia, previa comprobación de que la nueva actividad se vincula a otro de los usos autorizados por el PGOU.

ART. 197.- Construcciones sujetas a autorización especial. Procedimiento (redacción tras la modificación nº32 del PGOU)

1.- Las construcciones e instalaciones que a continuación se detallan se encuentran sometidas al procedimiento previsto en el apartado 3º de este artículo:

- a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público, por su contribución a la ordenación o al desarrollo rural y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, por sus características y por el efecto positivo en el territorio.
- b) Obras de renovación de torres u otros edificios rurales antiguos.
- c) En el suelo no urbanizable genérico o especial del Área Deportiva de "San Quílez", el Ayuntamiento podrá autorizar, previa declaración de interés público, las construcciones e instalaciones destinadas a usos deportivos y recreativos, con cesión de uso a las asociaciones deportivas que lo soliciten.

2. 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.

3. Procedimiento de autorización.

El procedimiento para resolver sobre la autorización procedente en los casos establecidos en el artículo anterior será el siguiente:

- a) Solicitud del interesado ante el Ayuntamiento, expresando las características fundamentales de la construcción o instalación, superficie, su emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación, construcciones existentes en un radio de quinientos metros, soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y eliminación de residuos.
- b) Cuando la solicitud venga referida a la instalación de industrias en suelo no urbanizable según las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, deberá presentarse por el interesado una memoria justificativa de la imposibilidad de ubicación en terrenos clasificados como suelo urbano por el P.G.O.U., aptos para el uso industrial que se pretenda, justificando los intereses públicos concurrentes, el cumplimiento de las condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación para el suelo objeto de la declaración de interés público en relación al PGOU y a las normativas sectoriales correspondientes que puedan resultar de aplicación, tales como las distancias a Instalaciones y Explotaciones Ganaderas que deban guardar la propuesta de elementos relevantes del territorio o sus normas de emplazamiento. También se deberá justificar y acreditar, la imposibilidad de formación de núcleo de población, la conveniencia y alcance de la rehabilitación y los parámetros urbanísticos de aplicación.
- c) 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. El sometimiento simultáneo de la solicitud y su documentación a información pública será por un plazo de veinte días hábiles.
- d) Realizados los trámites o habiendo transcurrido los plazos señalados en el apartado c) anterior, el órgano municipal competente dispondrá de un plazo de dos meses para resolver y notificar al interesado la resolución que ponga fin al procedimiento de autorización especial.

*Para los supuestos en que, emitido informe favorable por el Consejo Provincial de Urbanismo, el órgano municipal competente no resolviera y notificara en el plazo de dos meses, se entenderá obtenida la autorización. Si el informe emitido por el Consejo Provincial de Urbanismo es desfavorable y el órgano municipal competente no resuelve en el plazo de dos meses, se entenderá desestimada la autorización.*

*4. En caso de inactividad municipal, transcurridos dos meses desde la solicitud, el particular podrá promover el trámite de información pública por iniciativa privada, conforme a lo establecido en la disposición adicional cuarta, y remitir directamente la documentación al Consejo Provincial de Urbanismo, comunicándolo al municipio.*

*5.- Las industrias existentes en suelo clasificado como no urbanizable que a la entrada en vigor de este Plan General ya dispongan de la declaración de interés social o interés público, para obtención de autorización de ampliaciones no precisarán observar la tramitación prevista en el apartado tercero de este artículo siempre que dichas ampliaciones sean de escasa entidad y no supongan una modificación sustancial de la autorización inicial."*

Respecto a las zonas afectadas por protecciones sectoriales, el PGOU contempla la siguiente regulación:

**"SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL. CLAVE 12**

**ART. 201.- Identificación**

*1.- Están comprendidos en esta área los suelos no urbanizables señalados con CLAVE 12.*

*2.- Comprende los siguientes terrenos:*

- Los terrenos protegidos por la legislación de carreteras.*
- Los terrenos protegidos por la legislación de protección de vías de ferrocarril.*
- Los terrenos protegidos por la legislación de vías pecuarias.*
- Los terrenos protegidos por la legislación de transporte de energía eléctrica.*
- Los terrenos protegidos por la legislación de aguas.*
- Los terrenos del Área Deportiva de "San Quilez" protegidos por la legislación de montes.*

**ART. 202.- Área protegida por la legislación de carreteras**

*En esta zona únicamente se permitirán aquellas construcciones, instalaciones y usos que sean compatibles con las carreteras, de conformidad con el informe que, a tal efecto, sea emitido por la Dirección General de Carreteras de Diputación General de Aragón. Coincide con la protección expresada en el art. 86 para el sistema general de comunicaciones que queda conformado por las carreteras, y que se reproduce (...)*

*Licencias.*

*Las licencias de obras e instalaciones próximas a las carreteras localizadas dentro de las zonas de dominio público, de servicio o afección tendrán que ser informadas previamente a su concesión por el Ministerio de Fomento o por el Servicio Provincial de Carreteras cuando se trate de carreteras de titularidad de la D.G.A.*

**ART. 203.- Área protegida por la legislación de protección de las vías de ferrocarril**

*1.- Está formado por las vías de la línea férrea y demás instalaciones del servicio de ferrocarril existentes en el término municipal de Binéfar.*

*2.- Se regirá por lo dispuesto en la Ley de Ordenación de Transportes Terrestres y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre (...)*

*Para construir y reedificar en la zona de afección, así como para realizar en dicha zona cualquier tipo de obra e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles y, en general, realizar cualquier actividad que implique limitaciones al ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, se requerirá la previa autorización de la Empresa titular de la línea, la cual podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.*

*(...)*

ART. 206.- Área protegida por la legislación de aguas

1.- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal como queda definido en el art. 22.a) de la Ley 29/1985, de 29 de agosto, de Aguas.

2.- Las obras y construcciones que vayan a realizarse que se ubiquen en zona de policía (100 metros de anchura a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca, siempre que puedan afectar al Dominio Público Hidráulico y al régimen de las corrientes.

(...)

ART. 207.- Parámetros urbanísticos en el suelo no urbanizable especial

*En ningún caso, para aquellas edificaciones que puedan ser autorizadas de conformidad con lo señalado en los artículos precedentes en suelo no urbanizable especial, podrán rebasarse los parámetros urbanísticos establecidos para el suelo no urbanizable genérico."*

La industria objeto de ampliación aparece reflejada en el plano denominado "Industrias ubicadas en suelo no urbanizable" del PGOU. Según se indica en el informe del técnico municipal obrante en el expediente, la edificación inicial obtuvo declaración de interés social con informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en 1988, y posteriormente ha sido objeto de varias ampliaciones, contando todas ellas con las correspondientes licencias y/o autorizaciones. Como antecedente más reciente, en el archivo del Consejo Provincial de Urbanismo consta una ampliación anterior que fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 27 de junio de 2007.

En este caso, de conformidad con el apartado 5 del art. 197 del PGOU, anteriormente transcrito, el Ayuntamiento de Binéfar tramita la autorización especial al considerar que se trata de una modificación sustancial respecto a la autorización inicial.

Considerando las características de la ampliación planteada y la regulación aplicable anteriormente expuesta, la actuación puede considerarse compatible a efectos urbanísticos, condicionada a las autorizaciones pertinentes en las zonas afectadas por protecciones sectoriales, siempre y cuando el Ayuntamiento valore como adecuada la altura máxima proyectada, que excede el valor máximo establecido con carácter general en el planeamiento vigente. A este respecto, según lo dispuesto en el art. 196 del PGOU, para que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la altura proyectada resulta preceptivo que el proyecto técnico incorpore un estudio de impacto e integración paisajística.

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 ha indicado que no existen afecciones a zonas medioambientalmente sensibles.

\* Deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

\* Se recabará informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación con la afección al Colector de La Faleva.

\* Deberá contarse con autorización del Ministerio de Fomento, al encontrarse la actuación en zona de afección de la carretera N-240 y la autovía A-22.

\* Deberá contarse con autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, al encontrarse la actuación en zona de afección de la línea férrea Zaragoza-Lérida.

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

\* Se atenderá a las condiciones indicadas en los informes emitidos por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea y la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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, recordando que al superar la altura proyectada el límite máximo establecido con carácter general en el PGOU de Binéfar, el proyecto deberá incorporar un estudio de impacto e integración paisajística para que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la solución adoptada.

Ello sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible y singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

**12) VILLANOVA.** Proyecto de ampliación de panadería. Polígono 1, parcelas 482 y 483. Promotor: Gairín Casanovas S.L. Nueva documentación. Expte. 2018/154

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

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El objeto del expediente es la ampliación de una panadería existente. Para ello se construirá un cuerpo adosado a la nave principal existente, de planta baja y bajo cubierta. La planta baja será utilizada para garaje y almacén de harina y la planta alzada se dejará diáfana, en previsión de un futuro acondicionamiento para oficina y zona de dormitorios y duchas para el personal que lleva horario nocturno. La superficie construida por planta es de 139,15 m<sup>2</sup>, lo que hace un total de 278,30 m<sup>2</sup> construidos.

En lo que respecta a las características constructivas se prevé la utilización de piedra en fachada y cubierta de pizarra, similar a la edificación existente.

