



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

15309

ANUNCIO

ACUERDOS DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA, ADOPTADOS EN SESIÓN DE 23 DE JULIO DE 2012

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 23 de julio de 2012, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

1. LABUERDA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. Cumplimiento de prescripciones y reparos. CPU-2009/200.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Labuerda sobre cumplimiento de reparos pendientes de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente por parte del Consejo Provincial de Urbanismo (CPU) de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El objeto del expediente consiste en el examen de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Labuerda relativa a la aprobación definitiva del PGOU, dando cumplimiento al acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2012, en el que se dieron por cumplidos una parte de los reparos establecidos en el anterior acuerdo de fecha 21 de octubre de 2011. Se pretende ahora dar cumplimiento a la totalidad de dichos reparos.

SEGUNDO.- El municipio de Labuerda cuenta ya, en estos momentos, con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aprobado definitivamente. La tramitación seguida ha sido la siguiente:

A) La aprobación del Avance del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 5 de agosto de 2003. Dicho Avance, en función de lo indicado en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de Aragón de fecha 22/VIII/ 2003 y en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca de la misma fecha la Provincia de Huesca, número 35, de 23/II/2010. Se formulan 23 escritos de sugerencias.

B) La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 10/IX/2005. Se expone al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de Aragón de 6/II/2006 y en el BOPH de 7/II/2006. Se formulan 23 escritos de alegaciones. Posteriormente, tiene lugar la aprobación de un nuevo documento – de estimación y desestimación de alegaciones – en fecha 27/VI/2008. Dicho documento es sometido a información pública en el BOH, núm. 141, 22/VII/2008. Se formulan 25 escritos de alegaciones, que son informadas por el técnico redactor.

C) La aprobación provisional se produce por acuerdo plenario de 27/III/ 2009.

D) En sesión celebrada el día 27/VIII/2010, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio acuerda suspender la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana

E) En sesión celebrada el día 21 de octubre de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó acuerdo aprobando el Plan General de Ordenación Urbana de Labuerda, estableciendo diversos reparos y suspendiendo la aprobación definitiva en la UE-3 y en el Suelo Urbanizable Delimitado SUD-1.

F) El Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 10/IV/2012 adoptó acuerdo cuya parte dispositiva es:

“1. Considerar cumplidos todos los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, de fecha 21 de octubre de 2011, exceptuando los reparos y prescripciones siguientes:



A) Respecto al Suelo No Urbanizable Especial debe darse mayor coherencia a las previsiones de normativa y planos para las distintas áreas que se han determinado.

B) Los espacios libres privados no pueden constar como "sistemas" en la leyenda de la documentación gráfica.

C) Teniendo en cuenta que la resolución del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 1 de diciembre de 2010 indica: "Autorizar el Plan General de Ordenación Urbana de Labuerda, pero deberá remitirse la documentación que contenga la inclusión de diferentes grados de protección (integral, estructural y ambiental) de los elementos del catálogo, así como las intervenciones compatibles en los mismos", se deberá remitir el Catálogo a dicha Dirección General, a efectos de la conformidad definitiva con el mismo.

D) Deberá constar la conformidad del Instituto Aragonés del Agua, respecto a las localizaciones de las depuradoras.

2. Aprobar definitivamente las determinaciones relativas a la clasificación y ordenación de la Unidad de Ejecución UE-3, de San Vicente de Labuerda.

3. Aprobar definitivamente las determinaciones referentes a la Unidad de Ejecución UE-4, de Labuerda."

TERCERO.- En cuanto a la tramitación y a la documentación aportada se han seguido los siguientes pasos, ordenados cronológicamente:

- Con fecha 27 de marzo de 2012 tiene entrada la documentación.

- Con fecha 28 de mayo de 2012 tiene entrada en CPU de Huesca nueva solicitud acompañada de documentación complementaria.

Respecto de la documentación aportada se tiene:

1) Escrito del alcalde, con registro de entrada 16/V/2012, relativo al reparo establecido en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2012, sobre la necesidad de remitir el Catálogo de Protección a la Dirección General de Patrimonio Cultural.

2) Escrito del Secretario del Ayuntamiento, con registro de entrada 30/V/2012, acompañado de la siguiente documentación:

Documento denominado "Texto Refundido Aprobación Definitiva. Ayuntamiento de Labuerda. Plan General de Ordenación Urbana. Contiene resolución acuerdo CPU 7/2011 de 21 de octubre de 2011 y contiene resolución acuerdo CPU 3/2012 de 10 de abril de 2012. Mayo 2012", redactado por los arquitectos Juan José Florensa Mateu y Jordi Puch Campos en el referido mes de mayo. Dicho documento no cuenta con visado colegial, ni diligencia municipal, y se configura de la siguiente forma:

- Memoria Justificativa.-

* Conveniencia y oportunidad de redacción del PGOU.

* Criterios de ordenación, objetivos, directrices y estrategia de desarrollo.

* Alternativas contempladas.

* Modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

* Clases y categorías de suelo. Justificación de los criterios utilizados.

* Cuadro resumen de superficies.

- Normas Urbanísticas. Texto Refundido Aprobación Definitiva. Adaptación al acuerdo CPU de 21/X/2011 y acuerdo CPU de 10/IV/ de 2012.

- Catálogo de Bienes Protegidos.

- Planos.

O.1. Clasificación y Calificación del Suelo.

O.2. Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales.

O.3. Calificación del Suelo.

O.4. Clasificación del Suelo. Edificios Catalogados.

3) Escrito del alcalde, con fecha de registro de entrada 20/VI/2012, relativo a la conformidad del Instituto Aragonés del Agua, respecto a las localizaciones de las depuradoras.

4) Como complemento a la documentación antes mencionada, mediante escrito del Secretario del Ayuntamiento de Labuerda, de 12/VI/2012, se ha aportado lo siguiente:



A) Documento denominado "Texto Refundido Aprobación Definitiva. Ayuntamiento de Labuerda. Plan General de Ordenación Urbana. Contiene resolución acuerdo CPU 7/2011 de 21 de octubre de 2011 y contiene resolución acuerdo CPU 3/2012 de 10 de abril de 2012. Mayo 2012", redactado por los arquitectos Juan José Florensa Mateu y Jordi Puch Campos en el referido mes de mayo. Este documento si cuenta con diligencia municipal como aprobado el 15/VI/2012, y se configura así:

- Memoria Justificativa.-

* Conveniencia y oportunidad de redacción del PGOU.

* Criterios de ordenación, objetivos, directrices y estrategia de desarrollo.

* Alternativas contempladas.

* Modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.

* Clases y categorías de suelo. Justificación de los criterios utilizados.

* Cuadro resumen de superficies.

- Normas Urbanísticas. Texto Refundido Aprobación Definitiva. Adaptación a la resolución del acuerdo CPU de 21 de octubre de 2011 y del acuerdo CPU de 10 de abril de 2012.

- Catálogo de Bienes Protegidos.

- Planos.

O.1. Clasificación y Calificación del Suelo.

O.2. Estructura Orgánica del Territorio. Sistemas Generales.

O.3. Calificación del Suelo.

O.4. Clasificación del Suelo. Edificios Catalogados.

B) Documento denominado "Plan General de Ordenación Urbana de Labuerda. Julio/2012. Anexo", redactado por los arquitectos Juan José Florensa Mateu y Jordi Puch Campos.

CUARTO. El expediente ha sido estudiado e informado por los servicios del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que proceda en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- La legislación aplicable teniendo en cuenta que el PGOU de Labuerda fue aprobado inicialmente el 10/IX/2005, por aplicación de la Disposición Transitoria cuarta de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, deberá atenderse a lo previsto en la ley 5/99 urbanística de Aragón.

El expediente ha sido estudiado y analizado por los servicios técnicos del Consejo desde las perspectivas formales, técnicas y jurídicas.

TERCERO. - En la documentación aportada se viene a dar cumplimiento a los reparos establecidos por el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 10 de abril de 2012, de la forma que a continuación se detalla y se valora, atendiendo a los distintos epígrafes de la parte dispositiva del referido acuerdo del Consejo Provincial de 10 de abril de 2012

CUARTO.- Con relación con el contenido de la documentación aportada y la valoración de la misma cabe proponer, detallando en cursiva los reparos y prescripciones cuyo cumplimiento no se consideraba realizado por el acuerdo del Consejo, que:

A) Respecto al Suelo No Urbanizable Especial debe darse mayor coherencia a las previsiones de normativa y planos para las distintas áreas que se han determinado.

- En el plano O.1 se han completado las Áreas de Suelo No Urbanizable Especial, adicionando, tanto en el grafiado del plano como en la leyenda, lo siguiente:

* Elementos de interés cultural.-

+ Iglesia de San Vicente.

+ Ermita de San Visorio.

* Elementos de interés paisajístico.-



+ Fuente de San Clemica.

+ Casa Fontanal.

Cabe efectuar la valoración siguiente:

Si bien no se grañan los ámbitos correspondientes al área de protección del Suelo No Urbanizable Especial de Riesgos Naturales Singulares, cabe considerar la misma lo suficientemente determinada en la descripción que se realiza en la normativa.

Dicha área queda precisada de la siguiente forma:

+ Terrenos ubicados a menos de 200 metros de la línea que señala la cota ordinaria en embalses, lagunas y estanques.

+ Terrenos con pendiente media superior al 25 %.

+ Terrenos incluidos, en la categoría de protección del ecosistema natural, en el grupo de protección de barrancos y los que se integran en la categoría de protección de cauces y riberas fluviales.

En la documentación posterior se establece que el ámbito de protección de la ermita de San Visorio, que tiene la consideración de Suelo No Urbanizable Especial de Elementos de Interés Cultural, está constituido por un círculo de 100 metros de radio, con centro en dicha ermita.

Asimismo se establece que los ámbitos de protección de la Fuente de San Clemica, la Fuente Metolera y Casa Fontanal, que tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Especial de Elementos de Interés Paisajístico, están constituidos por un círculo de 100 metros de radio con centro en dichos elementos paisajísticos.

Procede por tanto considerar subsanado este reparo.

B) Los espacios libres privados no pueden constar como "sistemas" en la leyenda de la documentación gráfica.

Se ha corregido en el plano O.3 dicha circunstancia, y procede dar por subsanado el reparo prescrito.

C) Teniendo en cuenta que la resolución del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 1 de diciembre de 2010 indica: "Autorizar el Plan General de Ordenación Urbana de Labuerda, pero deberá remitirse la documentación que contenga la inclusión de diferentes grados de protección (integral, estructural y ambiental) de los elementos del catálogo, así como las intervenciones compatibles en los mismos", se deberá remitir el Catálogo a dicha Dirección General, a efectos de la conformidad definitiva con el mismo.

- Se ha aportado notificación de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, relativa al acuerdo, de fecha 25 de enero de 2011, que tienen el siguiente contenido:

"Con relación a las indicaciones expresadas en la resolución de 1 de diciembre de 2010, de la Dirección General de Patrimonio Cultural, con respecto al PGOU del municipio de Labuerda, se toma conocimiento del cumplimiento de las mismas, por lo que se da por concluido dicho expediente, en lo que es materia de nuestra competencia."

Debe darse por subsanado este reparo.

D) Deberá constar la conformidad del Instituto Aragonés del Agua, respecto a las localizaciones de las depuradoras.

- Se ha aportado escrito del Instituto Aragonés del Agua, de fecha 12 de junio de 2012, del que debe resaltarse:

* Que la depuración del núcleo de San Vicente de Labuerda está incluida en la Zona P3 del Plan Integral del Pirineo Aragonés del Gobierno de Aragón, actualmente en ejecución.

* Que en el caso de San Vicente de Labuerda, el proyecto constructivo contempla la adecuación de las dos fosas sépticas existentes, cuya ubicación coincide con la del plano aportado.

* Respecto a la distancia de la depuradora al núcleo, se indica:

+ Que en el informe del Instituto Aragonés del Agua sobre el Plan General de Ordenación Urbana de Labuerda, de 26 de septiembre de 2005, se establecía que la distancia de la depuradora al núcleo será, al menos, de 500 metros, según el Reglamento de Actividades Nocivas, Insalubres, Molestas o Peligrosas.



+ Que esta prescripción era de índole general, recogida en el apartado 4 de las Ordenanzas del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

+ Que dicha prescripción ha quedado modificada por el apartado 4 de las Ordenanzas de la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración (Decreto 107/2009 del Gobierno de Aragón), que establece: "...la distancia de la estación depuradora de aguas residuales al suelo urbano será la suficiente para evitar que la propagación de olores y ruidos afecte a zonas habitadas. En cualquier caso, si la distancia fuera insuficiente se ejecutarán medidas correctoras en la planta depuradora".

+ Que las depuradoras en el núcleo de San Vicente de Labuerda, han sido proyectadas con arreglo a la normativa vigente.

Por lo anterior, puede considerarse subsanado el reparo.

Además en la documentación aportada se tiene que:

Las determinaciones definitivas del PGOU en cuanto al Suelo Urbano son las que se detallan a continuación. (El Plan General no clasifica Suelo Urbanizable).

Superficies. Suelo Urbano Consolidado.-

Labuerda 84.760 m²

San Vicente 14.087 m²

Total 100.847 m²

Superficies. Suelo Urbano No Consolidado.-

Labuerda 48.026 m²

San Vicente 15.604 m²

Total 63.630 m²

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado se establecen los siguientes parámetros:

Ver Anexo I.

Asimismo, se hacen correcciones en los errores detectados en las referencias contenidas en el artículo 92.2 de la normativa.

El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Aceptar el Texto Refundido del PGOU y tener por cumplidas las prescripciones y los reparos establecidos en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de fecha 10 de abril de 2012.

Se procederá a la publicación de las Normas urbanísticas.

2.- FRAGA.- MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 45 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA CPU/2012/0026

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Fraga para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 45 del Plan General de Ordenación Urbana, (PGOU), por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe previo a su aprobación definitiva municipal por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

SEGUNDO.- El Municipio de Fraga cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial en la sesión de 20 de mayo de 1983, que ha sido objeto de numerosas modificaciones. En la actualidad, este municipio está tramitando un nuevo instrumento de ordenación (PGOU) que se encuentra en fase de Avance.

TERCERO.- El expediente actual, es una modificación que afecta, al cambio de calificación de varias parcelas situadas en Suelo No Urbanizable Agrícola Tipo II, pasando a Suelo No Urbanizable Agrícola Tipo III, con el fin de que puedan llevarse a cabo usos extractivos.



CUARTO.- Con relación a la tramitación en el ámbito municipal, puede destacarse lo siguiente:

- 1.- La aprobación inicial mediante Decreto de Alcaldía de 21 de noviembre de 2011.
- 2.- Información pública de un mes, (Boletín Oficial de la Provincia de Huesca Nº 230 de 30 de noviembre de 2011). También se publica anuncio en el periódico "Diario del Altoaragón" de 1 de diciembre de 2011.
- 3.- Se ha aportado certificado de la Secretaría-Intervención de la información pública: "sin que durante el plazo indicado se haya formulado alegaciones."

QUINTO.- Ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la tramitación es la siguiente:

- 1.- Se produce la entrada del expediente el 30 de enero de 2012.
- 2.- Dicho expediente fue devuelto para subsanar y completar la documentación presentada.
- 3.- El 3 de junio de 2012, se remite nueva documentación por el Ayuntamiento hasta completar el expediente administrativo.