Parte de la instalación se ubicará en la parcela catastral 483 del polígono 1, en la que se encuentra la actual panadería, y parte en la parcela 482. El acceso se realizará a través de la carretera A-139.

En cuanto a los servicios urbanísticos, al tratarse de la ampliación de una edificación existente todos ellos se obtienen por prolongación de los ya existentes, que en este caso están conectados a las redes municipales de abastecimiento de agua y saneamiento y se dispone de suministro eléctrico de compañía eléctrica.

**SEGUNDO.-** El expediente tuvo entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 6 de noviembre de 2018. En sesión celebrada el 28 de noviembre de 2018, el Consejo adoptó acuerdo en relación con este expediente cuya parte dispositiva indicaba lo siguiente:

*“Suspende la emisión de informe a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, ya que se debe aclarar la situación real (catastral y/o registral) de las parcelas en donde quiere emplazarse la ampliación y justificar el cumplimiento de los parámetros exigibles en base a esa situación real.”*

Como antecedente, interesa señalar que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión celebrada el 24 de octubre de 2000, informó favorablemente la instalación de la panadería cuya ampliación es objeto del presente expediente.

**TERCERO.-** Con fecha 1 de abril de 2019, el Ayuntamiento de Villanova presenta documentación complementaria al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en el mencionado acuerdo de 28 de noviembre 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

**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 de interés público, constanding en el expediente certificado de la secretaria-interventora del Ayuntamiento de Villanova en el que certifica que el pleno municipal, en sesión celebrada el 18 de septiembre de 2018, considera justificado el interés público y la conveniencia de emplazamiento en el medio rural de la actuación propuesta.

Consta así mismo el sometimiento a información pública por plazo de 20 días, mediante publicación en el BOPHU nº183 de 24 de septiembre de 2019, sin que durante dicho plazo se haya presentado ninguna reclamación.

Si bien en la documentación presentada no se justifica el interés público y la necesidad de emplazamiento en el medio rural, puede considerarse implícita la concurrencia de tal interés al tratarse de una ampliación de una actividad existente que fue informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio con fecha 24 de octubre de 2000.

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

a) Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA): informe de fecha 17 de mayo de 2018 de carácter favorable con una serie de condiciones. En el informe se indica que las afecciones del proyecto sobre el ámbito de la Red Natura 2000 no son significativas y que las medidas incluidas en el condicionado permitirán paliar las afecciones ambientales identificadas.

b) Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón (Protección Civil): informe de fecha 12 de marzo de 2019, de carácter favorable si bien se indica que deberá tenerse en consideración el posible riesgo asociado a incendios

forestales/agrícolas y la aplicación, si procede, de la Norma Sismorresistente para la edificación proyectada.

c) Subdirección Provincial de Carreteras en Huesca del Gobierno de Aragón: escrito dirigido al Ayuntamiento de Villanova con fecha 1 de febrero de 2018, en el que se reproducen las condiciones en las que se autorizó la ampliación de la panadería con fecha 4 de diciembre de 2017.

III.- 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 Villanova cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente con reparos y de forma parcial, con suspensiones y denegaciones, por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de fecha 24 de febrero de 2016. Posteriormente, el 25 de octubre de 2017 el Consejo Provincial dio por subsanados los reparos y aprobó las partes del PGOU que habían quedado suspendidas, siendo publicadas las normas urbanísticas del plan en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº217 de 13 de noviembre de 2018. El texto refundido del PGOU fue aceptado por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión celebrada el 31 de enero de 2019.

Una pequeña parte de la ampliación proyectada se ubicará en la parcela catastral 483 del polígono 1, en la que se encuentra la actual panadería, y el resto en la parcela 482. Según el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, dichas parcelas están clasificadas como suelo no urbanizable especial "Prados de Siega", clave SNUE (E3).

El artículo 3.3.7 del PGOU de Villanova establece, como usos admitidos en el suelo no urbanizable especial, los mismos que en el suelo no urbanizable genérico, con una serie de limitaciones que varían para cada una de las zonas del suelo no urbanizable especial. Los usos admitidos en el suelo no urbanizable genérico según el art. 3.3.6 del PGOU son los siguientes:

*"Art. 3.3.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO*

*Los usos permitidos en el suelo no urbanizable genérico son los siguientes:*

*- Usos primarios:*

- Usos de cultivo y explotaciones agrícolas.*
- Aprovechamientos forestales.*
- Explotaciones ganaderas (exceptuando las instalaciones/construcciones de ganado porcino).*
- Actividades extractivas*

*- Actuaciones de interés público general:*

- Protección y mejora del medio rural o natural.*
- Vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.*

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

*A modo de enumeración, se pueden considerar incluidas en este tipo de actuaciones, las construcciones e instalaciones siguientes (el requisito para la autorización es el establecido en el párrafo anterior):*

- Instalaciones o edificios de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculados funcionalmente a una explotación.
- Usos industriales.
- Usos deportivo-ocio y recreo.
- Núcleos zoológicos o asimilables.
- Usos científicos, docentes y culturales.
- Usos asimilables a los servicios públicos.
- Uso sanitario y asistencial.

- Uso residencial:

- Vivienda rural tradicional existente
- Vivienda asociada a un uso permitido siempre que se acredite su necesidad de estar vinculada a la misma (...)

Como ya se ha indicado, las parcelas objeto del expediente se encuentran situadas en suelo no urbanizable especial "Prados de Siega" clave SNUE (E3), zona definida en el art. 3.3.3 del PGOU de la siguiente forma:

*"Corresponde a las laderas inferiores del valle, rodeando el núcleo disponen de un mosaico de prados delimitados por los característicos setos destinadas a la siega para la alimentación del ganado. Conforman un paisaje tradicional de montaña generado por la actividad humana."*

Por otra parte, al estar el ámbito de la actuación afectado por la carretera A-139, el PGOU le confiere también la condición de suelo no urbanizable especial "Terrenos sujetos a protecciones sectoriales y complementarias: carreteras y vías pecuarias" clave SNUE (S1) y al encontrarse dentro del LIC "Río Ésera" tiene igualmente la consideración de "Área de protección ambiental" a los efectos previstos en el art. 3.3.4.3 del PGOU.

La regulación específica para la clave SNUE (E3) "Prados de Siega" es la siguiente:

*"Art. 3.3.7. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS PERMITIDOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL*

*1. En los SNUE (Zona de Ribera, Protección del Paisaje Forestal y Prados de Siega), se permiten los mismos usos que en el suelo no urbanizable genérico, con las siguientes limitaciones:*

*(...) SNUE (E3) Prados de siega*

*Se prohíben las instalaciones/construcciones de ganado porcino.*

*2. Se toleran los usos y construcciones existentes a la aprobación del Plan General. Cualquier ampliación o modificación sustantiva de los usos, edificaciones e instalaciones existentes supondrá la tramitación prevista en los artículos 31 y 32 de la LUA.*

*3. La autorización de los usos primarios, las actuaciones de interés público general y la vivienda rural tradicional existente seguirán el procedimiento de autorización recogido en el artículo 30 de la LUA y las actuaciones de interés público específicas el procedimiento previsto en los artículos 31 y 32 de la LUA.*

*A los efectos de la autorización que deba conceder el Ayuntamiento en el procedimiento para la autorización especial prevista en el artículo 32 de la LUA, éste deberá establecer el plazo en que se deba presentar el correspondiente proyecto de construcción, salvo que el mismo haya sido presentado con la solicitud de autorización. Si transcurrido el plazo de seis meses no se presentará el correspondiente proyecto, se dejará sin efecto la autorización, debiendo el particular iniciar de nuevo el procedimiento.*

*4. La autorización de cualquiera de los usos permitidos, además de la correspondiente autorización urbanística municipal, deberá contar con aquellas autorizaciones, licencias o*

*controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos (Confederación Hidrográfica del Ebro, Instituto Aragonés de Gestión Ambiental...).*"

Por su parte el artículo 3.3.10 del PGOU, en lo que respecta a las condiciones de las actuaciones de interés público, establece lo siguiente:

**"Art. 3.3.10. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS A LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO O GENERAL Y DE INTERÉS PÚBLICO ESPECÍFICAS**

1. Según las características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Se separarán 8 metros al eje de los caminos y 5 metros a cualquier lindero.
- La superficie construida no superará el 20% de la parcela con un máximo de 500 m<sup>2</sup> construidos.
- La altura máxima de fachada será inferior a 6 metros y la altura máxima total de 9 metros.
- La parcela mínima será de 2.500 m<sup>2</sup>.

2. El Ayuntamiento podrá eximir del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones si por los especiales requerimientos de la edificación o su emplazamiento lo considera oportuno.

3. La competencia para el otorgamiento de la correspondiente licencia corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de cualesquiera otras autorizaciones, licencias o controles ambientales o de otro orden que pudieran resultar preceptivos.

4. Los proyectos que se presenten para la obtención deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades y demás datos necesarios."

A los efectos de justificar el cumplimiento de los parámetros establecidos en el art. 3.3.10 del PGOU, la nueva documentación aportada indica lo siguiente:

a) Como superficie de parcela se considera una cifra de 3.102 m<sup>2</sup>, correspondiente a la suma de la superficie de la parcela catastral nº482 (2.282 m<sup>2</sup> según medición topográfica) y de la parcela que en la documentación se denomina 483, en la que según los planos aportados se sitúa la panadería existente. Esta segunda finca se correspondería con la finca identificada como "Parcela A" en la escritura de compraventa de 17 de marzo de 1997 que se adjunta como anexo (820 m<sup>2</sup> según figura en dicha escritura). La suma de la superficie de estas dos fincas superaría los 2.500 m<sup>2</sup> mínimos exigidos por el PGOU.

Según datos catastrales, la parcela nº482 (en la que se ubica la mayor parte de la ampliación proyectada) tiene una superficie de 1.951 m<sup>2</sup>. Por su parte, la finca denominada 483 en la documentación aportada no se corresponde con ninguna parcela catastral. Aparentemente, su delimitación engloba parte de dos parcelas catastrales: la nº752, parcela discontinua con una superficie catastral de 705 m<sup>2</sup> (cuya titularidad corresponde a otro propietario), y la nº753, en la que se sitúa la panadería existente, con una superficie catastral de 745 m<sup>2</sup>.

En todo caso, considerando los datos catastrales la suma de las superficies de las parcelas 482 y 753 también superaría los 2.500 m<sup>2</sup>. Sin perjuicio de lo anterior, sería conveniente realizar los trámites necesarios para la coordinación entre los datos registrales y catastrales de estas parcelas.

b) La superficie construida resultante tras la ampliación proyectada sería de 307,90 m<sup>2</sup> + (139,15 x 2) = 586,20 m<sup>2</sup>. El apartado 1 del art. 3.3.10 del PGOU establece una superficie construida máxima de 500 m<sup>2</sup> con carácter general, si bien el apartado 2 del mismo artículo

prevé la posibilidad de que el Ayuntamiento exima del cumplimiento de alguna o todas de las condiciones establecidas en el apartado anterior si por los especiales requerimientos de la edificación lo considera oportuno.

Por tanto, considerando que la superficie construida final superaría los 500 m<sup>2</sup>, en este caso sería necesario que el Ayuntamiento de Villanova aplique la excepcionalidad prevista en el referido artículo.

c) Según los planos aportados, se cumplen el resto de parámetros establecidos en el artículo 3.3.10 del PGOU de Villanova.

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 ZONA DE PROTECCION PARA LA AVIFAUNA  
APGYPBAR AMBITO DE PROTECCION DE GYPAETUS BARBATUS  
APTETURO AMBITO DE TETRAO UROGALLUS  
ES2410046 RIO ESERA*

A este respecto, como ya se ha indicado el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) ha emitido informe favorable con fecha 17 de mayo de 2018, por lo que deberá atenderse a las condiciones indicadas en dicho informe.

- A los efectos del 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, la nueva documentación aportada indica que existe una explotación de ganado vacuno en el vecino término municipal de Sesué, ubicada a más de 300 mts de la actividad proyectada.

- Se atenderá a lo indicado en los informes y/o autorizaciones de la Dirección General de Interior y Justicia del Gobierno de Aragón y de la Subdirección Provincial de Carreteras de Huesca.

- Se recuerda que deberá tenerse en cuenta la afección de la línea eléctrica que discurre por la parcela, a los efectos del cumplimiento de las distancias mínimas exigibles y de la autorización por parte de los organismos competentes.

- Tal como ya se indicó en el anterior acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, para la autorización de la actividad se deberá tramitar, en su momento, la modificación de la Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, de conformidad con el artículo 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 de sus miembros presentes, 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, siempre y cuando el Ayuntamiento considere aplicable la excepcionalidad prevista en el artículo 3.3.10 del PGOU respecto a la superficie construida resultante de la ampliación y sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

Así mismo, se recomienda realizar los trámites necesarios para la coordinación entre los datos registrales y catastrales de las parcelas afectadas.

**13) FRAGA.** Central hortofrutícola. Polígono 11, parcela 117. Promotor: Fitoagro Sociedad Cooperativa Agraria Limitada, S.L.U. Expte. 2019/54.

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

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El objeto del expediente es la implantación, aprovechando la edificación existente en la parcela, de una central hortofrutícola.

Por motivos de producción, resulta conveniente la implantación de esta central en suelo no urbanizable, atendiendo a la importancia de la proximidad de los centros de envasado a las zonas de producción para poder obtener una buena calidad en la fruta comercializada, ya que uno de los parámetros básicos para conseguir el máximo periodo de vida comercial de los frutos es la rápida refrigeración de los mismos. Por ello es muy conveniente proceder a su traslado desde las fincas de producción hasta el centro de manipulación y envasado en el mínimo tiempo posible. A tal efecto, se considera la industria prevista como vinculada directamente con la actividad agrícola.

Para la implantación de dicha industria, se pretenden reutilizar dos naves ya existentes en la parcela, ocupadas anteriormente por una fábrica de mármoles. La superficie de ambas naves es de 1.184 m<sup>2</sup>, más un porche de unos 145 m<sup>2</sup> aproximadamente.

La nave 1, cuenta con una única planta de altura y forma rectangular, y tiene adosada una zona de anexo o almacén de unos 115 m<sup>2</sup>. La superficie de la nave es de 591 m<sup>2</sup> y su altura a alero es de 5 metros.

La nave 2, adosada a la anterior, cuenta con unos 478 m<sup>2</sup> construidos, es igualmente rectangular, con una altura bajo cercha de unos 6,50 metros. Dicha edificación tiene adosado en su parte izquierda un cubierto o porche de unos 145 m<sup>2</sup>, destinado a aparcamiento de vehículos.

El proyecto incluye las siguientes actuaciones:

- En la nave 1 se prevé la ubicación de la zona de manipulación con la instalación de una línea de calibrado así como la zona de expedición de la central con la instalación en dicha área de un muelle de carga. Igualmente se prevé que en esta nave se sitúe una zona de conservación con la ubicación en la misma de una cámara frigorífica.
- La nave 2 se destinará a zona de recepción de género y almacenamiento de envases. Estará comunicada directamente con la nave 1.
- En la parte anterior de las naves se ubicarán las oficinas (ya existentes), así como la zona de personal (vestuarios-aseos). Sólo se requiere para ello trabajos de acondicionamiento interior.
- Respecto de la zona exterior, se pretende el acondicionamiento de una superficie de unos 2.000 m<sup>2</sup>, con zona de maniobra para vehículos y carga de la central. Para ello se prevén trabajos de limpieza y nivelación del terreno y su posterior pavimentación con acabado de riego asfáltico.

No se prevén ampliaciones ni incrementos de altura respecto de la edificación existente.

La actuación se situará en la parcela 117 del polígono 11, cuya superficie es de 16.189 m<sup>2</sup> según datos catastrales. Se accede a la misma directamente desde la carretera de Fraga-Serós (A-242), en su punto kilométrico 0,4, en la parte izquierda de la misma. Dicho tramo es recto, continuo y con buena visibilidad, ubicado junto al núcleo urbano de Fraga.

Según la documentación aportada se cuenta con todos los servicios urbanísticos:

- Suministro de agua: proviene del Canal de Aragón y Cataluña, almacenándose esta en un depósito o balsa. Dicha agua sólo se utiliza para la limpieza y el aseo personal, utilizándose para el uso doméstico y bebida el agua embotellada. A pesar de todo, el agua será filtrada y tratada (potabilizadora).
- Suministro eléctrico: se dará a través de la empresa suministradora ERZ-ENDESA, y mediante estación transformadora ya existente (explanada exterior). La potencia a instalar prevista será de unos 80 kw.
- Evacuación de aguas residuales: las aguas residuales son desalojadas a la fosa séptica con filtro biológico disponible.
- Eliminación de residuos: en cuanto a la eliminación de residuos como la madera, papel-cartón, son almacenados y gestionados posteriormente por una empresa autorizada. Los residuos orgánicos serán depositados en contenedores con recogida periódica.

**SEGUNDO.-** Con registro de entrada de fecha 16 de abril de 2019, el Ayuntamiento de Fraga 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 a la tramitación municipal del expediente realizada hasta la fecha.

**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 de interés público. En el expediente consta la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural, así como la declaración de interés público mediante acuerdo plenario municipal de fecha 11 de abril de 2019.

**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 Fraga cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 20 de mayo de 1983, si bien a lo largo de sus más de 30 años de vigencia se han tramitado un gran número de modificaciones de dicho documento.

En relación con la regulación de las edificaciones en suelo no urbanizable, éstas se revisaron en la Modificación Aislada nº 47 del PGOU (artículo 111.4), denominada “Ordenación del Suelo No Urbanizable: Clasificaciones urbanísticas y regulación de los usos y las edificaciones”.