SEXTO.- En cuanto a la documentación remitida consta de lo siguiente: En primer lugar, el documento Técnico de la modificación número 45 del PGOU, que incluye también el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (APIA), fechado en octubre de 2011, y que contiene: Introducción, antecedentes, objeto, propuesta de modificación del PGOU de Fraga, justificación de la necesidad o conveniencia de una modificación aislada del PGOU y breve estudio de sus efectos sobre el territorio, conclusiones, anexo primero (referente a detalles de superficies afectadas por la modificación), Anexo II (relativo al análisis preliminar de incidencia ambiental); Anexo III (texto de los artículos 115 y 116 del PGOU de Fraga); Planos: Plano de situación geográfica 1/25000; plano sobre ortofoto 1/5000; Plano de catastro 1/10.000; Plano de emplazamiento 1/5000; Plano geológico 1/50000.

SÉPTIMO.- El expediente ha sido estudiado e informado por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 78.2 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, relativo a la modificación de Plan General de Ordenación Urbana

TERCERO.- El objeto de dicha modificación del PGOU consiste en el cambio de calificación de varias parcelas situadas en Suelo No Urbanizable Agrícola Tipo II (Riegos del Canal de Aragón y Cataluña) pasando a Suelo No Urbanizable Agrícola Tipo III (Monte Bajo), de modo que puedan llevarse a cabo usos extractivos en las mismas.

Esto es así, dado que la regulación del Plan General no establece restricciones a los usos extractivos en el Suelo No Urbanizable Agrícola Tipo III, mientras que si los restringe en el Tipo II, al que corresponde actualmente las parcelas objeto de la modificación número 45 del PGOU.

La zona afectada se encuentra situada en el límite del término municipal que linda con el de Soses, ya en la provincia de Lérida, y se caracteriza por un uso predominantemente agrícola de los terrenos, con parcelas destinadas al cultivo de frutales.

La Modificación Núm. 45 del PGOU afecta en total a una superficie de 30,68 Hectáreas, en los que se constata la existencia de material granular apto para su explotación como materia prima para la construcción. Se detallan en el documento técnico las parcelas catastrales afectadas y sus titulares.



Asimismo, según la documentación aportada, dichos terrenos no tienen ninguna característica que los haga singulares en cuanto a su valor agrícola o ambiental, ni que implique una necesidad de protección extraordinaria, tampoco están afectados por ninguna figura de protección ambiental, ni otro tipo de normativa sectorial.

En el apartado de justificación se expone que se considera adecuada la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, ya que es compatible con la actividad agrícola y no supone alteración de los valores ambientales. Siendo, por otra parte una actividad necesaria para el desarrollo económico del Municipio.

Además, la actividad extractiva se plantea con unos condicionantes tales que no supone ninguna agresión a los valores ambientales de la zona. La actividad extractiva desarrollada consiste en la extracción material granular previo decapado de la tierra vegetal, que después de la extracción es extendida de nuevo recuperando el uso agrícola de los terrenos. Se trata de un rebaje de la cota del terreno, ya que las parcelas están ubicadas en la cima de los llanos, consiguiendo la mejora de sus características agronómicas, dado que la eliminación de las gravas subyacentes se evita la pérdida cuantiosa por filtración a capas del agua del riego.

CUARTO.-Con relación al contenido técnico de la modificación aislada del PGOU deben tenerse en cuenta, los siguientes aspectos:

En primer lugar, que si bien se ha observado el procedimiento establecido en el apartado segundo del artículo 57, por remisión del artículo 78.2 de la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo, debe darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento.

En segundo lugar, el Órgano Ambiental emite informe declarando que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medioambiente por lo que no parece necesario que se someta a Evaluación de Impacto Ambiental ni tampoco, en consecuencia, su sometimiento a informe conjunto previsto en el artículo 57.2.b) de la Ley de Urbanismo.

En tercer lugar, de acuerdo con lo contenido en el apartado primero del artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, establece una serie de documentos, justificación de la necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio, por un lado, y la definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

La documentación remitida contiene la justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio de acuerdo con los argumentos que se han expuesto anteriormente.

Por otra parte, respecto de la definición del nuevo contenido del Plan, hay que señalar que la documentación gráfica aportada debe completarse con un plano de ordenación que sustituya, con un grado de precisión similar, al del instrumento de planeamiento urbanístico, PGOU, que se propone modificar.

Y, por último, debe darse cumplimiento a la DT del Decreto 54/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOPEPA), debiendo, por tanto, cumplimentar las fichas de datos urbanísticos correspondientes.

En cuarto lugar, con relación al contenido de la modificación propuesta, en el vigente PGOU la calificación de los terrenos es "Suelo Agrícola" no incluido dentro de las áreas de interés natural objeto de especial protección. Se concluye que el PGOU, redactado al amparo del Texto Refundido de 1976, no establece mayores precisiones, por lo que los terrenos afectados son asimilables al actual Suelo No Urbanizable Genérico, regulado en el artículo 17 y 18 de la Ley.

Se cumple con lo establecido por el apartado cuarto del artículo 79 de la Ley, pues se ha remitido una relación de los titulares de los terrenos afectados.

Respecto al contenido de los artículos 115 y 116 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Fraga, recogido en el Anexo III del documento aportado, a título informativo puesto no que no se propone modificación alguna en su tenor, debe precisarse que la redacción no contiene las dos modificaciones aisladas que tuvieron lugar y que fueron aprobadas definitivamente, la primera el 5 de mayo de 1987 y la segunda el 11 de diciembre de 1997. Por cuanto antecede, El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en



uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Informar favorablemente, con los siguientes reparos:

I.- Respecto de la documentación y tramitación:

Conforme a la letra b) del apartado uno del artículo 78 de la LUAr, la documentación gráfica aportada deberá completarse con un plano de ordenación que sustituya, con precisión similar, al del PGOU que se propone modificar.

Deberá, también darse cuenta al Pleno de la aprobación inicial de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, conforme al artículo 57.1 de la LUAr.

Deberá cumplirse con lo dispuesto en el apartado 3 de la DT única del Decreto 54/2011, del Gobierno de Aragón, sobre la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) cumplimentando las fichas de datos urbanísticos correspondientes al objeto de la modificación conforme al Anexo V de dicha Norma.

II.- Respecto del contenido de la modificación propuesta:

Debe corregirse la redacción de los artículos 115 y 116 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Fraga recogido en el Anexo III, puesto que no corresponde al texto actualmente vigente.

3.- CASTIELLO DE JACA. MODIFICACION Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2006/902.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Castiello de Jaca para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación núm. 8 de su Plan General de Ordenación Urbana, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Es objeto del expediente el examen de la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Castiello de Jaca relativa a la modificación nº8 del PGOU de este municipio, que afecta al ámbito de Suelo Urbanizable No Delimitado SAU-1.

SEGUNDO.- Como antecedentes a la presente tramitación, se encuentran los siguientes:

El municipio de Castiello de Jaca cuenta en estos momentos con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido mediante la homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión celebrada el 30 de septiembre de 2002.

En cuanto a la modificación nº8 del PGOU, en sesión celebrada el 27 de junio de 2007 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio (CPOT) adoptó el siguiente acuerdo respecto a la misma:

“1. Informar desfavorablemente de acuerdo con los siguientes argumentos:

A. No se justifica el incremento de superficie y de densidad pretendido, teniendo en cuenta que:

1. La Modificación opera sobre Suelo Urbanizable No Delimitado en el que la incorporación del Sistema General Viario para acceso al Sector que se delimite, ha de considerarse una carga propia del mismo.

2. La ampliación del ámbito más allá de la línea de edificación relativa a la variante se localiza en un suelo que pudiera encajar en la consideración de Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras.

3. El cuadro que se adjunta a la modificación, del que se deduce la repercusión del coste del Sistema General Viario, al margen de los aspectos confusos que contiene, no justifica unas cantidades no asumibles, teniendo en cuenta, además, que el vial de acceso viene a sustituir al previsto en el Plan General de Ordenación Urbana, que se suprime.

B. Se corregirá el cálculo del aprovechamiento medio, que se calculará a partir del objetivo, no del susceptible de apropiación.

Se atenderá a lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.



2. No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, podría admitirse un expediente en el que se regularizase la superficie hasta la línea de edificación de carreteras, sin incrementar la densidad, y se muestra un criterio favorable a la incorporación del Sistema General Viario.”

TERCERO.- En cuanto a la tramitación y a la documentación aportada:

1) TRAMITACIÓN.-

En la tramitación del expediente se han seguido los siguientes pasos, ordenados cronológicamente:

- Aprobación inicial de la modificación nº8 en sesión plenaria con fecha 2 de marzo de 2006.

- Información pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en el BOPHU nº 53 de 17 de marzo de 2006. Durante el período de información pública no se presentó ninguna alegación, según consta en certificado de secretaría municipal con fecha 21 de abril de 2006.

- Remisión del expediente a la CPOT para informe, con fecha 18 de octubre de 2006. Con fecha 25 de enero de 2007 se aporta documentación complementaria solicitada desde la Comisión.

- Acuerdo adoptado por la CPOT el 27 de febrero de 2007, por el que se suspende la emisión de informe respecto a la modificación de acuerdo con una serie de argumentos.

- Presentación de documentación aclaratoria ante la CPOT con fecha 8 de mayo de 2007.

- Acuerdo de la CPOT adoptado con fecha 27 de junio de 2007, informando desfavorablemente la modificación conforme a los argumentos que se han reseñado en el apartado 2 de este informe.

- Con fecha 29 de noviembre de 2010 el pleno del Ayuntamiento acuerda aprobar inicialmente el Texto Refundido de la modificación nº8 y abrir un nuevo período de información pública, para lo cual se publica en el BOPHU nº155 de 12 de agosto de 2011. Durante este 2º período de información pública tampoco se presenta ninguna alegación, según consta en certificado de secretaría municipal de 30 de septiembre de 2011.

- Resolución del INAGA con fecha 10 de octubre de 2011 por la que se decide no someter a procedimiento de evaluación ambiental la modificación nº8 y se establece el cumplimiento de una serie de medidas.

- Con fecha 27 de marzo de 2012 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón solicitud de informe conjunto previsto en el art. 57.2.b) de la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón (LUAr).

- Con fecha 28 de mayo de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca nueva solicitud de informe sobre la modificación nº8, acompañada de documentación complementaria.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

Acompañando al último escrito del alcalde de Castiello de Jaca solicitando nuevo informe sobre la modificación nº8, se presenta la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y la siguiente documentación técnica:

- Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (APIA) elaborado por FOLIA Consultores en junio de 2011, en soporte papel y CD.

- Informe justificativo de la red de residuales del Sector redactado en diciembre de 2011 por D. Fernando Ascaso Casajús, ingeniero de ATAIN S.L. (en soporte papel).

- Texto Refundido de la modificación nº8 suscrito en mayo de 2010 por la arquitecta Dª Virginia González Asún (salvo la memoria que no está firmada), con visado colegial y diligencia de aprobación expedida por la secretaría municipal, ambos con fecha 9 de diciembre de 2010 (en soporte papel). Consta de los siguientes documentos:

I. Memoria.

II. Anexos.

III. Planos

CUARTO. El expediente ha sido estudiado e informado por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Si bien la primera aprobación inicial de la modificación nº 8 se produjo en marzo de 2006, en noviembre de 2010 el Ayuntamiento acordó una nueva aprobación inicial del denominado "Texto Refundido" de la modificación. En este último acuerdo se indicaba lo siguiente: "Visto el documento y dado que recoge variaciones sustanciales, respecto al documento aprobado inicialmente, se deberá someter la documentación a una nueva exposición pública."

Por ello, teniendo en cuenta la fecha de la 2ª aprobación inicial, el carácter desfavorable del anterior informe de la CPOT y la sustancialidad de las variaciones introducidas que ha justificado una nueva publicación del acuerdo, se considera que la tramitación del expediente debe atender a los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr).

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009, que establece: "La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos". Tratándose de una modificación aislada de Plan General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la Ley 3/2009 para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

TERCERO.- Respecto del contenido de la documentación referida a la Modificación número 8 que se informa, es el siguiente:

- En el apartado 1) de la Memoria del Texto Refundido aportado se reseñan los antecedentes de la modificación propuesta. En síntesis, la propuesta inicial puede resumirse de la forma siguiente:

* La modificación alteraba el acceso principal al Sector SAU-1, proponiendo un nuevo acceso planteado como Sistema General que discurre por el actual camino a fincas y cruza el barranco ahora llamado Redigüé (antes Plandigüé). La superficie de este Sistema General adscrito era de 1.560 m².

* Se alteraba también la ubicación de la zona verde prevista como Sistema Local en el PGOU, creando una zona de protección del barranco de igual o mayor superficie que la actualmente prevista.

* Se alteraba la categoría del Suelo Urbanizable No Delimitado, pasando a Delimitado.

* Se ampliaba el ámbito del SAU-1 incluyendo terrenos ubicados al suroeste, pasando la superficie total de 25.800 m² a 32.736 m². Manteniendo invariable el índice de edificabilidad (0,35 m²/m²) esto suponía un aumento de la edificabilidad total del ámbito de 9.030 m² a 11.457,60 m².

* Se aumentaba la densidad residencial de 35 a 40 viviendas/ha; en cifras absolutas, los incrementos de densidad y de la superficie del ámbito generaban un aumento del nº total de viviendas pasando de 90 a 131.

- En el apartado 3) se recogen los cambios ahora propuestos en el Texto Refundido:

* Se mantiene la previsión del nuevo Sistema General de acceso al ámbito, cuya ejecución irá a cargo del Sector.

* Además de la zona verde ya prevista junto al barranco Englata, se crea una nueva zona verde lindante con las urbanizaciones existentes de Suelo Urbano Consolidado y el barranco Redigüé, así como una parcela de equipamiento en la zona de afección de la variante de la N-330.

* Se incrementa todavía más la superficie del ámbito, incluyendo todos los terrenos limitados al sur por la línea de explanación de la variante de la N-330; al este, por el Suelo Urbano Consolidado; al norte por el barranco Englata; y al oeste por un camino municipal. La superficie bruta del ámbito SAU-1 aumenta hasta los 37.148,46 m².



* El nº máximo de viviendas, por aplicación del parámetro de densidad sobre la superficie incrementada del ámbito, pasa de 131 a 147.

- En el apartado 4) se recogen las siguientes justificaciones de la conveniencia y oportunidad de la modificación:

* Imposibilidad técnica de ejecutar el acceso viario al SAU-1 previsto en el PGOU, al afectar al barranco Englata en una zona de pronunciado desnivel. El nuevo acceso previsto permite además mejorar la accesibilidad al casco urbano.

* La inclusión de los terrenos incluidos en la zona de afección de la variante de la N-330 permite, según el documento aportado, ubicar parcelas de cesión de equipamiento y zona verde no previstas en el planeamiento vigente, incrementando las cesiones totales (viario, zona verde y equipamiento) hasta casi el 70% de la superficie total del ámbito.

* La ampliación del ámbito permite integrar los suelos dentro de la zona de afección de la carretera en el desarrollo urbano sin coste para el municipio.

* Las obligaciones adicionales para el desarrollo del SAU-1 previstas en la modificación (Sistema General viario de acceso, aumento de cesiones y mejora de la red de abastecimiento y saneamiento del Barrio Alto) conllevan un incremento de las cargas urbanísticas del ámbito, cuya viabilidad económica sólo puede mantenerse mediante el incremento de edificabilidad y densidad que se plantean.