Según el vigente PGOU, la parcela en la que se plantea la actuación tendría la consideración de suelo no urbanizable genérico “Tipo II. Regadío del Canal de Aragón y Cataluña”. La regulación de los usos de interés público en suelo no urbanizable se contiene en el artículo 111.4 del PGOU “Uso, construcción o instalación de interés público o social”, en su redacción vigente tras la modificación aislada nº 47:

*“111.4 Uso, construcción o instalación de interés público o social:*

*a) Concepto:*

*Uso, construcción o instalación que merezca la consideración de interés público o social y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su efecto positivo en el territorio. A modo enunciativo y no limitativo, se consideran susceptibles de alcanzar dicha consideración, sin perjuicio de su estimación o no por parte de los órganos competentes, los siguientes usos, construcciones e instalaciones:*

- Edificios e instalaciones de carácter cooperativo o asociativo del sector agrario que no se encuentren vinculados funcionalmente con una explotación agropecuaria.*
- Industrias vinculadas directamente con la actividad agrícola, tales como las industrias de conservación, manipulación y/o envasado de productos hortofrutícolas, las centrales hortofrutícolas, las industrias de fabricación de envases hortofrutícolas, los centros de recogida y tratamiento de la leche o sus derivados, las industrias vinícolas y las centrales de selección y/o deshidratación de semillas y granos.*
- Industrias que necesariamente requieran del alejamiento del núcleo urbano por su potencial peligrosidad o insalubridad y que resulten justificadamente incompatibles con su localización en polígonos o suelos de uso industrial, con las limitaciones que en cada caso se establezcan.*
- Usos extractivos e industrias relacionadas con actividades extractivas que se sitúen cerca del propio yacimiento y se encuentren vinculadas directamente con éste, tales como plantas bituminosas, centrales de hormigonado, etc.*
- Depósitos de áridos, de combustibles sólidos o de desechos y chatarras, y vertederos de residuos urbanos, excluyéndose expresamente cualquier instalación destinada al almacenamiento de sustancias nucleares o radioactivas.*
- Instalaciones de captación o transporte de energía, tales como instalaciones fotovoltaicas, parques eólicos, centrales hidroeléctricas, estaciones transformadoras, líneas eléctricas de alta tensión, gaseoductos, etc.*
- Usos recreativos y de esparcimiento que por su naturaleza necesiten emplazarse en el medio rural, tales como: viviendas de turismo rural, campings, áreas de acampada o picnic, cotos de caza y pesca que precisen de instalaciones permanentes, usos deportivos, circuitos de motor y centros e instalaciones de interpretación y observación de la naturaleza.*
- Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza u otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural.*
- Usos destinados a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.*
- Núcleos zoológicos, centros veterinarios o instalaciones asimilables.*
- Infraestructuras de telecomunicaciones y los centros emisores de comunicaciones.*
- Servicios públicos o infraestructuras urbanas.*
- Obras de rehabilitación de construcciones en aldeas, barrios o pueblos deshabitados, así como de bordas, torres u otros edificios rurales tradicionalmente asociados a explotaciones agrarias o al medio rural, siempre que se mantengan las características tipológicas externas tradicionales propias de tales construcciones y su adaptación al paisaje. Dichas obras estarán sujetas al régimen urbanístico establecido en el artículo 113.3.c de estas normas para las edificaciones en situación de 'fuera de ordenación relativa'.*

*b) Condiciones generales de la finca:*

- Se admite la ejecución de edificación o instalación que merezca la consideración de interés público o social en toda finca de Suelo No Urbanizable calificada con los tipos I, II, III ó IV, aunque su superficie sea inferior a la establecida como finca mínima para cada tipo de suelo en el artículo 109.4 de las presentes normas, salvo condición específica establecida en el apartado e) de este artículo para determinados usos.

c) Condiciones generales de las edificaciones:

- Superficie máxima de ocupación de la finca: no se establece limitación, salvo condición específica establecida en el apartado e) de este artículo para determinados usos.
- Altura máxima y nº máximo de plantas: 7 m. medidos en el alero o bajo cercha (salvo altura mayor imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación o instalación, en cuyo caso se deberá justificar), planta baja y 1 planta piso.
- Distancia mínima a lindero de finca; 5 m.
- Se deberán cumplir las condiciones de común aplicación establecidas en el artículo 109.7 y las limitaciones en relación con el riesgo por las inundaciones de los cauces hídricos y otros riesgos sujetos a protección civil establecidas en el artículo 109.8 de las presentes normas.

d) Condiciones tipológicas de las edificaciones:

- Una vez finalizada la ejecución de las obras, los paramentos o fachadas exteriores de la edificación deberán presentar un tratamiento de fachada terminada, no admitiéndose los paramentos de bloque de hormigón o de ladrillo cerámico sin revestir.
- No se establecen otras condiciones tipológicas, salvo condición específica establecida en el apartado e) de este artículo para determinados usos.

e) Condiciones particulares de determinados usos, construcciones o instalaciones:

e1) Vivienda de turismo rural:

- Se deberán cumplir todas las condiciones establecidas para las viviendas no agrícolas en el artículo 111.2 de las presentes normas.
- Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto 69/1997, de 27 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento sobre ordenación y regulación de los alojamientos turísticos denominados Viviendas de Turismo Rural (BOA nº 64 de 6 de junio de 1.997) o lo que se disponga en cualquier normativa sectorial que se apruebe posteriormente que la modifique, complemente o sustituya. 'En cumplimiento de lo dispuesto en el Anexo VII del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, deberá guardarse una distancia mínima de 300 m. respecto cualquier explotación ganadera productiva establecida legalmente.

e2) Industria vinculada directamente con la actividad agrícola:

- La finca adscrita a dicho uso deberá presentar una superficie igual o superior a la establecida como finca mínima para cada tipo de suelo en el artículo 109.4 de las presentes normas.
- Índice máximo de ocupación de la finca (computado según los criterios establecidos en los apartados g y h del artículo 109.7 de las presentes normas): 10%.
- Distancia mínima a edificaciones de uso residencial de la propia finca; 5 m.
- La finca deberá ser colindante con una carretera y deberá disponer de acceso directo desde la misma, que deberá ser autorizado previamente por la administración titular de la vía (1).

(1) No obstante se admitirá la implantación de instalaciones de carácter familiar en fincas que no sean colindantes con una carretera. con las siguientes limitaciones:

- La superficie máxima de ocupación de la finca será de 3.000 m', aunque aquellas instalaciones que en el momento de la entrada en vigor de las presentes normas ya presenten edificaciones adscritas al uso de industria vinculada a la actividad agrícola con una superficie de ocupación de la finca igual o superior a 1.500 m'. podrán ampliar su superficie de ocupación un máximo de 1.500 m2 adicionales.

e3) Industria que requiera el alejamiento del núcleo urbano:

- Solo se admitirá su implantación en fincas de Suelo No Urbanizable calificadas con el tipo IV que presenten una superficie igual o superior a la establecida como finca mínima para dicho tipo de suelo en el artículo 109.4 de las presentes normas.

- Distancia mínima a lindero de finca: 50 m.
  - Distancia mínima a edificación de uso residencial en suelo no urbanizable: 500 m.
  - Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 m.
- e4) *Uso extractivo o industria vinculada con la actividad extractiva:*
- Se debe adjuntar a la solicitud de licencia copia de la Resolución del Otorgamiento del correspondiente derecho minero, autorización de aprovechamiento o concesión administrativa de explotación, otorgada por la Autoridad Minera competente.
  - En el caso de solicitud de aprovechamiento de recursos extractivos en terrenos del dominio público hidráulico deberá acompañarse copia de la Autorización concedida por la Confederación Hidrográfica del Ebro.
  - Su autorización estará sujeta a la legislación de minas, a la normativa de protección del medio ambiente de aplicación a las actividades extractivas en la Comunidad autónoma de Aragón, y a la normativa de evaluación de impacto ambiental, así como a Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas.
- e5) *Campings y zonas de acampada:*
- Se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto 12512004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos turísticos al aire libre (BOA na 6'1 de 26 de mayo de 2.004), en el Decreto 61/2006, de 7 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de acampadas y en el Decreto 68/1997, de 13 de mayo, por el que se regulan las condiciones en las que deben realizarse determinadas actividades juveniles de tiempo libre en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón o lo que se disponga en cualquier nueva normativa sectorial que se apruebe que las modifiquen, complementen o sustituyan.

f) Condiciones de tramitación:

- En los casos de nueva implantación y ampliación o modificación sustancial y/o legalización de usos existentes previamente a la tramitación de la licencia de obras o título habilitante de naturaleza urbanística que proceda se deberá obtener Autorización Especial.
- En el caso de ampliación o modificación no sustancial de edificaciones o usos existentes legalmente instalados solo será necesario tramitar licencia obras o título habilitante, debiéndose pronunciar el informe técnico municipal que se emita en la tramitación de la misma en relación con el carácter no sustancial de la ampliación o modificación.
- Para la obtención de la Autorización Especial se deberá cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 36 del decreto-legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, debiendo el interesado presentar a tal efecto, previa o simultáneamente a la solicitud de licencia de obras, una solicitud en el Ayuntamiento, adjuntando una memoria descriptiva que exprese la superficie y demás características fundamentales de la construcción o instalación, su emplazamiento y la extensión de la finca en la que se pretenda implantar reflejados en un plano de situación a escala, indicando las construcciones existentes en un radio de 500 metros y las soluciones en materia de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica y eliminación de residuos.
- En el caso de que se obtenga la citada Autorización Especial se deberán adjuntar a la solicitud de licencia de obras o título habilitante un proyecto visado, redactado por técnico competente y copia de la nota de encargo con misión completa o del asume de la dirección facultativa de las obras.
- En los casos que proceda se deberá adjuntar a la solicitud de licencia de obras o título habilitante copia de la nota simple del Registro de la Propiedad de la finca o fincas a las que se adscriba la edificación, según lo dispuesto en el artículo 109.7.9 de las presentes normas, a efectos de acreditar el cumplimiento de la superficie de finca mínima y del índice máximo de ocupación de la finca."

Por su parte, la regulación de las edificaciones preexistentes se contiene en el art. 113 del PGOU:

"113.2 Condiciones para la consideración de edificaciones preexistentes:

a) Edificación en situación de "ordenación acorde" con el planeamiento urbanístico:

En el caso de que una edificación se encuentre en situación de ordenación acorde con el planeamiento urbanístico se podrán llevar a cabo en ella, previa solicitud de licencia de obras, cualquier tipo de obras que sean admisibles en las condiciones previstas en las presentes normas.

b. Edificación en situación de fuera de ordenación absoluta"

Se encontrarán en esta situación las edificaciones que presenten cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Edificaciones con licencia concedida por el Ayuntamiento, ejecutadas cumpliendo las condiciones de la misma y que por causa sobrevenida por la entrada en vigor del planeamiento o de la legislación urbanística se encuentren destinadas a un uso prohibido o no admisible en la finca en la que se encuentren situadas o que se encuentren afectadas por un sistema general o que presenten el incumplimiento de las limitaciones establecidas en los apartados a y b del artículo 109.7 de las presentes normas en relación con las distancias a las carreteras y a los caminos de dominio público.

- Edificaciones destinadas a cualquier uso que se encuentren implantadas, a la entrada en vigor de la presente modificación aislada, en la Zona de Flujo Preferente dentro de la Zona de Policía, en cumplimiento de lo establecido en el artículo '109.8.b de estas normas.

- Edificaciones susceptibles de ser destinadas a un uso residencial (vivienda vinculada a explotación ganadera, alojamiento de temporeros, caseta recreativa o 'maset', vivienda no agrícola o 'mas', vivienda de turismo rural y vivienda vinculada a las obras públicas) que se encuentren implantadas a la entrada en vigor de la presente modificación aislada en la Zona de Flujo Preferente fuera de la Zona de Policía, en cumplimiento de lo establecido en el artículo '109.8.c de estas normas.

- Edificaciones susceptibles de ser destinadas a un uso residencial (vivienda vinculada a explotación ganadera, alojamiento de temporeros, caseta recreativa o 'maset', vivienda no agrícola o 'mas', vivienda de turismo rural y vivienda vinculada a las obras públicas) que se encuentren implantadas, a la entrada en vigor de la presente modificación aislada, en la zona inundable fuera de la zona de Flujo Preferente, en el caso de que la rasante de la planta baja presente una cota igual o inferior a la cota asociada a la lámina de agua prevista para las inundaciones con un periodo de retorno de 500 años, por incumplir la condición establecida en el artículo '109.8.d de estas normas (1).

- Edificaciones con licencia concedida por el Ayuntamiento con el incumplimiento de alguno de los parámetros urbanísticos del planeamiento vigente a la fecha del otorgamiento, en el caso de que dichas edificaciones hayan sido ejecutadas cumpliendo las condiciones establecidas en la licencia y que se encuentren destinadas al uso autorizado en la misma (2)(3).

- Edificaciones implantadas sin licencia urbanística o contraviniendo las condiciones de la licencia otorgada, en el caso de que haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción urbanística que se encuentre legalmente establecido (3)(4).

(1) No obstante dichas edificaciones, en el caso de que no presenten ninguna otra circunstancia por la merezcan ser consideradas en situación de 'fuera de ordenación absoluta', se encontrarán en situación de fuera de ordenación relativa en relación exclusivamente con la ejecución de las actuaciones que cumplan con la citada condición establecida en el artículo 109.8.d.

(2) En el caso de que se hayan ejecutado obras no incluidas en la licencia otorgada o de que la edificación no se encuentre destinada al uso autorizado, solo se encontrarán amparadas por la situación de fuera de ordenación absoluta aquellas obras y usos incluidos en la licencia de obras otorgada por el Ayuntamiento.

(3) Los usos, edificaciones y obras no autorizados, en el caso de que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción urbanística, deberán ser extinguidos o demolidos previa tramitación del correspondiente expediente administrativo.

(4) Se excluyen de este supuesto las edificaciones y construcciones de carácter tradicional y aquellas erigidas sin licencia municipal con anterioridad a 1 de enero de '1974, que merecerán la consideración de edificaciones en situación de fuera de ordenación relativa.

c. Edificación en situación de fuera de ordenación relativa":

Se encontrarán en esta situación las edificaciones que no presenten ninguna de las circunstancias anteriores por la que merezcan ser consideradas en situación de fuera de ordenación absoluta y que presenten cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Edificaciones con licencia concedida por el Ayuntamiento, ejecutadas cumpliendo las condiciones de la misma y que por causa sobrevenida por la entrada en vigor del planeamiento o de la legislación urbanística presenten el incumplimiento de alguno de los parámetros establecidos en los mismos.

- Edificaciones total o parcialmente destinadas al uso de vivienda, con licencia concedida para dicho uso, solicitada con anterioridad al 7 de abril de 1999, fecha de entrada en vigor de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón y que se encuentren emplazadas en fincas que presenten una superficie igual o superior a 4.000 m<sup>2</sup> e inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

- Edificaciones y construcciones de carácter tradicional destinadas a usos residenciales o a usos de resguardo y almacenaje asociados a labores agrícolas, tales como torres, bordas, mases u otros edificios rurales tradicionales, cuyas obras de rehabilitación hayan sido declaradas de interés público o social mediante autorización especial y que presenten el incumplimiento de alguno de los parámetros establecidos en el planeamiento urbanístico.

- Edificaciones erigidas sin licencia con anterioridad al 1 de enero de 1974, fecha de inicio del registro municipal de otorgamiento de licencias urbanísticas, que presenten el incumplimiento de alguno de los parámetros establecidos en el planeamiento urbanístico.

“113.3. Régimen de las edificaciones preexistentes a la entrada en vigor del planeamiento:

a) Edificación en situación de "ordenación acorde" con el planeamiento urbanístico:

- En el caso de que una edificación se encuentre en situación de ordenación acorde con el planeamiento urbanístico se podrán llevar a cabo en ella, previa solicitud de licencia de obras, cualquier tipo de obras que sean admisibles en las condiciones previstas en las presentes normas.

b) Edificación en situación de "fuera de ordenación absoluta":

- En el supuesto de que una edificación se encuentre en situación de fuera de ordenación absoluta estará sujeta al régimen general establecido en la legislación urbanística y solo se podrán llevar a cabo en ella, previa solicitud de licencia de obras, aquellas pequeñas obras de reparación que sean necesarias para la higiene, el ornato o la conservación del inmueble.

No se admitirán en ningún caso aquellas obras que comporten la modernización, el cambio de uso o la ampliación de la edificación existente, ni aquellas que pudieran dar lugar al incremento de su valor de expropiación, salvo aquellas necesarias para su adecuación a la legalidad urbanística vigente.

- No obstante, podrán autorizarse las obras parciales y circunstanciales de consolidación de la edificación destinadas al mantenimiento del uso preexistente cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la misma en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en la que pretendan llevarse a cabo las obras.

- Las licencias que se otorguen para la ejecución de cualquier tipo de obras en edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se otorgarán bajo la condición de que la consideración de dicha situación se inscriba en el Registro de la Propiedad.

c) Edificación en situación de "fuera de ordenación relativa":

- En el supuesto de que una edificación se encuentre en situación de fuera de ordenación relativa se podrán llevar a cabo en ella, previa solicitud de licencia, las obras de consolidación, acondicionamiento, reforma, rehabilitación o reconstrucción parcial de la edificación, incluidas aquellas admitidas para las edificaciones en situación de fuera de ordenación absoluta en el apartado anterior.

- En el caso de que la edificación existente presente un grado de deterioro tal que impida su consolidación o rehabilitación se admitirá el derribo y la reconstrucción de las partes en mal estado de la misma, debiéndose acreditar tal circunstancia mediante inspección por parte de los servicios técnicos municipales con carácter previo al inicio de la ejecución de los trabajos de demolición, los cuales estarán sujetos al otorgamiento de la correspondiente licencia.