* El incremento de densidad (de 35 a 40 viviendas/ha) se traduce en una reducción de la superficie media por vivienda a unos 88 m² construidos, valor más adecuado a la demanda real existente; se sigue cumpliendo, por otra parte, el límite establecido en las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

- En el apartado 5) se analiza la incidencia territorial de la modificación y su integración en el modelo de desarrollo urbanístico del municipio, de la forma siguiente:

* La nueva delimitación del SAU-1 tiene límites muy claros definidos por infraestructuras (variante de carretera) o elementos naturales (barrancos) que condicionan la ubicación de las zonas edificables.

* La ordenación se corresponde con la topografía disponiéndose en bandas ajustadas a las curvas de nivel.

* Las alturas propuestas van desde PB+AC (unifamiliares) hasta PB+II+AC (colectiva) situándose las edificaciones más bajas en el límite más próximo a la carretera actual de acceso, procurando la integración visual de la edificación con la pendiente y el paisaje.

* Las tipologías propuestas se corresponden exactamente con las existentes en el casco consolidado.

* Se establece el uso de materiales propios de la arquitectura de la zona.

* La red viaria rodada se estructura con una vía principal que conecta el nuevo acceso al sur con el vial urbano existente en el límite norte, desde donde enlaza el camino municipal que limita el Sector al noroeste. De esta vía principal nacen otras perpendiculares para dar acceso a las parcelas edificables, con pendiente mínima o nula.

* La red peatonal incluye el recorrido por el barranco Englata, la puesta en valor de los aljibes y albercas existentes y completa el circuito de paseo existente en Castiello.

* Se prevé la ampliación, a cargo del Sector, del depósito de agua potable existente en Castiello en un volumen de 150 m³ para dar servicio a las necesidades del nuevo ámbito.

* La red de saneamiento conectará con la existente en la UE-3, al este del ámbito y a cota inferior favorable para su trazado.

- Las modificaciones propuestas en las determinaciones del SAU-1 pueden resumirse en el siguiente cuadro comparativo:

Ver Anexo II.

- En los anexos a la memoria se incluye un estudio comparativo de los costes de urbanización estimados según el planeamiento vigente y la modificación propuesta. Se indica que existe un incremento de los costes derivado, por una parte, del aumento de las cesiones y el correspondiente coste de urbanización de viario y espacios libres; por otra, de la carga de urbanización del Sistema General viario exterior al Sector. También se contemplan como cargas la ampliación del sistema de suministro de agua, el tratamiento



específico del talud existente en el lindero del Sector con la urbanización Camino de Santiago y el acondicionamiento de una pista deportiva en la parcela de cesión para equipamientos. Los costes estimados se resumen así :

Dotación local viaria 1.097.750

Dotación local Zona Verde 281.852

Acceso desde el exterior 620.000

Depósito abastecimiento de agua potable 83.000

Pista Deportiva 110.000

Tratamiento talud colindante Urbanización "Camino de Santiago" 94.000

TOTALES 2.286.602

- Con estos datos resulta la siguiente repercusión por vivienda (no se computan las viviendas correspondientes al 10% de cesión de aprovechamiento al ayuntamiento):

PGOU vigente: 314.299 € / 81 viviendas = 3.880 €/vivienda (sin IVA)

Propuesta modificación nº8: 2.286.602 € / 132 viviendas = 17.322 €/vivienda (sin IVA)

- Por cuanto afecta a los Informes Sectoriales, la situación es como sigue:

A los informes sectoriales que ya se aportaron en su día (Unidad de Carreteras de Huesca del Ministerio de Fomento y organismo de cuenca) se ha añadido el informe emitido por el Instituto Aragonés del Agua con fecha 7 de febrero de 2012. Dicho informe se emite con carácter positivo, una vez subsanadas las cuestiones que motivaron un primer informe negativo.

CUARTO.- Por lo que respecta al análisis y valoración de todo lo anteriormente expuesto, según se refleja en el antes citado informe técnico, se extraen las conclusiones siguientes:

1) TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN

Una vez analizado el expediente, hay que hacer las siguientes observaciones respecto al mismo:

a) Documentación

- Deben aportarse los anexos nº 2 a 5 que figuran en el índice del Texto Refundido no aparecen en el documento presentado; en particular, el anexo 3 (Estudio Geotécnico) que se considera de especial interés dada la orografía del ámbito.

b) Informes sectoriales

En relación con los informes sectoriales, se considera necesario aportar un nuevo informe del Ministerio de Fomento relativo a la carretera N-330, dado que la propuesta aprobada inicialmente por el Ayuntamiento en 2010 amplía la delimitación del ámbito incluyendo terrenos situados en la zona de afección de dicha vía, que no figuraban en la propuesta que se informó en 2006; considerando además que parte de la parcela prevista como cesión para equipamientos puede verse afectada por la línea límite de edificación de la variante, con la consiguiente limitación respecto a su uso.

2) CONTENIDO

Con carácter previo ha de señalarse que la nueva propuesta no ha atendido al punto 2 del acuerdo adoptado por la CPOT el 27 de junio de 2007 respecto al incremento de densidad residencial, que se ha mantenido, y tampoco respecto a la delimitación, que se ha ampliado hasta la línea de explanación de la variante.

a) En cuanto a la justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación, hay que indicar que todos aquellos terrenos clasificados como Suelo Urbanizable por el planeamiento están sujetos al cumplimiento de las cesiones derivadas de los módulos de reserva legalmente establecidos, entre ellas las del sistema local de equipamientos. Por tanto, no cabe argüir, como se hace en la memoria, la imposibilidad de obtener la parcela de equipamiento conforme al planeamiento vigente como justificación del aumento en la edificabilidad y densidad del Sector que se propone.

b) Respecto al Sistema General Viario de acceso al Sector deben aclararse las siguientes cuestiones:

- En el documento complementario (denominado Anexo II) presentado en mayo de 2007 figuraba como Sistema General adscrito con una superficie de 1.560 m².

- En el Texto Refundido presentado en mayo de 2012 (apartado 5 de la Memoria y plano



06) se indica que se trata de un Sistema General “de ejecución adscrita” al SAU-1, pero no se refleja su superficie en la ficha urbanística del Sector ni se ha tenido en cuenta en el cálculo del aprovechamiento medio. Únicamente en el plano 08 (de ordenación orientativa) aparece el dato de que la superficie del SG adscrito es de 860,10 m², inferior a la prevista en el documento anterior. La diferencia parece deberse a que en la nueva propuesta no se incluye el tramo inicial comprendido entre la carretera N-330 y el puente de acceso a la U-3.

- Hay que recordar que conforme al art. 132 de la LUAr, para el cálculo del aprovechamiento medio debe incluirse en la superficie del Sector los terrenos destinados a sistemas generales adscritos; sin perjuicio de que, en el caso de tratarse de bienes de dominio público (en el apartado 4 de la Memoria se indica que el Sistema General se ubica en un camino de titularidad pública) pueda ser de aplicación lo dispuesto en el art. 137 de la misma Ley, como en el caso del camino municipal existente dentro del ámbito, cuya superficie (282,32 m²) no se ha computado a efectos de edificabilidad.

- Por tanto, debe aclararse si se trata de un Sistema General adscrito al Sector por el planeamiento para su obtención o únicamente se contempla su ejecución como carga urbanística imputada al desarrollo del ámbito. En el primer supuesto, debería incluirse su superficie en la ficha urbanística del ámbito, tenerla en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio y aclarar si la totalidad del Sistema General está integrado por bienes de dominio público, a los efectos de determinar el posible aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios.

- Por otra parte, la nueva delimitación del ámbito incluye terrenos situados en la zona de dominio público de la variante de la N-330, que sí se han computado a efectos de edificabilidad. En este caso deberá tenerse también en cuenta lo dispuesto en el art. 137 de la LUAr.

c) En cuanto al cumplimiento de los módulos de reserva legalmente exigibles según la LUAr (art. 54), hay que indicar lo siguiente:

- Nº de habitantes potenciales: 1 hab/30 m² de superficie construible residencial
 $12.903,14 / 30 = 430$ habitantes

- Sistema local de espacios libres: la reserva mínima será la mayor superficie entre
 6 m²/habitante: $6 \times 430 = 2.580$ m², ó

10% de la superficie del sector: $37.148,46 \text{ m}^2 \times 0,10 = 3.714,85$ m²
 La reserva prevista es de 13.139,95 m², superior al mínimo exigible.

- Sistema local de equipamientos: la reserva mínima será
 5 m²/habitante: $5 \times 430 = 2.150$ m²

La reserva prevista es de 2.275 m², superior al mínimo exigible.

- Aparcamiento: la reserva mínima será

1 plaza cada 3 habitantes: $430 / 3 = 143$ plazas

+20% adicional en espacio de uso público: $143 \times 0,2 = 29$ plazas

La reserva prevista es de 223 plazas, de las cuales 155 se sitúan en parcelas privadas y 68 en espacios públicos, cifras ambas superiores al mínimo exigible.

En todo caso, las superficies de cesión planteadas figuran en las determinaciones de la ficha urbanística del Sector, por lo que tendrán carácter vinculante para el Plan Parcial que, en su caso, desarrolle este ámbito, sin perjuicio de que la ordenación orientativa propuesta pueda modificarse en dicho Plan Parcial.

Además, puesto que el elevado porcentaje de cesiones (por encima de los mínimos exigibles, como se ha expuesto) es uno de los argumentos utilizados para justificar la conveniencia y oportunidad de la modificación, no se admitirán posteriores reducciones en estas cesiones.

d) Respecto a la ordenación propuesta, se considera que podría mejorarse en los siguientes aspectos:

- Deben valorarse alternativas, tanto a la estructura viaria a modo de “peine” ortogonal con calles en fondo de saco, como a la tipología edificatoria planteada, que permitan una mayor concentración de la edificación y una mejor integración paisajística con el entorno.



En todo caso, se considera positiva la incorporación de la red de albercas y aljibes existentes.

- A este respecto, cabe recordar la observación que se realizaba en el informe de los técnicos de la CPOT, de fecha 19 de febrero de 2007 y se reiteraba en el informe de 18 de junio de 2007, cuyo contenido es el siguiente: "En el caso en que se admitan dichos incrementos se considera preciso que se alcance un nivel de cesiones para espacios libres, no disperso, de un 50% del ámbito, teniendo en cuenta que la nueva tipología, en la que se permite un incremento del número de plantas, facilita la concentración de la edificación y del suelo urbanizado."

- Los terrenos de cesión para espacios libres se han situado, en su mayor parte, ocupando las zonas de mayor pendiente (los taludes de los 2 barrancos que limitan el Sector) presentando por ello una mayor dificultad para su uso. Debe recordarse también lo establecido en el art. 80 del Reglamento de Planeamiento (Decreto 52/2002) respecto a la distribución del equipamiento y los espacios libres de forma integrada con el tejido residencial.

e) Al igual que en los informes técnicos emitidos anteriormente sobre esta modificación, debe matizarse la comparativa de costes que se incluye como uno de los argumentos para justificar la necesidad del aumento de densidad y edificabilidad. A esos efectos, en la repercusión de los costes por vivienda derivados del planeamiento vigente debería tenerse en cuenta el coste de la totalidad de la red viaria interior, y no solamente la que corresponde a los 1.870 m² del Sistema Local grafiado como banda paralela al barranco en el PGOU; así como el coste correspondiente al acceso inicialmente previsto en el PGOU, ya que el nuevo vial viene a sustituir a este acceso, sin el cual no sería viable el desarrollo del ámbito.

f) Deben corregirse los siguientes errores materiales observados en la documentación:

* La referencia al "aprovechamiento medio objetivo" contenida en la ficha urbanística del Sector es confusa y debe corregirse, reflejando solamente "aprovechamiento medio".

* La escala gráfica del plano 08 es incorrecta.

g) En el informe justificativo de la red de saneamiento (cuya fecha es posterior al Texto Refundido) se incluye un plano en el que la ordenación urbanística no coincide con la de los planos 7 y 8 de la modificación. Debe aclararse esta cuestión.

Por cuanto antecede, El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe sobre la modificación presentada, hasta que se subsanen o aclaren las siguientes cuestiones:

a) Debe aportarse un nuevo informe del Ministerio de Fomento sobre la propuesta aprobada inicialmente en noviembre de 2010, respecto a la variante de la carretera N-330; en particular, para valorar la posible limitación de uso de la parcela de equipamientos propuesta y determinar línea de edificación, en su caso.

b) Debe aclararse si el Sistema General viario de acceso está adscrito al Sector a los efectos de obtención de los terrenos incluidos en el mismo, o únicamente se contempla su ejecución como carga urbanística imputada al desarrollo del ámbito. En el primer supuesto, debe incluirse su superficie en la ficha urbanística del ámbito, tenerla en cuenta para el cálculo del aprovechamiento medio y aclarar si todo el Sistema General está integrado por bienes de dominio público.

c) En la comparativa de repercusión de los costes por vivienda derivados del planeamiento vigente y de la modificación debe tenerse en cuenta la totalidad de la red viaria interior, y no solamente la que corresponde al Sistema Local paralelo al barranco grafiado en el PGOU; así como el coste del acceso inicialmente previsto en el Plan General, ya que el nuevo vial viene a sustituir a este acceso, sin el cual no sería viable el desarrollo del ámbito. Por ello, no es posible valorar el supuesto incremento del coste de repercusión que justificaría el aumento de densidad propuesto. En cualquier caso debe acreditarse y



justificarse suficientemente la conveniencia de la modificación para el interés general.

d) Respecto a la ordenación planteada podrían valorarse otras alternativas, teniendo en cuenta los aspectos indicados en el fundamento de derecho cuarto, 2.d) respecto a la estructura viaria, a la tipología edificatoria planteada y a la ubicación de los espacios libres, que permitan una mayor concentración de la edificación y una mejor integración paisajística con el entorno, e igualmente cabe indicar que se debería obtener más aparcamientos en viario público o espacios libres, si bien sea propio del planeamiento derivado.

e) Debe completarse la documentación técnica aportando los anexos nº2 a 5 que figuran en el índice del Texto Refundido pero no aparecen en el documento presentado.

f) Deben corregirse los errores materiales indicados en el fundamento de derecho cuarto, 2.f) de la presente propuesta, y aclararse las diferencias entre la ordenación orientativa que figura en los planos 07 y 08 con la reflejada en el informe justificativo de la red de saneamiento, redactado con fecha posterior.

4.- LA SOTONERA.- MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 1 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU/2012/0095

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de La Sotonera para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 1 del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe previo a su aprobación definitiva municipal por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

SEGUNDO.- El Municipio de La Sotonera cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que es resultado de la homologación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Dichas Normas Subsidiarias fueron aprobadas con prescripciones por la Comisión Provincial el 30 de noviembre de 1983 y, posteriormente, se hizo un Texto Refundido de las mismas que sería aceptado por la CPTH el 30 de marzo de 1993. Se realizaron hasta doce modificaciones de las mismas.

La homologación a Plan General de Ordenación Urbana fue aceptada por la Comisión 8 de septiembre de 2009. Tras lo cual se aprobó definitivamente la modificación número dos PGOU, coincidente con la número doce de las Normas Subsidiarias,

TERCERO.- Con relación a la tramitación en el ámbito municipal, puede destacarse lo siguiente:

1.- La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 5 de octubre de 2011.

2.- Información pública de un mes, (Boletín Oficial de la Provincia de Huesca Nº 85 de 25 de octubre de 2011 así como también se publica en el Diario Altoaragón de 27 de octubre de 2011).

3.- Se ha aportado certificado de la Secretaría-Intervención de la información pública: "sin que durante el plazo indicado se haya formulado alegaciones."