- No obstante, en los casos en que la edificación se encuentre en situación de fuera de ordenación por exceder su superficie o la ocupación de la finca de las máximas permitidas, no se admitirá el derribo y la reconstrucción parcial, salvo que se ajuste la edificación a las determinaciones establecidas en las presentes normas para los citados parámetros.
- Las obras de reconstrucción de las partes que se derriben deberán presentar características tipológicas, estéticas y ambientales acordes con el resto de la edificación.
- En el caso de que la edificación presente parcialmente un uso preexistente de carácter residencial, que deberá ser acreditado previamente mediante inspección por parte de los servicios técnicos municipales, se admitirá que mediante reforma se destine al uso residencial la totalidad de la edificación existente, hasta una superficie construida máxima de 300 m<sup>2</sup>, incluido el garaje o almacén de la vivienda.
- En el caso de que la edificación no presente un uso preexistente de carácter residencial no se admitirá la implantación del citado uso, aunque sí que se admitirá la nueva implantación de cualquier uso de carácter no residencial que sea admisible en el tipo de suelo en el que se emplace, siempre que se cumplan los requisitos establecidos para el mismo en las presentes normas.
- Se admitirá la ampliación de la edificación existente hasta un límite máximo de un 50% de la superficie construida preexistente, siempre que dichas obras no comporten el agravamiento del incumplimiento de los parámetros urbanísticos que sean la causa o el origen de la consideración de la edificación en situación de fuera de ordenación relativa.
- Se podrán llevar a cabo, en cualquier caso, las obras necesarias para la adecuación de la edificación a la legalidad urbanística vigente.
- Las licencias que se otorguen para la ejecución de cualquier tipo de obras en edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa se otorgarán bajo la condición de que la consideración de dicha situación se inscriba en el Registro de la Propiedad."

Considerando esta regulación, el uso planteado es compatible con el PGOU vigente. En cuanto a los parámetros establecidos por las normas urbanísticas para este tipo de implantaciones, se cumplirían todas las condiciones recogidas en el artículo 111.4 a excepción de la distancia al lindero norte, que aparentemente y a falta de medición más precisa, podría ser inferior, en el extremo norte de la edificación, a los 5 metros establecidos en las normas.

A este respecto se ha de tener en cuenta que la actuación planteada no amplía ni modifica el perímetro de la edificación existente, por lo que se debe acudir al régimen específico para los edificios fuera de ordenación previsto en el art. 113 anteriormente transcrito.

En dicho artículo se recogen dos "categorías" de fuera de ordenación (relativa y absoluta). En este caso concreto se estaría fuera, en principio, de los supuestos de fuera de ordenación absoluta, por lo que su régimen establece que en el caso de que la edificación no presente un uso preexistente de carácter residencial no se admitirá la implantación del citado uso, aunque sí que se admitirá la nueva implantación de cualquier uso de carácter no residencial que sea admisible en el tipo de suelo en el que se emplace, siempre que se cumplan los requisitos establecidos para el mismo en las presentes normas.

En todo caso, tal y como recoge el citado artículo 113, las licencias que se otorguen para la ejecución de cualquier tipo de obras en edificaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación relativa se otorgarán bajo la condición de que la consideración de dicha situación se inscriba en el Registro de la Propiedad.

#### 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 ha indicado que existen las siguientes afecciones en zonas medioambientalmente sensibles:

- ZPA-RD1432 Zonas de protección para la avifauna.
- APFALNAU Ámbito de protección de Falco Naumanni.

\* Deberá justificarse el cumplimiento del Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

\* Se recabará, en su caso, informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro en relación tanto con la posible afección al barranco que discurre por el lindero este de la parcela, como con la captación y vertido de agua.

\* Se recabará igualmente, en su caso, informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón (Protección Civil).

\* Deberá contarse con autorización del organismo competente en materia de carreteras, al encontrarse la actuación en zona de afección de la carretera A-242.

\* Se solicitará Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, según lo previsto en 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 de sus miembros presentes, 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 de usos en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible y singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**14) PERALTA DE ALCOFEA.** Instalaciones de reparación de aperos agrícolas. Polígono 509, parcela 5181. Promotor: Arazo Solana, S.C. Expte. 2019/58.

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento de Peralta de Alcofea, se emite informe según los siguientes.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** - El objeto del expediente es la construcción de un taller destinado a la reparación de aperos agrícolas que contará con una superficie construida total de 552,06 m<sup>2</sup>. La nave contará con unas dimensiones en planta de 30,25 m x 18,24 mts, una altura total de 7,8 mts y una altura libre de paso de 6,5 mts.

En lo que respecta a las características constructivas de la edificación, la estructura es metálica, con cubierta a dos aguas, chapa metálica tipo sándwich, los primeros dos metros de los cerramientos con fábrica de bloque cerámico para posterior terminación, el resto con placas tipo sándwich y la carpintería de aluminio.

La instalación del taller de reparación de aperos agrícolas se sitúa en el polígono 509, parcela 5181 cuya superficie es de 2.179 m<sup>2</sup> según datos catastrales. Se accede a la misma desde la carretera A-1223, a la altura del PK 21,78 del que parte un camino que da acceso a la parcela a 150 m de la carretera.

Según la documentación aportada se cuenta con todos los servicios urbanísticos:

- Suministro eléctrico: al lado de la parcela se dispone de un centro de transformación, del cual se derivará el suministro, ya que la instalación posee una demanda baja.
- Abastecimiento de agua: el suministro de agua será municipal, teniendo que instalar una conducción enterrada desde la red actual disponible en la parcela colindante hasta la ubicación de la nueva instalación.
- Evacuación de aguas residuales: las aguas residuales procedentes de los aseos se conducirán a la red municipal.
- Eliminación de residuos: los residuos se entregarán a gestores autorizados.

**SEGUNDO.** - Con registro de entrada de fecha 26 de abril de 2019, el Ayuntamiento de Peralta de Alcofea 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 a la tramitación municipal del expediente realizada hasta la fecha.

**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 de interés público, aportando la justificación del interés público y de la necesidad de emplazamiento en el medio rural. En el expediente no consta la declaración de interés público por parte del Ayuntamiento, si bien a tales efectos resultaría 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 municipio de Peralta de Alcofea cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente con reparos por acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, de 21 de diciembre de 2016.

El texto refundido del PGOU fue aceptado por la CPOT en sesión de 31 de mayo de 2017. Las normas urbanísticas fueron publicadas en el BOPH nº 133, de 14 de julio de 2017.

Posteriormente se ha tramitado una modificación del PGOU. Según el vigente PGOU, la parcela en la que se plantea la actuación tendría la consideración de suelo no urbanizable genérico (SNU-G).

En el artículo 171 "Condiciones generales de las parcelas" correspondiente al Capítulo I, Subtítulo I, del Título VIII del PGOU de Peralta de Alcofea, se establece lo siguiente:

*"Artículo 171. CONDICIONES GENERALES DE LAS PARCELAS.*

*1.- Las edificaciones permitidas por las presentes Normas urbanísticas en el suelo no urbanizable, no sobrepasarán la ocupación del 20% de la parcela, si bien podrán afectarse parcelas dispersas para completar la superficie necesaria para la edificación propuesta.*

*En los casos de edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas o a las vinculadas a usos de utilidad pública o interés social, no se fija parcela mínima, pero el porcentaje máximo de ocupación será del 20%."*

La regulación específica de los usos de interés público en suelo no urbanizable se contiene en el Capítulo II, Subtítulo III, del Título VIII del PGOU de Peralta de Alcofea, concretamente en los siguientes artículos:

*"CAPÍTULO II ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO*

*Artículo 192. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO*

*1. A través del procedimiento regulado en el artículo 25 de la LUA, podrán permitirse construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público por contribuir a la ordenación o al desarrollo rurales o que hayan de emplazarse en el medio rural.*

*2. Se consideran susceptibles de alcanzar esta condición, por ocurrir en ellos razones para su emplazamiento en suelo no urbanizable genérico, los usos siguientes, sin perjuicio de la valoración de su interés público en cada procedimiento de autorización por el órgano competente; dicha relación tiene meramente carácter enunciativo y está abierta a otros usos diferentes a los que se enumeran si el ayuntamiento lo estima conveniente:*

*- Los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación rural, granjas-escuelas, aulas de la Naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros, así como las excavaciones arqueológicas y las actividades de protección y conservación del Patrimonio histórico, artístico y cultural.*

*- Los usos de carácter sanitario y asistencial, tales como centros de asistencia especial, centros psiquiátricos, sanatorios y otros análogos.*

*- Los usos de servicios públicos e infraestructuras urbanas cuando hayan de emplazarse necesariamente en suelo no urbanizable.*

*- Los usos de carácter recreativo, tales como los de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes, las instalaciones de recreo en general, los usos deportivos al aire libre, los circuitos de motor, los campamentos de turismo y otros usos destinados a mejoras del turismo.*

*- Actividades de esparcimiento: áreas de picnic, camping y demás campamentos de turismo.*

*- Instalaciones y edificaciones de carácter cooperativo o asociativo agrario no vinculadas funcionalmente a una explotación agraria, y las de carácter público destinadas a un uso agrario o recreativo en relación con la naturaleza.*

*- Los depósitos de árido, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y los vertederos de residuos sólidos.*

*- Las industrias y almacenes que por sus características deban situarse en el medio rural.*

*3. Las instalaciones en cuestión deberán contar con:*

- Retranqueo mínimo a linderos: 5 metros
- Retranqueo mínimo al eje de camino: 10 metros
- Altura máxima visible: 10 metros (salvo en el caso en que sea imprescindible para la consecución de la finalidad funcional de la edificación).
- La superficie de edificación autorizable no sobrepasará de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 196. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS PARA LAS ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO**