QUINTO.- Ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la tramitación es la siguiente:

1.- Se produce la entrada del expediente el 24 de junio de 2012.

2.- Se admite a trámite dicho expediente en fecha de 24 de junio de 2012.

SEXTO.- En cuanto a la documentación remitida consta de lo siguiente: En primer lugar, el documento técnico denominado "Modificación Puntual nº 1 de la Homologación con modificaciones de las normas subsidiarias del municipio de La Sotonera, refundidas y adaptadas a la normativa vigente, modificación de la clasificación del suelo del entorno de la Harinera Villamayor" (Marzo 2011), elaborada por el arquitecto D. J. Úbeda Andina y Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (Junio 2007), que se configura de la siguiente forma:

La memoria, que a su vez, se subdivide:



1. Autor del encargo.
2. Autor del Proyecto.
3. Objeto de la presente modificación.
4. Procedimiento de Modificación.
5. Antecedentes.
6. Justificación de la Modificación.
7. Descripción y parámetros de la Propuesta
8. Estudio Económico.

Documentación que se modifica.

Normativa.

Planos, son los siguientes:

2 Suelo no urbanizable

4 Sistemas generales

29 Esquema Sistema general. Infraestructuras básicas.

30 Clasificación del suelo. Sistemas generales. Ámbitos de Gestión.

31 Ordenación del Suelo. Alineaciones.

Propuesta de Planeamiento modificado.

Anexos que son:

Análisis preliminar de incidencia ambiental

Resolución del INAGA.

Con relación a la documentación administrativa debe decirse que se estima completa si bien, el Informe del Instituto Aragonés del Agua es desfavorable, y por su parte, el de la Confederación Hidrográfica del Ebro no ha emitido Resolución alguna respecto de la actuación propuesta si bien consta en el expediente el acuse de recibo de solicitud por el Ayuntamiento de La Sotonera.

No se ha aportado informe conjunto de acuerdo con lo establecido en el artículo 57.2 b) de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón.

SÉPTIMO.- El objeto de dicha modificación número uno del Plan General consiste en prever un futuro desarrollo industrial del Municipio para lo que aprovechando las condiciones de la actual situación de las instalaciones de la Harinera Villamayor; modificando el suelo no urbanizable de dos áreas del entorno del apeadero ferroviario de Plasencia del Monte, situadas al oeste de la carretera A-120, a ambos lados de la línea de ferrocarril Huesca-Canfranc, para su transformación en dos subsectores de Suelo Urbanizable Delimitado: 1a, y 1b.

Se propone la delimitación de un único sector discontinuo de 211.049 m², formado por dos subsectores de 106.425 m² y 104.624 m² respectivamente, separados por la vía de tren y con accesos independientes desde la carretera A-1207.

OCTAVO.- El expediente ha sido estudiado e informado técnicamente por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 78.2 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, relativo a la modificación de Plan General de Ordenación Urbana

TERCERO.- Respecto del contenido de la modificación número uno del PGOU de La Sotonera, debe comenzarse con la determinación del Suelo que es objeto de la modificación que se encuentra clasificado como Suelo No Urbanizable de categoría especial, de acuerdo con la terminología de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Sotonera, en concreto, "Área de Protección de Esquedas-Plasencia".



Se encuentra en el entorno del apeadero de Plasencia del Monte, al pie de la línea férrea Huesca-Canfranc. En torno a este apeadero se construyeron originariamente una serie de instalaciones de almacenamiento e industriales, los silos del Antiguo SENPA y la fábrica de sémolas de Harineras Villamayor. También se encuentran en el entorno los antiguos viveros del ICONA, actualmente de titularidad autonómica. Al amparo de una modificación de las normas que permitía la implantación industrial en suelo no urbanizable especial con la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo se ha producido una importante ampliación de las instalaciones de Villamayor, concentrándose ahora en este punto las oficinas centrales de la empresa, además de las instalaciones industriales y logísticas. La autorización de las nuevas edificaciones no conllevó el cambio de la clasificación de los terrenos, que mantienen la clasificación de Suelo No Urbanizable.

Siendo de interés de los Ayuntamientos de La Sotonera y de Lupiñen-Ortilla el contar con un área industrial de la que se carecía en el municipio, y considerando que la red de infraestructuras de transporte y la previa presencia de actividad industrial lo hacían el emplazamiento ideal, se comenzaron en coordinación con el Instituto Aragonés de Fomento (IAF) los estudios para el desarrollo de un polígono en dicho entorno.

Para ello procedió al acuerdo de adquisición de los terrenos necesarios y promovió un acuerdo entre los municipios de Lupiñen-Ortilla y La Sotonera para la cesión de las aguas del primero para servicio de la industria existente y futura, y se procedió al encargo del proyecto de traída de aguas al polígono.

Se acordó con las empresas suministradoras la mejora del suministro eléctrico, aprovechando la próxima instalación de una subestación eléctrica en las proximidades de Plasencia del Monte.

Igualmente se efectuaron las consultas a la Dirección general de carreteras sobre las necesidades de los accesos al futuro polígono desde la A-1207. Resultando que en ese momento se estaba desarrollando un proyecto de mejora de la citada carretera. Se acordó con la Dirección de Carreteras que el proyecto incluiría las mejoras de los accesos necesarios a las dos áreas de suelo industrial propuestas.

Se elaboró el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la modificación del planeamiento, el cual fue enviado al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental como consulta previa, emitiendo este organismo con fecha 3 /10/07 resolución en la que se expresa la innecesidad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

El objetivo básico de la presente modificación es el permitir el desarrollo de suelo industrial en el municipio de La Sotonera, carente del mismo, aprovechando las magnificas condiciones de situación, infraestructuras de transporte y disponibilidad de los suministros básicos de agua y energía.

Las afecciones medioambientales resultan asumibles ya que tal como se indica en la Resolución de 3 de octubre de 2007 (BOA 22-10-2007) del INAGA, la zona no se localiza en ningún espacio de la Red Natura 2000 de Aragón, ni afecta a ningún área crítica de nidificación, reposo o alimentación de especies para las que existan planes aprobados por el Gobierno de Aragón, Espacio Natural Protegido o Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Tampoco se ubica en ningún Monte de Utilidad Pública y no se afecta a Vía Pecuaria alguna. La actuación no afecta a Humedales del Convenio Ramsar, ni se localizan Puntos de Interés Geológico en el entorno. Todo ello independientemente de que dada la situación del futuro polígono en área natural, se deberán cuidar al máximo los criterios paisajísticos y ambientales de la propuesta.

Se consideran suficientemente garantizadas las necesidades de accesibilidad y suministros, deben realizarse las siguientes consideraciones:

Respecto de la accesibilidad y el viario se han acordado las modificaciones de la carretera A-1207 para permitir el acceso a las dos áreas propuestas. Dichas modificaciones se incluyen en el proyecto de mejora del tramo de la A-1207 entre A-132 y Lupiñen, que incluye la construcción de un paso elevado sobre las vías de ferrocarril. El viario interior se definirá adecuadamente en el Plan Parcial, pero se prevé que cada uno de los subsectores



resulte recorrido por un único vial central rematado en una rotonda. El vial del subsector norte resolverá además los accesos a las industrias Villamayor al apeadero del ferrocarril y a los viveros de la DGA.

Por lo que se refiere al suministro de agua, se ha aprobado el proyecto de conducción de agua para el abastecimiento del polígono, con tubería de impulsión desde el depósito de Lupiñen hasta un depósito de potabilización de 100 m³ a disponer en el ámbito del polígono propuesto. Dicho depósito se sitúa en un cerro próximo, incluido dentro del subsector norte. Con fecha 28 de octubre de 2009 se ha firmado el acta de replanteo de la obra.

En cuanto al suministro de energía eléctrica, se llevará a cabo, según el documento presentado, mediante una línea de media tensión desde una nueva subestación prevista en las proximidades.

Y, en lo relativo a la depuración de aguas residuales, se dispondrá estación depuradora para aguas sucias en el interior del polígono, con lo que se cumplirá la reglamentación vigente. Se dispondrá red separativa de aguas pluviales, con vertido directo al río Sotón.

II.- En cuanto a los parámetros de la propuesta de modificación, según la documentación técnica presentada, son los siguientes:

Se propone la Delimitación de un único Sector Discontinuo de 211.049 m², formado por dos subsectores de 106.425 m² y 104.624 m² respectivamente, separados por la vía de tren y con accesos independientes desde la carretera A-1207.

Para su desarrollo se tramitará un Plan Parcial, que podrá definir un plan de etapas para el desarrollo de los dos subsectores de forma separada en el tiempo. En dicho Plan se fijará el método de actuación, así como las reservas y cesiones obligatorias de suelo.

Se ha fijado un índice de edificabilidad neta de 1m²/m² de parcela edificable. Estimándose que la superficie edificable neta alcanzará el 70% de la superficie del sector, resulta una edificabilidad de 147.734 m² y renunciando a la aplicación de coeficientes de homogeneidad por ser el único sector de suelo urbanizable del municipio resulta un aprovechamiento medio del sector de 0,7.

De acuerdo con las determinaciones de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, se establece un plazo máximo de desarrollo del suelo, que se fija en 10 años. Los usos característicos se limitarán a la producción industrial y almacenamiento, resultando usos compatibles los usos comerciales, terciario y hostelero, afectos a los usos característicos.

III.- Asimismo, se ha presentado el Estudio Económico, del que se destacan los siguientes extremos:

En primer lugar, que se realiza una estimativa de los costos de mantenimiento de los viales e instalaciones y zonas libres que pasarán a titularidad del municipio de La Sotonera. Para ello se considera unos costes de mantenimiento del 2 % del coste de implantación de viales e instalaciones y de un 1 % para zonas verdes.

Que se ha considerado un presupuesto de 3.600.000 euros para viales y redes de instalaciones del polígono, de lo que resulta un coste de mantenimiento anual de 7.200 Euros.

Y, para las zonas verdes el coste estimado de implantación supone 240.000 euros resultando un coste de mantenimiento anual de 2.400 euros.

CUARTO.- Con relación al contenido técnico de la modificación aislada del PGOU deben tenerse en cuenta, los siguientes aspectos:

En primer lugar, el Plan General de LA SOTONERA contempla todo el suelo clasificado como no urbanizable como incluido en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial. Dicha circunstancia se justifica en la Memoria del PGOU que deriva de la homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la siguiente forma: "A efectos legales, se considera que la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable es objeto de especial protección, con el fin de que pueda considerarse como suelo no urbanizable no genérico, ya que de lo contrario le sería de aplicación el régimen general establecido por la Ley".

Dicha justificación se basa, como se desprende de la Memoria del PGOU de la



interpretación que la doctrina realizaba sobre dicha cuestión siendo vigente el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, (Real Decreto 1346/1976), Ley a la que atendió la redacción de las Normas Subsidiarias de La Sotonera (Homologación a PGOU el año 2009).

Es decir, se interpretaba que, para establecer una gradación de los usos permitidos en distintas áreas del Suelo No Urbanizable, con previsiones distintas a las generales contempladas en los artículos 86 y 85 del TR de la Ley del Suelo de 1976, era preciso que dichas áreas tuviesen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Cabe pues entender que desde la perspectiva de la legislación vigente no todas las áreas, incluidas en el Suelo No Urbanizable Especial en el Plan General de La Sotonera, se adecuan al concepto actual de dicha categoría de suelo.

Además, el Plan General vigente prevé las siguientes denominadas Áreas de Protección del Suelo No Urbanizable que, como se ha indicado, se ha incluido en su totalidad en el Suelo No Urbanizable Especial si bien no todas las Áreas cabe identificarlas con el concepto actual de dicha categoría de suelo:

- Área de Protección Sistema sobre el Monte. A.- Es un área de fuerte protección a los usos urbanísticos. En cuanto al uso residencial únicamente se permiten las ampliaciones de las edificaciones existentes.

- Área de Protección Sistema Virgen de la Peña. B.- Atiende, prácticamente, al mismo régimen de protección que el Área A.

- Áreas de Protección Sistema Aniés. C, Sistema Lierta-Puibolea. D y Sistema Plasencia-Esquedas. E.- Tras las modificaciones aprobadas en el planeamiento general de La Sotonera, está previsto para las tres un mismo régimen de protección, que admite la vivienda unifamiliar en parcela de 1 Ha y las ampliaciones de las edificaciones residenciales existentes en el momento de la aprobación inicial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

- Áreas de Protección Medioambiental.- Comprende el LIC y la ZEPA de Sierra y Cañones de Guara. Dichas Areas se superponen con la de Protección Sistema sobre el Monte. A y de Protección Sistema Virgen de la Peña. B. Se atenderá en estas Areas a las determinaciones que derivan de la protección medioambiental.

En tercer lugar, según la normativa vigente, las Áreas de protección Sistema Aniés, Sistema Lierta-Puibolea y Sistema Plasencia-Esquedas no se adecuan al concepto actual de la categoría de Suelo No Urbanizable Especial, por las razones expresadas en el punto A.

En cuarto lugar, el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), emite Resolución el 3 de octubre de 2007, por la que se decide no someter a Evaluación Ambiental la Modificación Puntual, por no observarse en la misma los criterios establecidos en el Anexo IV de la Ley.

En el capítulo dedicado a informes sectoriales, debe tenerse en cuenta lo siguiente: Por un lado que el IAA, emite informe desfavorable con prescripciones.

Y, por otro lado, que la Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE), acusa recibo de la solicitud de informe, y comunica al Ayuntamiento la apertura de expediente (referencia propia 2011-O-1459), respecto a la modificación nº 1 del la Homologación con modificaciones de las NNSS de La Sotonera con fecha 21 de noviembre de 2011, pero no figura en el expediente informe alguno emitido por dicho organismo.

QUINTO.- Debe acreditarse o justificarse la necesidad de la modificación respecto de la demanda de suelo industrial en el presente y futuro en la zona.

Por cuanto antecede, El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe para la aprobación definitiva municipal de la Modificación Núm. Uno del Plan General de Ordenación Urbana de La Sotonera, por las siguientes razones y reparos:



1.- Que se cuente con informe y se corrijan los reparos expresados por el Instituto Aragonés del Agua, así como el informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

2.- Que se justifique de forma manifiesta la necesidad, conveniencia y demanda de nuevo suelo industrial y las previsiones al respecto. Que se valore por el Ayuntamiento la posibilidad de que se pueda tratar de suelo urbanizable no delimitado.

3.- En tercer lugar, se debe atender a los condicionantes expresados por el resto de los informes sectoriales.

5.- BIESCAS. MODIFICACION Nº 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2012/081.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Biescas para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación núm. 8 de su Plan General de Ordenación Urbana, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El objeto de la Modificación nº8 del Plan General de Ordenación Urbana de Biescas es reordenar un ámbito clasificado actualmente como Suelo Urbano Consolidado Zona de Acampada (antiguo camping "Edelweis"). Se introduce el uso residencial colectivo, estableciendo un máximo de 66 viviendas.

Para ello se propone:

- Cambiar la categoría del Suelo Urbano, de consolidado a no consolidado.
- Delimitar una Unidad de Ejecución de 21.892,07m² de superficie.
- Cambiar las calificaciones del suelo.
- Crear una ordenanza específica "Ordenanza Mixta. Residencial - Alojamiento Turístico"
- Prescribir la necesidad de un Estudio de Detalle.