- Parcela mínima: No se establece, ya que será la necesaria para el desarrollo de la función propuesta.
- Superficie edificable: La necesaria para el desarrollo de su función. Para usos complementarios como talleres, almacenes, pequeño comercio, bares, restaurantes, etc, al servicio del uso principal, hasta un 50% de la superficie destinada al mismo.
- Ocupación máxima: No se limita para los usos destinados a la ejecución o prestación del servicio o su entretenimiento. En las edificaciones complementarias, 30% en parcelas de superficie igual o inferior a 5.000m<sup>2</sup> y 20% en parcelas superiores a 5.000m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 2 plantas, 7 metros.  
Altura máxima visible: 8 metros  
Excepto elementos de carácter puntual, necesarios para el correcto funcionamiento de la instalación.
- Retranqueos: Para los usos principales de servicios: los necesarios para el cumplimiento de su función, y en todo caso, los fijados en cada caso por la legislación sectorial de aplicación. En vallados y cerramientos: 3 metros al borde de caminos. Si este no fuera reconocible, 5 metros a su eje. En edificaciones: 8 metros al cerramiento del lindero que de frente a caminos y 6 metros a los cerramientos de los restantes linderos. En caso de no existir vallado, los anteriores retranqueos se aplicarán respecto a los linderos de la finca.
- Condiciones Estéticas, serán las mismas que para los almacenes agrícolas (ver punto 4 del Artículo 189)”

Analizando la regulación del PGOU, se observa que los artículos 171, 192 y 196 establecen parámetros urbanísticos contradictorios entre sí, que deberían aclararse:

Por una parte, el art. 171 establece un parámetro de ocupación máxima del 20 y el artículo 192 una edificabilidad máxima de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. La edificación propuesta, con una superficie en planta de 552 m<sup>2</sup> en una parcela de 2.179 m<sup>2</sup>, no cumpliría estos parámetros.

Por otra parte, el art. 196 no limita la ocupación ni la edificabilidad para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, regulación que está en sintonía con lo dispuesto en las normas subsidiarias de ámbito provincial.

En cuanto a las condiciones estéticas, resultaría de aplicación el artículo 189 del PGOU por remisión del art. 196. En este sentido, algunas de las soluciones constructivas proyectadas no se ajustarían a lo previsto en el art. 189, concretamente en lo referente a fachada y carpintería, si bien las previsiones de este artículo resultan poco ajustadas a las tipologías modernas de edificación agrícola e industrial.

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 ha indicado que no existen afecciones en zonas medioambientalmente sensibles.

\* Deberá justificarse, en su caso, el cumplimiento del Decreto 94/2009 de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

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

\* Se solicitará informe de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea.

\* Se solicitará, en su caso, informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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:**

Suspender la emisión del informe a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial de usos en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento en tanto no se aclaren las contradicciones existentes en la normativa del PGOU indicadas en el apartado a) del fundamento de derecho II de la presente propuesta y se justifique el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables.

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

**15) CANFRANC.** Estudios previos de aprovechamiento de parcelas para hotel. Polígono 6, parcelas 110 y 136. Promotor: Elena Moliné Gayá. Expte. 2019/41

Vista la documentación remitida por el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) se emite informe según los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Según la documentación presentada, se plantea un hotel con 8 unidades de alojamiento o "cabañas" individuales y aisladas, situadas en dos parcelas no colindantes entre sí. Seis de estas unidades se situarán en la parcela situada más al sur (parcela 136) y dos más en la parcela norte (parcela 110).

Se trata de un pequeño hotel apartamento en el que los alojamientos son individuales y aislados, tipo cabaña, con una capacidad de cuatro plazas. Cada uno de ellos presenta una zona de estar de unos 14 m2 donde se encuentra la cocina, el comedor y la zona de estar con un sofá cama para dos personas, un dormitorio de 10 m2 con capacidad de dos personas, un baño de 4 m2 y un porche de la misma superficie. Además, contarán con un guarda-esquíes de

3 m2 al cual se accederá a través de la zona de estar, en la parte de la cocina, así como diferentes elementos deportivos como bicicletas, con el fin de que se puedan aprovechar las cuatro estaciones.

Cada uno de los alojamientos presentará una zona de estacionamiento de vehículos integrada en el paisaje. Todos estos espacios articulados desde un volumen posterior que les hace de conector o espacio sirviente.

Asimismo, en la parcela norte se ubicará el edificio de servicios comunes, compuesto por entrada, recepción, zona de bar con un amplio salón y un aseo para clientes. La recepción se comunicará con una zona destinada a guardar los equipajes de los clientes y almacén, en la que se ubicará el vestuario para los trabajadores. La superficie construida de este edificio

Se trata de edificaciones de escasa apariencia de volumen, que se quieren integrar en el lugar adaptándose a las tipologías propias del paisaje utilizando la madera y el zinc en color natural como materiales para cubierta y paramentos más expuestos.

La superficie construida es de 46,74 m2 para cada una de las unidades de alojamiento y 93,57 m2 para el edificio de servicios comunes, lo que supone una superficie construida total de 467,49 m2.

La actividad se pretende emplazar en las parcelas 110 y 136 del polígono 6, cuyas superficies respectivas son de 1.290 y 3.415 m2 según datos catastrales. La parcela catastral 136 está dividida en dos partes separadas físicamente por un viario público. En la parte situada al oeste de este viario existe una edificación residencial construida en 1970 según catastro. La parte este de la parcela, en la que se plantean seis de las unidades de alojamiento proyectadas, está actualmente libre de edificaciones y tiene una superficie de 1.858 m2 según la memoria aportada.

Para el acceso rodado se prevé utilizar el actualmente existente desde la carretera N-330a al Hotel Santa Cristina y la Cabaña "El Pedrel". Desde éste se acometerá un ramal privado e interior de 3,5 mts de ancho, que conectará el camino público con las áreas de aparcamiento en cada uno de los dos futuros emplazamientos.

En cuanto a los servicios urbanísticos, la solución propuesta para cada uno de ellos es:

- Suministro eléctrico: desde la línea aérea existente paralela a la carretera se plantea una derivación hasta un nuevo apoyo junto al linde de la parcela 136, junto al cual se colocará el cuadro general y módulo de contadores. Desde ahí se trazará una línea enterrada que alimentará los cuadros secundarios de cada cabaña.
- Abastecimiento de agua: se realizará una captación desde el río Aragón, que abastecerá mediante bombeo un depósito de almacenamiento y tratamiento en superficie de 25 m3, ubicado en la parcela norte próximo al edificio de servicios. Desde este depósito se abastecerán las cabañas mediante conducción enterrada.
- Evacuación de aguas residuales: se recogerán mediante una red enterrada de PVC que las conducirá hasta el extremo sur de la parcela 136, donde se colocará una estación de depuración mediante aireación prolongada con recirculación de fangos, con vertido final al terreno.
- Eliminación de residuos: los residuos sólidos serán seleccionados en las cabañas, y una vez reciclados en lo posible se gestionarán en los contenedores instalados en el entorno gestionados por la Mancomunidad Alto Valle del Aragón.

**SEGUNDO.-** Con fecha 25 de marzo de 2019, la Dirección General de Urbanismo acusa recibo de la documentación remitida a través del sistema de gestión de consultas del INAGA, y remite dicha documentación a la Subdirección Provincial de Urbanismo de Huesca.

**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 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 aprobó 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.”*

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, 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, conforme al artículo 35.2 del TRLUA, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) Condiciones urbanísticas

El municipio de Canfranc cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido por homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNS) del año 1985, homologación que fue acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con fecha 31 de agosto de 1999.

Posteriormente se han tramitado varias modificaciones aisladas de este PGOU, entre las cuales ha de hacerse especial mención a la modificación nº12 aprobada definitivamente en 2009, puesto que afectó directamente a la calificación urbanística de las parcelas objeto del presente informe.

Según el planeamiento vigente tras la citada modificación nº12 del Plan General, las parcelas tienen la condición de suelo no urbanizable especial “Sistema de paisaje de fondo de valle”, clave A.2. La regulación de usos para estos suelos se recoge en los siguientes artículos del PGOU:

*“TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE RÉGIMEN DEL SUELO  
CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE*

*Art. 124. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable*

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente:

\* Se podrán edificar según las condiciones de uso, volumen y estéticas previstas en el Título Sexto de esta Normativa o en las que se fijen en los planes especiales de protección que se redacten al amparo del art. 12 de la misma.

\* Una vez aprobados los respectivos Planes Especiales de los ámbitos establecidos, y exclusivamente para los mismos, quedará suspendido el régimen de usos y normativa aplicable previsto en el PGOU vigente (Título VI) permaneciendo en vigor para el resto del SNUE del término municipal.

\* Las edificaciones atenderán a las condiciones generales higiénico sanitarias contenidas en el Capítulo Décimo del Título Primero de la presente Normativa.

En todo lo no previsto se estará a lo señalado en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.  
(...)