SEGUNDO.- Como antecedentes a la presente tramitación, se encuentran los siguientes:

El planeamiento vigente en el municipio de Biescas, según es descrito en el informe de los servicios técnicos, es el resultado de la sucesiva tramitación de diversos instrumentos urbanísticos, desde Normas Subsidiarias referidas al ámbito exclusivo de su núcleo cabecero, así como al de otros núcleos menores, tales como Gavín, Piedrafita de Jaca o la Entidad Local Menor de Sobremonte (Aso, Yosa y Betés).

Tras varias vicisitudes, finalmente se redacta un Texto Refundido de dicho planeamiento general, cuya aceptación fue suspendida en acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo, en sesión de 30 de marzo de 2011.

Aportadas las oportunas correcciones el Consejo Provincial, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2012 adoptó acuerdo, cuya parte dispositiva es la siguiente:

"Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Biescas presentado, considerando subsanados los errores y reparos formulados por el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de marzo de 2011, si bien se estima preciso contar con una nueva resolución en materia de Patrimonio Cultural, en la forma indicada en el punto 3 de la parte dispositiva del mencionado acuerdo."

Así pues, el planeamiento general del municipio de Biescas es el contemplado en dicho Texto Refundido.

TERCERO.- En cuanto a la tramitación y a la documentación aportada:

1) TRAMITACIÓN.-

Se han seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial del Texto Refundido mediante Decreto de Alcaldía nº6/012 de fecha 20 de enero de 2012. La aprobación queda condicionada al cumplimiento de las condiciones del informe técnico de 1 de diciembre de 2011.
- Información Pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en el B.O.P.Hu nº 29 de de marzo de 2012.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento de 19 de marzo de 2012 relativo a la ausencia de alegaciones.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

Junto a la documentación administrativa se aporta un ejemplar del "Texto Refundido Modificación Aislada nº 8 del PGOU de Biescas en la Unidad de Ejecución mixta



residencial-alojamiento turístico”, redactada en octubre de 2011 por el arquitecto D. Francisco Lacruz Abad, diligenciado el 19 de abril de 2012 como aprobado inicialmente por resolución de alcaldía de fecha 20 de enero del citado año, sin visado, que consta de los siguientes documentos:

MEMORIA EXPOSITIVA Y JUSTIFICATIVA.

PLANOS DE INFORMACIÓN

I.01 SITUACIÓN Y RELACIÓN CON EL ENTORNO

I.02 PLANEAMIENTO VIGENTE “ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE”

I.03 TOPOGRÁFICO

PLANOS DE ORDENACIÓN

P.01 ZONIFICACIÓN

P.02 USOS E INTENSIDADES

P.03 ORDENACIÓN NO VINCULANTE

P.04 SECCIONES TRANSVERSALES VIALES

P.05 SECCIONES GENERALES

P.06 PERFILES LONGITUDINALES

S.01 INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO

S.02 INFRAESTRUCTURAS. SANEAMIENTO

S.03 INFRAESTRUCTURAS. MEDIA Y BAJA TENSIÓN

S.04 INFRAESTRUCTURAS. ALUMBRADO PÚBLICO

S.05 INFRAESTRUCTURAS. GAS PROPANO

S.06 INFRAESTRUCTURAS. TELECOMUNICACIONES

S.07 INFRAESTRUCTURAS. LÍNEA ALTA TENSIÓN. DESVÍO

S.08 INFRAESTRUCTURAS. LÍNEA ALTA TENSIÓN. ZONA AFECCIÓN

Asimismo, el expediente cuenta con:

- Informe técnico del arquitecto municipal, de 1 de diciembre de 2011.

- Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, 27 de enero de 2011.

- Copia de escritos enviados, con registro de salida de 29 de mayo de 2012, al Instituto Aragonés del Agua y a la Confederación Hidrográfica del Ebro.

CUARTO. El expediente ha sido estudiado e informado técnicamente por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la Ley 3/2009, que establece: “La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos”. Tratándose de una modificación aislada de Plan General, y según el artículo 78 de la misma ley, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 del mismo texto legal para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

TERCERO.- Respecto del contenido de la documentación referida a la Modificación número 8 que se informa, es el siguiente:

- CONTENIDO DE LA DOCUMENTACIÓN APORTADA.

Objeto

Recalificar la zona de acampada contenida dentro del suelo urbano, mediante la ampliación del actual uso terciario con residencial, con apertura de nuevo viario y obtención de suelo dotacional público.

Nueva delimitación y diseño de las alineaciones interiores y exteriores de la zona de



acampada.

Ámbito

El ámbito tiene una superficie aproximada de 21.892,07m², con una geometría bastante regular y un terreno irregular y ascendente.

Sus límites son:

- Al Norte: Carretera N-260.

- Al Sur: P.A.I.1, zona de equipamiento (depósitos) y suelo urbano consolidado en edificación discontinua.

- Al Este: Avenida Ordesa, zona de equipamiento (depósitos) y suelo urbano consolidado en edificación discontinua.

- Al Oeste: Avenida Ordesa y P.A.I.1.

Estado actual

Existen dos pequeños grupos de edificaciones e instalaciones de servicios de baja altura procedentes de la actividad como camping, que allí se realizó en su momento, en mal estado de conservación y dispersas por el mismo. Se encuentran en situación de fuera de ordenación.

No existen viales públicos.

En el interior del ámbito se emplazan dos fincas, de 1.000m² y 120m², de propiedad municipal, con destino predominante a guardería o preescolar y a centro cívico social respectivamente, las cuales se unifican en la propuesta con los suelos destinados a equipamiento local resultado de la aplicación de los módulos de reserva establecidos en la Ley 3/2009, de Urbanismo de Aragón.

Justificación de la necesidad o conveniencia de la Modificación

El transcurso del tiempo sin iniciativas de desarrollo, ni públicas ni privadas, justifica legalmente la adopción de medidas que permitan facilitar la ejecución del ámbito.

La necesidad o conveniencia de la Modificación radica en el estado ruinoso por abandono del Camping "Edelweis", cuyas instalaciones son peligrosas para las personas y dan mala imagen. Teniendo en cuenta la situación económica del Sector Inmobiliario, la posibilidad de que se produzca una inversión suficiente para su puesta en funcionamiento es poco probable, por no decir imposible.

En definitiva, se trata de dar solución al problema del penoso estado en que actualmente se encuentra la zona, ampliando la oferta turística que Biescas puede ofrecer al público, con el consiguiente beneficio social que conlleva.

Planeamiento vigente

El ámbito de la Modificación se encuentra en Suelo Urbano Consolidado.

No existe ordenación urbanística vigente, ya que hasta ahora estos terrenos han sido preservados de la acción urbanística, como se define en sus condiciones particulares, que son las contenidas en el Capítulo V del Título V de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Modificación nº8 del PGOU

El aspecto principal que se pretende modificar es la calificación de la zona, al objeto de incluir como uso el residencial, lo que conllevará, en el momento de desarrollo de la nueva Unidad, la efectiva realización de dotaciones públicas y la mejora de la conectividad viaria.

La Modificación nº8 del PGOU propone:

Reclasificación de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado

Delimitación exterior de la "Unidad de Ejecución Mixta Residencial-Alojamiento Turístico"

Recalificación del suelo

Establecimiento del Sistema de Actuación

Ordenanza específica: "Ordenanza Mixta. Residencial - Alojamiento Turístico"

Propuesta de ordenación específica posterior mediante Estudio de Detalle

Ver Anexo III.

a) Ordenación propuesta. Características y parámetros urbanísticos

Se propone una zona mixta residencial y de equipamiento de acampada y albergue, con una densidad de viviendas inferior a la habitual del uso residencial, y con unas cesiones de viario y zonas libres polivalentes (manteniendo los usos de Guardería o Preescolar y



Centro Cívico Social) muy superiores a las de las actuaciones de dotación. Por tanto, para lograr una ordenación más moderna y eficaz, se propone una ordenanza específica para el ámbito "Ordenanza Mixta residencial-alojamiento turístico".

La ordenación se ve condicionada por la necesidad de utilizar como zona de acampada la mayor superficie posible del ámbito (44,85%), hecho que restringe la diversidad de posibles ordenaciones.

Otro límite a la ordenación es la necesaria observancia de una franja de 21m medidos desde el eje de la Avenida Ordesa, en la parte norte del ámbito, en la que no se puede edificar.

El reparto de la superficie del Sector en las distintas parcelas:

Ver Anexo IV.

1. Suelo Privado: Manzanas edificables

La edificabilidad total es de 9.851,43m²c.

Ver Anexo V.

2. Suelo Privado: Infraestructuras (I01)

3. Suelo Público: Espacios Libres (EL01 y EL02)

La cesión de 3.678,50 m² de espacios libres supone un 16,80% de la superficie total del ámbito.

4. Suelo Público: Equipamientos (QL01 y QLex)

La cesión de suelo para Equipamiento, cuya superficie es de 1.204,11m², supone un 5,50% de la superficie total del ámbito.

Se unifican los equipamientos existentes y los de la Unidad de Ejecución, de modo que a la misma se adiciona una superficie de 1.120m² (en virtud de la existencia de unos equipamientos fijados en un procedimiento urbanístico anterior), resultando una parcela de equipamientos de 2.324,11 m².

5. Suelo Público: Viales (VL01)

Se ceden 2.925,30 m² de suelo para viario.

6. Suelo Público: Alquiler DGA (RRA01)

Se realiza la reserva de suelo para vivienda en régimen de alquiler del sistema autonómico de vivienda social, que asciende a 325,50 m².

b) Aprovechamiento urbanístico

La superficie total del Sector es de 21.892,07m²s.

La edificabilidad máxima permitida es 9.816,43m²t.

Los coeficientes aplicables a efectos de homogeneización de usos serán: 1 para el residencial, 0,45 para residencial en régimen de protección oficial y 0,8 para el uso terciario. La falta de previsión en el PGOU de coeficientes de homogeneización para vivienda residencial colectiva en suelo urbano hace acudir a los previstos en el PGOU para los distintos usos en suelo urbanizable. Teniendo en cuenta que la tipología edificatoria que va a ser utilizada en el ámbito, por su altura y características, es asimilable a la vivienda unifamiliar, se asignará el coeficiente de homogeneización de dicho uso.

La aplicación de estos coeficientes dan como resultado en los distintos usos los siguientes repartos:

Ver Anexo VI.

c) Ordenanza Mixta. Residencial – Alojamiento Turístico

Tipología

Ordenación abierta

Condiciones de uso

Característicos: Residencial, vivienda colectiva.

Compatibles: Comercial / Oficinas / Hospedaje / Dotacional, todas sus clases.

Condicionados: Ninguno

Prohibidos: El resto de los no mencionados

Condiciones de parcela

Parcela mínima: 300m²

Retranqueos: La edificación se desarrollará libremente dentro de los límites fijados por las



alineaciones y líneas de cambio de uso y/o altura

Condiciones de volumen

Altura máxima fachada: 8,50m

Altura máxima visible: 11,50m

Altura en nº de plantas: B+1+BC

Ocupación máxima BC: 100%

Condiciones de transferencia de aprovechamientos

Siempre conservando las condiciones técnicas y volumétricas básicas, se podrán transferir edificabilidades o aprovechamientos entre parcelas (ya sean públicas o privadas), procediendo a su trámite mediante la correspondiente modificación del planeamiento (Estudio de Detalle) y la Operación Jurídica Complementaria correspondiente (Reparcelación).

d) Estudio de detalle

Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle de la totalidad del ámbito de la Unidad de Ejecución, en el que se procederá a:

- La adaptación o reajuste de alineaciones exteriores, sin que ello suponga una nueva alteración puesto que no cabrá la reducción global de superficies de cesión pública ni originar aumento de volumen edificable (9.851,43 m² de techo).

- La asignación concreta a las parcelas que aparezcan como consecuencia de las nuevas alineaciones de los volúmenes edificables.

- La definición y establecimiento del nuevo viario interior de la Unidad de Ejecución, de acceso a las edificaciones, resultantes de la ordenación de volúmenes como complemento del viario definido por la Modificación Aislada.

- La definición de los espacios de cesión pública, siempre respetando la cuantificación superficial global de los mismos y la concreta de las zonas verdes.

e) Infraestructuras

Red Viaria

La distribución transversal de las secciones de viario, así como los aparcamientos en superficie ligados al mismo deberán preverse en el Estudio de Detalle, teniendo el carácter de orientativos a nivel de instrumento de planeamiento, y preceptivo a nivel de aplicación al Proyecto de Urbanización futuro.

La anchura de las aceras y calzadas se justificará en el Proyecto de Urbanización, teniendo las diseñadas en la documentación de la Modificación carácter indicativo.

Red de abastecimiento de agua

Se instalará una nueva red de abastecimiento de agua potable que se desarrollará en el Proyecto de Urbanización, realizándose la conexión con las tuberías generales en el punto de la red de abastecimiento que señale el Ayuntamiento.

Red de saneamiento

Mediante una red separativa, las aguas pluviales se conducirán al río y las residuales se conducirán al colector general existente.

Red de energía eléctrica

Se procederá a su establecimiento total, incluyendo los centros de transformación necesarios, con arreglo a las disposiciones reglamentarias vigentes y las normas de la compañía suministradora.

Respecto a la línea de AT que actualmente atraviesa el Sector, se procederá a su desvío.

Red de alumbrado público

En el Proyecto de Urbanización se incluirá, el diseño y cálculo de la red de alumbrado público con arreglo a las disposiciones vigentes y a las instrucciones del Ayuntamiento.

Red de telecomunicaciones

En el Proyecto de Urbanización se preverá la red de comunicaciones por cable, entre las que se incluyen las telefónicas, con arreglo a las disposiciones aplicables.

f) Gestión

Se prevé sistema de gestión indirecta por compensación.

Fases de ejecución



FASE 0.- PLANEAMIENTO

El punto de partida de las actuaciones de gestión y desarrollo de la Unidad es el momento en el que la aprobación definitiva de la Modificación del planeamiento general alcance firmeza administrativa.

FASE 1.- PROGRAMA DE COMPENSACIÓN Y LÍNEA ELÉCTRICA

- Línea eléctrica:

Dentro del primer año, tras la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, se resolverá el traslado de la línea eléctrica.

-Programa de Compensación:

Dentro del primer año, tras la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU, se presentará Programa de Compensación. El mismo contemplará:

* Inicio de la ejecución material: dentro del primer año posterior a su aprobación definitiva.

* finalización de la urbanización: antes de cinco años desde su inicio.

FASE 2.- PROYECTOS, REPARCELACIÓN Y URBANIZACIÓN

Dentro del primer año tras la aprobación definitiva del Programa de Compensación, serán sometidos a la preceptiva aprobación definitiva municipal, los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

FASE 3.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Se ejecutarán las obras de urbanización en los plazos contenidos en el Programa de Compensación, y según los términos recogidos en el Proyecto de Urbanización.

FASE 4- EDIFICACIÓN CAMPING-ALBERGUE

Se realizarán las actuaciones necesarias para la puesta en funcionamiento y construcción del camping-albergue.

Las fases 3 y 4, en caso de ser necesario, podrían realizarse de forma simultánea, prestando las garantías legales oportunas.

FASE 5-EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Ejecución de la edificabilidad residencial privada contemplada en el Proyecto de Reparcelación.

Art.79.4 de la Ley 3/2009

A los efectos de cumplimiento del artículo 79.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en cuanto a la titularidad de Derechos Reales sobre la finca afectada, se manifiesta que la inscripción 2ª de la finca, número 1.702 de Biescas, en el Registro de la Propiedad de Jaca, data del 23 de septiembre de 1,964, continuando inscrita a favor del mismo propietario, es decir, CAMPINGS EUROPA, S.L., hoy denominada INVERSIONES CRESCENT, S.L.

- INFORMES SECTORIALES.

Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, 27 de enero de 2011.

Se informa favorablemente la Modificación nº8 del PGOU, estableciendo que:

“El proyecto de urbanización a desarrollar deberá incorporar y reflejar fielmente las alineaciones y rasantes de la red viaria incluidas en la modificación del Plan y deberá respetar las distancias de edificación ya aprobadas en el Plan General establecidas a una distancia mínima de 21 metros del eje de la calzada.

No se habilitará ningún acceso desde la carretera N-260 por la parte occidental de la zona ordenada, tal y como se grafía en el plano aportado en fecha 5 de enero de 2011, accediéndose a través de C/ Goya para lo cual en el proyecto de autorización se deberá definir un carril de incorporación en dirección oeste con cuña mínima de 60 m.

Si la urbanización se desarrollase con anterioridad a la puesta en servicio del tramo Sabiñánigo-Fiscal se establecerá una prohibición de giros a la izquierda a y desde la carretera N-260.

Para la autorización de las obras deberá presentar proyecto de construcción redactado por técnico competente, según se establece en el apartado 9 de la citada Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 y el artículo 104.3 del Reglamento General de Carreteras.

Se hace constar la obligación de cumplimiento del artículo 24.1 de la Ley 25/1988, de 29



de julio, de Carreteras, que establece que fuera de los tramos urbanos de las carreteras estatales queda prohibido realizar publicidad en cualquier lugar visible desde la zona de dominio público de la carretera, sin que esta prohibición dé en ningún caso derecho a indemnización.

Debe incluirse en la normativa para las nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado, existentes o previstas, la necesidad de que, con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación, se lleven a cabo los Estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad, o de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente (Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, BOE 18-11-2003) y en su caso, en la normativa autonómica”.

CUARTO.- Por lo que respecta al análisis y valoración de todo lo anteriormente expuesto, según se refleja en el antes citado informe técnico, se extraen las conclusiones siguientes:

a) Tramitación

La Aprobación inicial del Texto Refundido (Decreto de Alcaldía nº6/012 de fecha 20 de enero de 2012) quedó condicionada al cumplimiento de las condiciones del informe técnico de 1 de diciembre de 2011. El Ayuntamiento será quien indique si se han cumplido las prescripciones por él impuestas. Se desconoce si tras la aprobación inicial se dio cuenta al Pleno del Ayuntamiento.

Según se indica en los antecedentes de la memoria redactada en octubre de 2011, la “Modificación Aislada Nº8 del PGOU de Biescas. Unidad de Ejecución Mixta Residencial — Alojamiento Turístico”, visado el 19 de mayo de 2.010, mediante “Resolución de Alcaldía de fecha 24 de Junio de 2.010, recibió aprobación inicial, condicionada ésta al cumplimiento de las condiciones indicadas en el Informe Técnico Municipal de fecha 9 de junio de 2010, y siendo sometido el Proyecto a información pública e informe de la Demarcación de Carreteras del Estado”. No se adjunta ni la documentación aprobada inicialmente en tal fecha ni el citado informe técnico. Al menos, se debe aportar certificado de la Secretaría del Ayuntamiento relativo al resultado del citado trámite de información pública.

b) Documentación

La Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) establece “3. En el caso de modificaciones de planeamiento general (...) cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la NOTEPA, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V”. Se completará la documentación de la Modificación nº 8 del PGOU.

c) Planeamiento vigente

En el último acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca relativo al Texto Refundido del planeamiento general de Biescas, celebrado en sesión de 10 de abril de 2012, se acordó:

“Acepta el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Biescas presentado, considerando subsanados los errores y reparos formulados por el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 30 de marzo de 2011, si bien se estima preciso contar con una nueva resolución en materia de Patrimonio Cultural, en la forma indicada en el punto 3 de la parte dispositiva del mencionado acuerdo.”

Por tanto, cabe recordar la necesidad de que el Plan General cuente con nueva resolución en materia de Patrimonio Cultural (la de 2 de febrero de 2004 indica “No se autoriza...”).

d) Informes sectoriales

El expediente debe contar con los siguientes informes sectoriales:

- Confederación Hidrográfica del Ebro.
- Instituto Aragonés del Agua.
- Patrimonio Cultural.
- Dirección General de Interior (Ley 30/2002 de Protección Civil y Atención a Emergencias



de Aragón)

Asimismo, el expediente debería contar con escrito de la compañía eléctrica responsable de la línea de Alta Tensión que atraviesa actualmente el ámbito y que se pretende desviar. La documentación remitida por el Ayuntamiento al Consejo Provincial de Urbanismo es únicamente la fechada en octubre de 2011. Dado que el informe de Carreteras del Estado es de 27 de enero de 2011, desde el Consejo no se ha tenido acceso a la documentación que ha sido informada favorablemente. Se remitirá nota interior a la citada Demarcación para que dispongan de la última propuesta de ordenación. En todo caso, se atenderá a lo indicado en el citado informe de Carreteras.

e) Justificación de la necesidad o conveniencia

La documentación del Plan Parcial debe completarse con una mayor justificación de la necesidad o conveniencia de poder implantar 66 nuevas viviendas en el núcleo de Biescas.

Se recuerda, a efectos de este análisis y así se refleja en el informe técnico, antes citado, la información que, en cuanto a las viviendas, contiene el Texto Refundido del PGOU, respecto al mencionado núcleo.

f) Ordenación propuesta

a. Delimitación del ámbito de actuación

La memoria debe aclarar el ámbito de actuación de la Modificación nº8 del PGOU. En el plano P.01 se refleja la diferencia entre el límite del Sector (21.892,07m²) y el límite de la superficie ordenada (23.175,08m²).

b. Reservas

1. Sistema General Espacios Libres

En la Modificación nº8 del PGOU no se hace mención sobre la reserva mínima de 5m²/habitante de terrenos destinados a Sistema General Espacios Libres Públicos (art.40.1.b).1 de la Ley 3/2009).

2. Dotaciones Locales

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en suelo urbano no consolidado deben ser los establecidos para los planes parciales. Si bien la reserva de 1.204,11m² de suelo destinada a equipamiento es inferior a la mínima legalmente establecida por el art.54.4.b de la Ley 3/2009, al ser de aplicación el art.54.5 de la citada ley, el Plan Parcial cumple con la reserva de dotaciones locales al destinar parte de la reserva de equipamiento a incrementar la reserva de espacios libres.

En cuanto a la reserva de plazas de aparcamiento, la documentación escrita debería hacer referencia al obligado cumplimiento del art.54.4.c de la Ley 3/2009.

3. Vivienda protegida

La Orden de 24 de junio de 2008, del Consejo de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se declaran municipios de relevancia territorial y se establece el porcentaje de reserva de vivienda protegida, en su artículo 2, incluye el municipio de Biescas, como municipio no colindante con capital de provincia, con una reserva del 10,10% de la edificabilidad residencial prevista.

La Modificación nº8 del PGOU cumple con la obligación legal de reserva en suelo urbano no consolidado dado que reserva para vivienda protegida 656,5m²t (10,10 % s/ 6.500m²t) y 7 viviendas (10,10 % s/ 66viv). La citada reserva se concreta en la parcela RC01.

4. Reserva de alquiler

La reserva de suelo correspondiente a vivienda protegida en alquiler debe ser, como mínimo, la establecida por el artículo 54.3.d) de la Ley 3/2009, es decir, 469m²s.

La Modificación nº8 del PGOU debe fijar una edificabilidad no lucrativa, que será coherente con el entorno.

5. Decreto 125/2004, de 11 de mayo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Alojamientos Turísticos al aire Libre

Podría haber un error de pocos m² en la aplicación del art. 25.4 del Reglamento de Alojamientos Turísticos al aire Libre ya que se destina algo menos del 25% de la superficie del camping a viales interiores, zonas verdes, zonas deportivas y otros servicios de uso



común.

g) Aprovechamiento urbanístico

La Modificación establece una edificabilidad máxima total permitida de 9.851,43m²t, por lo que el índice de edificabilidad que se está fijando es de 0,45m²t/m²s. Lo anterior conlleva un incremento de aprovechamiento respecto a lo establecido por el planeamiento general vigente, donde se permite 0'1m²t/m²s (art.283 del TRPGOU).

En cuanto a los coeficientes de homogeneización, la Modificación nº8 del PGOU establece los siguientes: Vivienda libre: 1; Vivienda Protegida: 0,45; Terciario: 0,8.

El instrumento de planeamiento en el que se debe establecer el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida, que será único para todas las tipologías, es el PGOU (artículo 5, apartado 6, de la ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de Vivienda Protegida).

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 7 de marzo de 2012, en relación con la Modificación nº 9 del PGOU (expte: 2010/0101), cuyo objeto es establecer un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida, acordó "suspender la emisión de informe debido a la necesidad de aportar justificación acreditativa de los coeficientes adoptados". Por tanto, una vez que el PGOU haya fijado el citado coeficiente, si fuera necesario, se procederá a recalcular el aprovechamiento medio.

La cesión de suelo municipal será del 10% del aprovechamiento medio.

h) Infraestructuras

a. Red Viaria

Se considera necesario justificar el trazado viario propuesto, dado que la solución en fondos de saco no garantiza un correcto desarrollo urbano.

Tal y como se indica en el informe técnico municipal de 1 de diciembre de 2011, se deberá justificar el CTE-DB-SI 5 sobre intervención de bomberos.

En cuanto al viario de acceso en Suelo Urbano Consolidado (tramo 1-2 del eje 2 del plano P.06), cabe indicar que no está ejecutado. Por tanto, la Modificación de PGOU debe establecer que su ejecución será previa o simultánea a la del viario de la UE, especificando a quién corresponde la ejecución de dicha infraestructura.

Si bien en la documentación escrita no se establece el número de plazas de aparcamiento en espacio de uso público, en la documentación gráfica, en la UE, se reflejan 39 plazas. Se considera que vía Estudio de Detalle no se podrá disminuir la previsión de plazas de aparcamiento efectuada por la Modificación.

b. Red de abastecimiento de agua y red de saneamiento

Se debe justificar que las infraestructuras existentes tienen capacidad suficiente para absorber los nuevos caudales generados.

El informe técnico municipal de 1 de diciembre de 2011 indica, entre otros aspectos, que la red de saneamiento de la c/ Ramón y Cajal es insuficiente y que hay dos tuberías de abastecimiento que atraviesan el área y que habría que mantener.

En la memoria no se describen las características de las redes a implantar en la Unidad de Ejecución. Asimismo, no se hace referencia al riego de las zonas verdes ni a la colocación de hidrantes.

c. Red de gas

En cuanto a la red de gas, nada indica la documentación escrita.

La documentación gráfica refleja (plano S.05) el depósito de gas propano en la parcela de infraestructuras.

i) Gestión

La documentación aportada nada indica sobre el régimen de conservación de la urbanización.

Se deben establecer plazos para la edificación.

Se debe aclarar el "plazo máximo para elaboración y tramitación" contenido en el Anexo I.

j) Estudio económico

No se aporta. Por tanto, se debe completar la documentación con una evaluación económica del coste de ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los



servicios, analizando específicamente el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas.

Se recuerda que el citado estudio deberá contener el coste del desvío de la línea de Alta Tensión que atraviesa el Sector.

Por cuanto antecede, El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Suspender la emisión de informe sobre la modificación presentada, hasta que se completen, subsanen o aclaren las cuestiones y reparos, enumerados en el fundamento de derecho cuarto de la presente propuesta, siguientes:

- Se deben aportar los siguientes informes sectoriales: Confederación Hidrográfica del Ebro, Instituto Aragonés del Agua, Patrimonio Cultural y Dirección General de Interior. Asimismo, el expediente debería contar con escrito de la compañía eléctrica (punto d) del citado fundamento de derecho).
- Se justificará el trazado viario propuesto en la UE y se aclararán las cuestiones relativas al viario de acceso en Suelo Urbano Consolidado (punto h)a.). Se atenderá al resto de cuestiones comentadas en el apartado relativo a infraestructuras (punto h) .
- Se aportará estudio económico (punto j).
- La documentación del Plan Parcial debe completarse con una mayor justificación de la necesidad o conveniencia de poder implantar 66 nuevas viviendas (punto e).
- La Memoria debe aclarar el ámbito de la Modificación (punto f).a.)
- Se atenderá a lo comentado sobre el Sistema General de Espacios Libres y la reserva de vivienda en alquiler (punto f)b.).
- Una vez que el PGOU haya fijado el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida, si fuera necesario, se procederá a recalcular el aprovechamiento medio (punto g).
- Se atenderá a lo indicado sobre tramitación (punto a), NOTEPA (punto b) y gestión (punto i).

6.- ZAIDÍN.- MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU/2012/013

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaidín para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 5 del Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe previo a su aprobación definitiva municipal por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

SEGUNDO.- El Municipio de Zaidín cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que es resultado de la homologación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que fueron aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 8 de mayo de 2000.

La homologación de dichas Normas como Plan General de Ordenación Urbana se produjo por acuerdo de la CPOT de fecha 26 de junio de 2002.

TERCERO.- El objeto del expediente de la modificación nº 5 es la alteración de la anchura de la C/ Binéfar incluida en la Unidad de Ejecución nº 2, así como la alteración del artículo 129 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La modificación se refiere a dos aspectos del PGOU vigente:

- a) En primer lugar, se plantea modificar la anchura de la C/ Binéfar desde su entronque con la C/ Hermanos Sanvisen Seres, en el tramo que se encuentra dentro de la Unidad de Ejecución nº 2. Por una parte, se regulariza su trazado de forma paralela a la alineación del otro lado de la calle (en Suelo Urbano Consolidado); por otra, se aumenta la anchura hasta los 10 metros (con las alineaciones actuales la anchura es variable, con un mínimo de 4,23 m en la zona más estrecha). Por último, se reduce el ancho de la calle final



perpendicular a la C/ Binéfar, también dentro de la UE-2, cuyo ancho de 12 m, que se considera excesivo para la importancia del vial, pasa a ser de 10 m, quedando así igualado con el que se propone para la C/ Binéfar.

Este ajuste de anchuras de viales afecta a las alineaciones de 2 de las manzanas incluidas en la UE-2. No se modifica la delimitación de la UE ni su aprovechamiento medio.

b) En segundo lugar, se plantea modificar la redacción del último párrafo del art. 129 de las Normas Urbanísticas del PGOU, de forma que puedan otorgarse licencias de parcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución aunque éstas todavía no se hayan ejecutado. Como justificación se indica que la imposibilidad de permitir parcelaciones en las UEs está generando problemas en la gestión urbanística municipal.

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

- Aprobación inicial de la modificación por acuerdo del pleno municipal con fecha 28 de julio de 2011.

- Información pública durante 1 mes (BOPHU nº152 de 8 de agosto de 2011). Durante este período de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado de secretaría municipal con fecha 15 de junio de 2012.

- Con fecha 10 de enero de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) escrito del alcalde de Zaidín solicitando la emisión del preceptivo informe de este órgano sobre la modificación. Una vez analizada la documentación presentada, desde el CPUH se procede a la devolución del expediente con fecha 31 de enero de 2012, por los siguientes motivos:

“(…) Ha de aportarse certificado de Secretaría relativo a la aprobación inicial del expediente de referencia, así como relativo al resultado del trámite de información pública. Además, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97.2 del Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón (Reglamento de desarrollo de la LUA) en la documentación técnica ha de figurar la oportuna diligencia en la que se haga constar que los planos y documentos son los aprobados inicialmente”.