#### TÍTULO VI. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE CAPÍTULO PRIMERO. NORMATIVA GENERAL APLICABLE

##### Art. 202. Régimen general

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable es objeto de especial protección, por lo que su categoría es la de suelo no urbanizable "especial". Se excluye así la categoría de suelo no urbanizable "genérico", y se establece un régimen específico para cada una de las categorías de protección que a continuación se detallan:

- A. Sistema fondo de valle
- B. Sistema laderas
- C. Sistema pastos alpinizados

##### Art. 203. Bandas de protección

Para la totalidad del suelo no urbanizable, independientemente del sistema o unidad. Se establecen, sin perjuicio de la aplicación de la legislación específica, bandas de protección para los siguientes elementos infraestructurales:

- Carretera Nacional 330                    28,50 m. a eje
- Pistas transitables para vehículos de dos ejes                    13,00 m. a eje
- Ríos y arroyos                    10 m. a la máxima avenida
- Líneas de alta tensión                    art. 35. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre
- Caminos de cabañera:
  - Cañada Real: 50,00 metros total
  - Vereda: 25,00 metros total

En dichas bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Urbanismo y de los organismos correspondientes.

##### Art. 205. Usos permitidos en el suelo no urbanizable

A los efectos de la utilización y realización de edificios e instalaciones en el suelo no urbanizable se permiten, con las condiciones que se determinarán en el articulado posterior y con las limitaciones impuestas en cada área de protección. los siguientes usos, de acuerdo con los definidos en el art. 40 de la presente Normativa.

- a. Uso residencial
- b. Hostelero
- (...)

##### Art. 206. Regulación específica de usos en el suelo no urbanizable

a) *Uso residencial (...)*

b) *Uso hostelero. En las áreas en que se permite el uso hostelero éste cumplirá las siguientes condiciones:*

*b.1. Refugios (...)*

*b.2. Hoteles, apart-hoteles, moteles, hostales, restaurantes y bares. Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones generales previstas para los usos anejos a la carretera definidas en el apartado siguiente (...)*

c) i) k.1) *Usos anejos a la carretera: uso comercial sanitario-asistencial y recreativo.*

*En las áreas en que se permiten estos usos, las edificaciones deberán situarse a una distancia del eje de la CN-330 comprendido entre 30 y 60 m, de forma que signifique un servicio a la misma.*

*La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m. Estas edificaciones destinadas a los usos, e, i, k. 1 y b.2 se separarán entre sí un mínimo de 300 m, aunque podrán formarse grupos de tres edificios, distanciados un mínimo de 5 m. y un máximo de 10 m.*

*La altura máxima será de 9 m. correspondientes a planta baja y dos plantas piso.*

*(...)*

## **CAPÍTULO SEGUNDO. NORMATIVA APLICABLE A LOS DISTINTOS SISTEMAS DE PAISAJE DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA DE PAISAJE DE FONDO DE VALLE A**

#### **Art. 207. Definición**

*Localizado en el valle principal del Aragón. Constituido por zonas de extensión reducida, con utilización fundamental de tipo prado. Unidades A.1. A.2, A.3 (A.3.1 y A.3.1.1) y A.4.*

*Las limitaciones apropiadas para la protección del medio físico han de valorarse de acuerdo con el modelo urbanístico que se pretende establecer.*

#### **Art. 209. Unidad A.2**

*Usos permitidos:*

a) *Residencial*

*Categoría a.1 grado a.1.1.*

*Categoría a.2.*

*Los proyectos de edificación para el uso a.1 aportarán informe geotécnico redactado por técnico competente que justifique la adecuación de las características físicas del emplazamiento escogido.*

b) *Uso hostelero*

*Se permite en categoría b.2. y b.3.2 (...)"*

*En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación, resulta de aplicación lo dispuesto en la redacción del art. 96 del PGOU vigente tras la aprobación definitiva de la modificación aislada nº13, cuyo contenido es el siguiente:*

#### **"Art. 96. Materiales**

*Las siguientes determinaciones no serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección, donde primará lo determinado en dicho documento, ni tampoco en los edificios calificados como sistemas generales o locales, en los que no se contempla limitación formal más allá de las impuestas en su preceptivo informe por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural o por el propio Ayuntamiento.*

*Se respetarán las condiciones particulares que se pudieran especificar en las distintas normas zonales. Las condiciones de carácter formal del ámbito de suelo urbanizable del Entorno de la Estación se determinarán en su correspondiente planeamiento de desarrollo.*

#### 96.1. Fachadas

- Las limitaciones en cuanto a materiales estarán condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y expresividad.
- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo.
- En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general del entorno en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados en ese entorno.
- Se recomienda evitar los muros cortina donde los elementos metálicos predominen junto con el vidrio transparente, translucido u opalino. En lugar del muro cortina pueden obtenerse fachadas acristaladas siguiendo el modelo de los miradores tradicionales.
- Se tenderá a resaltar los huecos con cerco recrecido de mortero que se distinguirá del resto de la fachada por un cambio de tonalidad.
- Las fachadas secundarias o patios abiertos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.
- Los materiales de fachada recomendados serán los siguientes:
  - a) Piedra natural del país, en fábrica de mampostería al modo tradicional.
  - b) Revocos y enfoscados en tonos neutros claros, tonos terrosos, evitando los blancos puros.
  - c) Aplacados de piedra en zócalos o recercados de huecos.
  - d) Se permiten otras soluciones singulares con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y del Pleno del Ayuntamiento.
- Se evitarán los tonos de pintura estridentes en los carteles y en las fachadas de los locales comerciales, tendiéndose a entornarlos con los del resto del edificio.
- Se prohíben los cerramientos de locales, solares, huecos de fachada, etc, en obra de fábrica vista, debiéndose al menos revocarse y pintarse en los tonos del resto de la fachada. En cualquier caso se atenderán las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

#### 96.2. Cubiertas

Los materiales recomendados para cubierta son la pizarra y la chapa metálica negra, u otros de similar cromía, permitiéndose otras soluciones singulares con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y del Pleno del Ayuntamiento.

Las cubiertas deberán disponer de defensas para evitar la caída de la nieve, que deberán ser del tipo de barrera continua de perfiles de acero.

También será obligatoria la disposición de canalón en los aleros que recaigan sobre la vía pública, recomendándose los metálicos en los tonos de la cubierta, y quedando prohibidos los de materiales plásticos.”

Atendiendo a esta regulación, cabe realizar las siguientes observaciones:

\* Con carácter general, el uso hotelero sería compatible considerando la zonificación asignada a las parcelas por el planeamiento vigente. Sin embargo, la tipología hotelera planteada a base de unidades de alojamiento dispersas no se ajusta a las condiciones establecidas en el art. 206 del PGOU, que indica lo siguiente: “La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m. Estas edificaciones destinadas a los usos, e, i, k. 1 y b.2 se separarán entre sí un mínimo de 300 m, aunque podrán formarse grupos de tres edificios, distanciados un mínimo de 5 m y un máximo de 10 m.”

En cualquier caso, si se plantease una nueva solución que cumpliera las citadas condiciones, se considera necesario establecer la adscripción obligatoria de todas las unidades de alojamiento a la parcela o parcelas, para evitar posibles segregaciones o cambios de uso que pudieran originar la formación de un núcleo de población.

\* En una de las parcelas donde se plantea la actuación existe actualmente una vivienda construida en 1970 según datos catastrales. A falta de mayor información sobre la adscripción de la edificación a la parcela, cabe recordar que, para la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, el art. 34 del vigente TRLUA establece, entre otras condiciones, la obligación de que exista una sola edificación por parcela.

A este respecto, la implantación de nuevas edificaciones de uso hotelero en la misma parcela supondría un incumplimiento sobrevenido de estas condiciones, y por tanto la incompatibilidad del nuevo uso que se pretende implantar.

\* El proyecto plantea una serie de unidades de alojamiento aisladas situadas en dos parcelas no colindantes, separadas algo más de 50 mts entre sí, situándose los servicios comunes en una de ellas. Actualmente, ambas parcelas se comunican mediante un viario público que permite tanto el tránsito peatonal como rodado. Se considera que no se ha justificado suficientemente la solución para garantizar una adecuada conexión peatonal y rodada entre las dos parcelas.

\* En cuanto a las condiciones estéticas, según lo dispuesto en el art. 96 del PGOU sería necesaria la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural respecto a los materiales proyectados, puesto que no se ajustan a los recomendados en dicho artículo. Autorización que resultaría preceptiva en todo caso, al encontrarse la actuación proyectada aparentemente en la banda de afección del Camino de Santiago.

#### b) Otras cuestiones

En el caso de que pudieran subsanarse los aspectos indicados en el apartado anterior y justificarse la compatibilidad urbanística de la actuación proyectada, deberán tenerse en cuenta las siguientes cuestiones sectoriales:

\* Deberá recabarse informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, tanto sobre la protección del dominio público hidráulico, al encontrarse la actuación proyectada en zona de policía del río Aragón, como respecto a la captación de agua y al vertido.

\* Habrá de contarse con autorización del Ministerio de Fomento, al encontrarse la actuación en zona de afección de la carretera N-330a.

\* 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.

\* Respecto al uso hotelero, se solicitará informe a la Subdirección Provincial de Turismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón.

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

**Los presentes acuerdos sobre expedientes de suelo no urbanizable (expedientes números 11 a 15) 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 17 de mayo de 2019. La Secretaria del Consejo Provincial de Urbanismo, Ana Lobarte Batalla.