- El 26 de junio de 2012 tiene entrada nuevo escrito del alcalde de Zaidín adjuntando la documentación requerida.

QUINTO.- Con relación a la documentación, se indica que el Ayuntamiento ha presentado un ejemplar en soporte papel del documento técnico de la modificación nº 5 del PGOU, redactado con fecha mayo de 2011 por el arquitecto D. Prudenci Español Pons. Este documento, sin visado colegial, consta de los siguientes apartados:

MEMORIA

- 1.- ANTECEDENTES
- 2.- MODIFICACIONES
- 3.- JUSTIFICACIÓN
- 4.- REDACCIÓN ACTUAL ART.129 DEL PGOU
- 5.- REDACCIÓN MODIFICADA ART.129 DEL PGOU
- 6.- ADMINISTRACIONES AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN
- 7.- INCIDENCIA AMBIENTAL
8. TRAMITACIÓN

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 ESCALA 1/2.500
- 2.- CAMBIO DE ALINEACIÓN. PLANEAMIENTO VIGENTE Y ESTADO MODIFICADO. UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 ESCALA 1/500

No hay informes sectoriales que por la naturaleza de la modificación se entiende que no proceden.

No es de aplicación, por razón de las fechas de la tramitación, la normativa técnica de planeamiento urbanístico.

SEXTO.- El expediente ha sido estudiado e informado técnicamente por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo. Se ha emitido informe técnico.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 76.3 en relación con el 78.2 y 57 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, relativo a la modificación de Plan General de Ordenación Urbana y del Reglamento de planeamiento, al tratarse de una modificación aislada de Plan General, resultando el procedimiento aplicable el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

TERCERO.- El objeto de dicha modificación número 5 del Plan General ya se ha indicado, afecta a la anchura de la calle Binefar y al art. 129 de las ordenanzas.

Cabe indicar respecto del contenido que:

a) La delimitación de la UE-3 grafiada en el plano nº2 no corresponde a la que figura en los planos del PGOU vigente, puesto que deja fuera de la Unidad una parcela recayente a la C/Binefar. Según se indica en el apartado 2) de la Memoria, esta delimitación responde a la modificación nº4 del PGOU que clasificó dicha parcela como Suelo Urbano Consolidado; sin embargo, hay que indicar que la tramitación de esa modificación no consta en el Consejo Provincial de Urbanismo.

Por tanto, es preciso corregir el plano nº2 de forma que refleje la delimitación de la UE-3 según el PGOU vigente; debiendo tramitarse, en su caso, la posible alteración de esa Unidad como modificación aislada del PGOU conforme al procedimiento establecido en la LUAr.

b) Respecto al cambio de alineaciones en la UE-2, se considera que la propuesta supone una mejora del viario público previsto en el PGOU, aumentando su anchura y regularizando el trazado.

c) Respecto a la modificación del art. 129 de las NNUU únicamente cabe indicar que, en todo caso, las licencias de parcelación en el ámbito de las Unidades de Ejecución deberán atenerse al régimen establecido en el art. 153 de la LUAr, y concordantes, así como en el Título V, Capítulo IV de dicha Ley relativo a las parcelaciones.

CUARTO.- En relación con la documentación y la tramitación cabe indicar que:

a) Tal como se indicaba en el escrito de devolución emitido por el Consejo Provincial con fecha 31 de enero de 2012, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 97.2 del Reglamento de Planeamiento, en la documentación técnica ha de figurar la oportuna diligencia en la que se haga constar que los planos y documentos son los aprobados inicialmente. En el documento técnico remitido nuevamente al Consejo con fecha 26 de junio de 2012 figura únicamente el sello de compulsas como fotocopia del original, por lo que deberá diligenciarse conforme a lo dispuesto en el citado precepto reglamentario.

b) En tercer párrafo del apartado 1) de la Memoria parece existir un error mecanográfico, puesto que hace referencia a la Unidad de Ejecución nº5, cuando parece que se trata de la nº2.

c) La modificación no debe someterse a evaluación ambiental, según la Ley de protección ambiental de Aragón (art. 11 y Anexo I), puesto que su objeto no afecta al Suelo No Urbanizable ni al Suelo Urbanizable No Delimitado.

d) La aprobación inicial de la modificación nº5 es anterior a la entrada en vigor del Decreto 54/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA), por lo que no le es de aplicación.

Por cuanto antecede, en uso de las competencias otorgadas en el artículo 18.2 del Decreto Número 101/2010, de 7 de junio, se eleva al M.I. Consejo Provincial de Urbanismo la siguiente PROPUESTA:

Suspender la emisión de informe en tanto que no se aporte el Plano número 2 modificado, de modo que se grafíe la delimitación de la UE3 según el PGOU vigente. Además, se



atenderá a los siguientes aspectos:

Respecto de la documentación, deberá completarse el expediente aportando el documento técnico con la oportuna diligencia en la que se haga constar que los planos y documentos son los aprobados inicialmente.

También deberá corregirse el error material o mecanográfico del apartado 1) de la Memoria (refiriéndose a la UE 2 en lugar de la UE5).

Es preciso aclarar la referencia a una modificación del PGOU (la Num. 4) cuya tramitación no consta en el Consejo Provincial.

Desde el punto de vista del contenido de la propia modificación, debe señalarse respecto del cambio de redacción del artículo 129 de las Normas Urbanísticas que las licencias de parcelación deberán atenerse al régimen establecido en el artículo 153 de la LUAr, así como a lo dispuesto en el Título V, Capítulo IV de dicha Ley y resto de la normativa aplicable.

7.- ZAIDÍN. MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU/2012/0104

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Zaidín para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 6 del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe previo a su aprobación definitiva municipal por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

SEGUNDO.- El Municipio de Zaidín cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana que es resultado de la homologación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de 26 de junio de 2002. Con posterioridad, se tiene constancia, en el archivo del Consejo Provincial, de la existencia de dos modificaciones del PGOU de Zaidín, la nº 2 (informada favorablemente con reparos por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 10 de marzo de 2004) y la nº 3 (informada favorablemente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 30 de marzo de 2007).

No se tiene conocimiento de que dichas modificaciones hayan sido aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento. Tampoco se tiene conocimiento de que se hayan tramitado las modificaciones nº 1 y nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana, si bien a ésta última se hace referencia en el expediente que se analiza de la Modificación nº 6.

Los contenidos de las modificaciones nº 2 y nº 3 no tienen incidencia en el ámbito de la nº 6.

TERCERO.- Con relación a la tramitación en el ámbito municipal, puede destacarse lo siguiente:

1.- La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 13 de junio de 2012.

2.- Información pública de un mes, (Boletín Oficial de la Provincia de Huesca Nº 116 de 20 de junio de 2012).

3.- Se ha aportado certificado de la Secretaría-Intervención de la información pública: "sin que durante el plazo indicado se haya formulado alegaciones."

CUARTO.- Ante el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la tramitación es la siguiente:

1.- Se produce la entrada del expediente el 26 de junio de 2012.

2.- Se admite a trámite dicho expediente en fecha de 27 de junio de 2012.

QUINTO.- En cuanto a la documentación remitida consta de lo siguiente: En primer lugar, el documento Técnico de la modificación número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaidín, redactado por D. P. Español Pons, arquitecto, fechado en mayo de 2012, sin visado colegial. Dicho documento consta de las siguientes partes:

Parte escrita, que a su vez se subdivide en:



1. Promotor.
2. Arquitecto.
3. Motivación.
4. Justificación de la Modificación.
5. Interés Público de la Modificación.
6. Modificación.
7. Administraciones afectadas por la Modificación.
8. Incidencia Ambiental.
9. Tramitación.

Planos que son los siguientes:

1. Situación.
2. Cambios en Unidad de Ejecución 3. Planeamiento Vigente y Estado Modificado.
3. Cambios en SUC Clave 2. Planeamiento Vigente y Estado Modificado.

SEXTO. El expediente ha sido estudiado e informado técnicamente por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 78.2 y concordantes de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, relativo a la modificación de Plan General de Ordenación Urbana

TERCERO.- El objeto de dicha modificación número seis del Plan General consiste en prever suelo a efectos de localizar una escuela infantil. Para ello se concretan las siguientes alteraciones en el Plan General de Ordenación Urbana:

- 1) Una parcela de 595 m² situada en la calle La Báscula, prevista en el planeamiento vigente como Espacio Libre, se califica como Equipamiento.
- 2) Una superficie de 595 m², (idéntica a la que se ha calificado como equipamiento), cuya calificación en el planeamiento vigente es Zona 2 (Extensión de Casco Urbano), se califica como Espacio Libre. Dicha superficie se localiza en la Avenida San Antonio Abad esquina calle Afueras.
- 3) Se excluye de la Unidad de Ejecución 3, la parcela de 595 m² ubicada en la calle La Balsa, que es de propiedad municipal, con el fin de poder construir en ella el equipamiento escolar, incluyendo, en el proyecto de dicha dotación, la urbanización del frente de la correspondiente parcela, cuya superficie es de 524 m².

De esa forma la superficie de la Unidad de Ejecución 3, pasaría de 9.069 m² a 7.950 m². (9.069 - 595 - 524 = 7.950).

Se justifica la modificación propuesta en base a los siguientes argumentos, que figuran en la documentación remitida:

Que los suelos calificados como Equipamiento por el PGOU, están ya edificados para dicho uso, salvo los que se pudieron obtener en el Suelo Urbanizable. El desarrollo de dicha clase de suelo (urbanizable) se considera imposible en estos momentos. Por lo que parece precisa la modificación del PGOU para calificar suelo de propiedad municipal como Equipamiento.

Que respecto del destino de la calificación que se adopta en la modificación, deriva el "interés público" de la misma:

- 1.- Es una necesidad social, por parte de la población.
- 2.- Es una conveniencia que el uso del suelo sea el de equipamiento.
- 3.- Significa una armonización de los intereses comunitarios.

Que hay coherencia del uso del "nuevo suelo" con la utilidad pública y función social de la propiedad. La Modificación tiene en cuenta lo previsto en el artículo 79.3 de la LUA-2009,



al preverse el mantenimiento de la superficie de espacios libres, así como la calidad de los mismos.

CUARTO.- Con relación al contenido técnico de la modificación aislada del PGOU deben tenerse en cuenta, los siguientes aspectos:

En primer lugar, al ámbito afectado por la modificación número seis, le corresponden, según el Plan General actualmente vigente, las siguientes determinaciones:

“1) Zona de Extensión de Casco Urbano (Clave 2).-

* Condiciones de Uso.

Usos permitidos: Residencial, Hotelero, Comercial, Oficinas, Almacenaje de superficie inferior a 500 m², Artesanal, Talleres de reparación de superficie inferior a 500 m², Equipamientos e Industrias con limitaciones.

* Condiciones de Volumen.

Tipología: Edificación con alineación a vial.

Parcela mínima: 80 m².

Frente mínimo de parcela: 5 metros.

Altura máxima: En número de plantas, el establecido en planos de ordenación.

Se admite el aprovechamiento de cubierta vinculado a la planta inmediatamente inferior.

Profundidad edificable:

En planta baja: no se fija.

En plantas alzadas: la señalada en planos.

2) Sistema de Parques y Jardines Públicos.-

* Condiciones de Uso.

Deberán convertirse en terrenos de dominio y uso público.

Se destinarán a utilización y uso libre y gratuito.

Se ordenarán con árboles, jardinería y elementos accesorios.

* Condiciones de Volumen.

No se permitirán otras edificaciones que las provisionales (kioskos, lugares de venta).

La ocupación máxima será del 1 % del total de la zona verde, y la superficie máxima por unidad será de 10 m².

3) Equipamientos y dotaciones.-

* Condiciones de Uso.

Usos permitidos: Educativo, Sanitario-Asistencial, Recreativo, Público-Administrativo, Deportivo, Religioso, Cultural, Hospedaje social, Benéfico, Servicios Ciudadanos e Infraestructuras.

Usos prohibidos: Los demás, incluyendo el comercial.

Usos existentes: Se conservarán, excepto en los supuestos en que se afecten a otra finalidad.

Nuevos equipamientos: No tienen asignación a un uso concreto, excepto aquellos en los que se indique, en concreto, un fin específico, que se afectarán a dicha finalidad.

* Condiciones de Volumen.

Tipología: Edificación Aislada, con excepción de los equipamientos existentes en Suelo Urbano que estén edificados según alineación a vial.

Edificabilidad: 1 m²t/m²s.

Altura máxima: 11 metros, correspondientes a PB+2PP.

4) Unidad de Ejecución. UE-3.-

Superficie total: 9.069 m².

Aprovechamiento medio: 2,06 m²t/m²s.

Planeamiento derivado: Se podrá redactar un Estudio de Detalle de la unidad de ejecución.

Sistema de Actuación: Cooperación.”

Se debe concluir de la documentación presentada para la Modificación Número Seis del PGOU de Zaidín, las siguientes:

En primer lugar, considerarse que la alteración de planeamiento constituye una modificación del mismo, y no un supuesto de revisión, dado que no afecta sustancialmente a la ordenación estructural, teniendo en cuenta la definición de dicha sustancialidad



contenida en el artículo 77.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

La Modificación no supone una alteración relevante de la ordenación estructural en función de factores tales como superficie, aprovechamiento o población, ni la de sistemas generales, ni la del sistema de núcleos de población.

Tampoco supone la Modificación un incremento superior al 30 % del número de viviendas, ni la superficie urbanizada residencial existente.

En segundo lugar, se encuadra en el supuesto contemplado en el artículo 79.3 de la LUA-2009, al afectar a un espacio libre previsto en el planeamiento vigente. No obstante atiende a los requerimientos previstos en dicho artículo 79.3, al prever el mantenimiento de la superficie de los terrenos destinados a espacios libres, calificando espacios de igual calidad que los previstos en el planeamiento vigente.

Y por último, no cabe considerar que la Modificación no deba tener en consideración las previsiones del artículo 79.4 de la LUA-2009, al no incrementar la edificabilidad o la densidad, ni prever usos más lucrativos, respecto a los contemplados en el planeamiento vigente.

Por cuanto antecede, en uso de las competencias otorgadas en el artículo 18.2 del Decreto Número 101/2010, de 7 de junio, se eleva al M.I. Consejo Provincial de Urbanismo la siguiente PROPUESTA:

Informar favorablemente para la aprobación definitiva municipal de la Modificación número Seis del PGOU de Zaidín.

8.- EL PUEYO DE ARAGUÁS MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 7 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA . CPU/2011/0077

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de El Pueyo de Araguás para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 7 del Plan General de Ordenación Urbana, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe previo a su aprobación definitiva municipal por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

SEGUNDO.- El Municipio de El Pueyo de Araguás cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado de forma parcial y con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de 16 de junio de 2005.

TERCERO.- El expediente actual, es una modificación que afecta, a una parcela clasificada como Suelo No Urbanizable Genérico, y se propone la reclasificación como Suelo Urbano Consolidado de una parte de la misma para la construcción de una vivienda unifamiliar.

CUARTO.- Con relación a la tramitación en el ámbito municipal, puede destacarse lo siguiente:

1.- La aprobación inicial mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 23 de julio de 2010. En el mismo, se recoge que el terreno reclasificado debe ser considerado según la asesoría técnica como suelo urbano no consolidado, de tal forma que se pueda construir una única vivienda unifamiliar. También se tendrán en cuenta las prescripciones que derivan del informe de los servicios técnicos municipales.

2.- Información pública de un mes, (Boletín Oficial de la Provincia de Huesca Nº 155 de 10 de agosto de 2010).

3.- Se ha aportado certificado de la Secretaría-Intervención de la información pública: "sin que durante el plazo indicado se haya formulado alegaciones."

QUINTO.- Ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca la tramitación es la siguiente:

1.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en su sesión del día 30 de junio de 2011 adoptó, por unanimidad, el siguiente Acuerdo:

"Suspender la emisión de informe, de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento de derecho quinto y, en particular; por los siguientes.



1. Debe justificarse adecuadamente la clase y categoría de suelo que se pretende atribuir a la parcela objeto de la modificación, en función del tipo de actuación previsto, la urbanización a ejecutar y las conexiones a los servicios necesarios conforme a la Ley 3/2009; considerándose más adecuado atribuir a la parcela la condición de Suelo Urbano No Consolidado.

2. Debe concretarse el cumplimiento de las cesiones y obligaciones legalmente establecidas para la clase y categoría de suelo correspondiente, así como la forma de ejecución del planeamiento. Del mismo modo, es necesario justificar el cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento legalmente exigible.

El plano de ordenación debe reflejar claramente las superficies destinadas a cesiones y dotaciones locales, así como el trazado, superficie y dimensiones del nuevo viario propuesto. También debe concretarse el carácter público o privado de este viario.

3. Debe atenderse al resto de prescripciones establecidas por el Ayuntamiento en el acuerdo de aprobación inicial.

En cuanto a los informes sectoriales, debe atenderse el contenido del informe del Instituto Aragonés del Agua respecto a las cargas urbanísticas y las características de la evacuación de aguas fecales y pluviales”

2.- Con fecha 21 de noviembre de 2011 tuvo entrada de nueva documentación para el cumplimiento de prescripciones.

3.-Dicho expediente fue devuelto para subsanar y completar la documentación presentada.

4.-El 9 de julio de 2012, se remite nueva documentación por el Ayuntamiento hasta completar el expediente administrativo y se admite a trámite.

SEXTO.- La nueva documentación, con entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón, el 9 de julio de 2012, es la que se describe a continuación:

En primer lugar, el Documento técnico de subsanación de deficiencias presentado ante el Ayuntamiento en diciembre de 2011 por el equipo redactor de la modificación, e integrado por una memoria explicativa y 2 planos con diligencia municipal, que son:

-Plano A.05 Delimitación de Unidades de Ejecución y aclaración de aprovechamientos medios escala 1/1.000

-Plano A 03 * Estado modificado - zonificación y ordenación núcleo Los Molinos (sustituye al A.03) escala 1/1 000.

Además, consta, asimismo en el expediente:

El informe de la Asesora municipal sobre el documento anterior, con fecha 16 de diciembre de 2011.

El certificado de secretaría de las 2 alegaciones presentadas por los propietarios de las fincas colindantes, a los que previamente se había notificado la nueva documentación.

Una copia compulsada de dichas alegaciones y de los informes técnicos emitidos en respuesta a las mismas.

El certificado de secretaria del acuerdo plenario adoptado con fecha 14 de junio de 2012, en el que se aprobó el documento presentado en diciembre de 2011 por el equipo redactor y se desestimaron las alegaciones presentadas.

Esta documentación viene a completar y aclarar la que se presentó con fecha 21 de noviembre de 2011 para el cumplimiento de las prescripciones del CPU (con diligencia de aprobación por pleno de 23 de septiembre de 2011) que estaba integrada por:

Memoria, que se subdivide en:

- 1 Antecedentes y objeto de la modificación
 2. Necesidad y justificación de la presente modificación
 - 3 Justificación legal
 - 4 Obligaciones de los promotores y valoración
 5. Cumplimiento prescripciones informe del Instituto Aragonés del Agua
 6. Tramitación
 - 7 Alcance de la modificación
 - 8 Conclusión
- Anexos.



Planos modificados, que son los siguientes:

A.01 Situación y emplazamiento

A.02 Estado actual - zonificación y ordenación núcleo Los Molinos

A.03 Estado modificado - zonificación y ordenación núcleo Los Molinos

A.04 Justificación de servicios.

SÉPTIMO. El expediente ha sido estudiado e informado técnicamente por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 76, apartados tercero y cuarto, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón.

Asimismo, la Resolución conjunta 21 de marzo de 2011 de la Dirección General de Ordenación del Territorio y desde la Dirección General de Urbanismo indica, entre otros aspectos, que la reclasificación propuesta no afecta sustancialmente a la ordenación estructural, por lo que se considera procedente su tramitación como modificación aislada.

Por tanto, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la LUAr para los Planes Parciales de iniciativa municipal por remisión del artículo 78.2 de dicha Norma.

TERCERO.- La nueva documentación aportada contiene las siguientes variaciones respecto de la propuesta inicial de modificación:

-En primer lugar, la parcela se reclasifica como Suelo Urbano No Consolidado conformando una Unidad de Ejecución denominada UE-MO-2, con una superficie de 673,18 m² en la que se diferencian las siguientes zonas:

Parcela privada de uso residencial: 384,33 m² (57,09%)

Viario: 121,40 m² (18,03%)

Zona verde: 98,24 m² (14,59%)

Equipamiento: 69,21 m² (10,28%)

Además se establecen las siguientes determinaciones:

Número máximo de viviendas: 1

Índice de edificabilidad sobre parcela neta: 0,6 m²/m²

Edificabilidad total uso residencial: 0,6 m²/m² x 384,33 m² = 230,60 m²

Aprovechamiento medio: 230,60 m² / 673,18 m² = 0,3425 m²/m²

Sistema de actuación: Compensación.

-En segundo lugar, en cuanto a los módulos de reserva exigibles, su cumplimiento se justifica, según la documentación, del siguiente modo:

-Número de habitantes potenciales: 230,60/ 30 = 7,69 habitantes (se redondea a 8)

-Sistema local de espacios libres: como mínimo la superficie mayor entre 10% superficie del ámbito: 0,1 x 673,18 m² = 67,32 m², ó

6 m² por habitante: 6 x 8 = 48 m²

La propuesta prevé una superficie de 98,24 m², superior al mínimo exigible.

- Sistema local de equipamientos: como mínimo

5 m² por habitante: 5 x 8 = 40 m².

La propuesta prevé una superficie de 69,21 m², superior al mínimo exigible.

- Plazas de aparcamiento: como mínimo

1 plaza cada 3 habitantes: 8/3 = 2,66.

+20% adicional en espacios de uso público: 8/3 x 0,2 = 0,53 (se redondea a 1 plaza).

Total: 3,2 plazas (redondeando resultarían 2 plazas en parcela privada y 1 plaza en espacio de uso público).

La propuesta prevé 1 plaza en espacio de uso público, cumpliendo el mínimo exigible en



este aspecto.

-En tercer lugar, respecto de las condiciones para los promotores en la Unidad de Ejecución:

- No se prevé cesión de aprovechamiento subjetivo, acogiéndose al régimen simplificado previsto en los artículos 288 a 290 de la LUAr.

- Se realiza una valoración estimativa de la urbanización del ámbito incluyendo la urbanización del aparcamiento, arreglo de camino de acceso y dotaciones, redes de abastecimiento (canalización de agua y enganche) y saneamiento (pozos, tubería y enganche) cuya suma total asciende a 10.975 euros.

En último lugar, respecto de las prescripciones establecidas por el Instituto Aragonés del Agua (IAA) se contempla el cumplimiento de las cargas urbanísticas previstas en el Plan Aragonés de Saneamiento de Saneamiento y Depuración y se detallan algunas características de la red de evacuación.

CUARTO.- Con relación al contenido técnico de la modificación aislada del PGOU deben tenerse en cuenta, los siguientes aspectos:

I.- Respecto al cumplimiento de las prescripciones reflejadas en el acuerdo adoptado por el CPU el 30 de junio de 2011 en relación con la modificación Número 7 del PGOU, hay que hacer las siguientes observaciones:

- En cuanto al primer punto, se ha atendido a la recomendación del CPU respecto a la clase y categoría del suelo que se pretende reclasificar, atribuyéndole la de Suelo Urbano No Consolidado y definiendo la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución prevista, si bien deben completarse sus parámetros definiendo los plazos de desarrollo conforme al art 42 1 de la LUAr.

-Y, con relación al apartado segundo, en la nueva documentación aportada se justifica el cumplimiento de las cesiones y obligaciones legalmente establecidas para el Suelo Urbano No Consolidado, si bien hay que indicar lo siguiente:

a).- Deberá incluirse, entre las condiciones para el desarrollo de la Unidad, la dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela.

b).- En cuanto al aprovechamiento subjetivo, conviene recordar que la especialidad contemplada en el art. 288.1 de la LUAr únicamente será aplicable en el supuesto de que la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, cuestión que deberá tenerse en cuenta en la futura gestión del desarrollo del ámbito.

c).- Respecto al viario previsto, en función de los parámetros definidos en la nueva redacción del art. 75.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU, se entiende que se trata de viario público.

-En cuanto al tercer aspecto, corresponde al Ayuntamiento valorar si se ha atendido a las prescripciones establecidas por el Acuerdo de Aprobación inicial. Y se debe reiterar la recomendación expuesta en el Fundamento de Derecho Quinto del Acuerdo anterior del Consejo Provincial de Urbanismo, respecto de la conveniencia de materializar la cesión de terrenos dotacionales en metálico conforme a lo establecido por el apartado primero del artículo 79 de la Ley de Urbanismo, dada la reducida superficie resultante de la aplicación de los módulos de reserva.

-Con relación al contenido del informe emitido por el Instituto Aragonés del Agua, debe precisarse que en la nueva documentación se ha atendido a su contenido respecto al cumplimiento de las cargas urbanísticas y se han detallado algunas características de la red de evacuación. No obstante, y puesto que en el citado informe se concluía que no se podía informar la documentación presentada, debe tenerse en cuenta esta circunstancia a los efectos del art. 22.1 de la Ley 6/2001, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón, en virtud del cual: "(..) deberán someterse a informe previo del Instituto Aragonés del Agua ' las modificaciones del Planeamiento General antes de su aprobación definitiva (..)"

II.- En el plano modificado A.03* se observa una variación respecto del plano A.03 inicialmente aprobado en junio de 2010, en cuanto a la delimitación del ámbito. Dicha variación parece responder a una de las prescripciones del acuerdo de aprobación inicial,



respecto a que el acceso a la nueva zona de suelo urbano debería realizarse desde vial de nueva ejecución (se entiende que se refiere al previsto en la vecina UE-MO-1) y no directamente desde la carretera.

Esta nueva delimitación deja fuera precisamente la zona limítrofe con la carretera, mientras que amplía el fondo del ámbito de forma que la superficie modificada del ámbito es ligeramente superior a la original (673, 18 metros cuadrados), aunque este pequeño aumento se considera irrelevante.

III.- Y, en cuanto a la UE-MO-1, en la nueva documentación aportada se expone que no se modifica su aprovechamiento medio, y tampoco cambia su superficie a tenor de los datos reflejados en memoria y planos. Sin embargo, en el plano A..05 se refleja un cuadro en el que se refleja un aprovechamiento medio de 0,4858 m²/m². Este valor debe corregirse de modo que coincida con el art 75.1 de las NNUU, que fija un aprovechamiento medio de 0,40 m²/m² para esta unidad. Tampoco coincide [a superficie de cesión de viario reflejada en el plano A 05 (361,72 m²) con la prevista en el art. 75.1 (300 m²), cuestión que deberá aclararse.

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Emitir informe favorable para la aprobación definitiva municipal con las siguientes prescripciones:

- 1).- Debe completarse la ordenación pormenorizada de la nueva Unidad de Ejecución UF-MO- 2 definiendo los plazos de desarrollo conforme al art, 42 1 de la LUAr.
- 2).- Es preciso incluir, entre las condiciones para el desarrollo de la Unidad, la dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en cumplimiento de los módulos de reserva exigibles.
- 3) El valor del aprovechamiento medio de la UE-MO-1 reflejado en el plano A.05 debe ser coincidente con el fijado en las Normas Urbanísticas del PGOU (0,40 m²/m²) También debe aclararse la falta de coincidencia entre la superficie de cesión de viario reflejada en ese plano y la que aparece en las Normas.
- 4) Debe valorarse la necesidad de un segundo informe del Instituto Aragonés del Agua antes de la aprobación definitiva, teniendo en cuenta el contenido del primer informe emitido por esta entidad.

Por otra parte, se recomienda que dada la reducida superficie de cesión dotacional resultante de la aplicación de los módulos de reserva, debe valorarse la posibilidad de materializar dicha cesión en metálico conforme al Art. 79 1 de la LUAr.

Finalmente, debe indicarse también en cuanto al aprovechamiento subjetivo, la especialidad contemplada en el art 288.1 de la LUAr únicamente será aplicable en el supuesto de que la urbanización se ejecute en régimen de obras públicas ordinarias sin reparcelación, cuestión que deberá tenerse en cuenta en la gestión del ámbito.

9.- SAHÚN. PLAN PARCIAL AREA 1 (AU.1-S). CPU-2012/068.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sahún para la emisión de informe vinculante relativo al Plan Parcial del Área 1 (AU.1-S) de su Plan General de Ordenación Urbana, por parte del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- El objeto del Plan Parcial es el establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, de la ordenación pormenorizada del Área Urbanizable 1 de Sahún (AU1-S), de Suelo Urbanizable No Delimitado.

El AU1-S es un Sector discontinuo, de 35.527m² de suelo, que se divide del siguiente modo:

Sector 1A: 30.905m² de suelo de uso residencial en el que puede implantarse un máximo de 154 viviendas.

Sector 1B: 4.622m² de suelo de uso comercial-hotelero.



Se presenta nueva documentación para el levantamiento de la suspensión.

SEGUNDO.- Como antecedentes a la presente tramitación, se encuentran los siguientes:
Plan General de Ordenación Urbana de Sahún (PGOU)

- Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) de 10 de febrero de 2004, por el que se suspendió la aprobación definitiva del PGOU de Sahún.

- La Comisión Provincial de Patrimonio Cultural adoptó acuerdo el 27 de octubre de 2004 por el que se informaba desfavorablemente el Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable del PGOU de Sahún. Dicho acuerdo se reiteró en sesión de 23 de febrero de 2005 y por resolución del Director General de Patrimonio Cultural de 28 de febrero de 2005.

- Acuerdo de la CPOT de 21 de diciembre de 2004 por el que se aprobó definitivamente, con reparos y de forma parcial. Dicho acuerdo atendía a las Resoluciones, parcialmente estimatorias, dictadas por el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes resolviendo los recursos de alzada interpuestos por el Ayuntamiento y por la empresa Ortiz Dieste, S.A. Además dicho acuerdo recababa la aportación y, en su caso, incorporación del informe de la Comisión de Patrimonio Cultural. Establecía el acuerdo, también, la suspensión de diversos ámbitos tanto en el Suelo Urbano Consolidado como en el No Consolidado y en el Suelo Urbanizable.

- Acuerdo de la CPOT de 30 de junio de 2006 relativo a la documentación aportada a efectos del levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva del Suelo Urbanizable 3 de Eriste, por el que no se levantó dicha suspensión y, además, se indicó que debe tenerse en cuenta el informe desfavorable de la Comisión de Patrimonio Cultural y que el levantamiento de la suspensión derivada de los anteriores acuerdos ha de plantearse en un solo documento conjunto y sistemático.

- Acuerdo de la CPOT de 2 de abril de 2008, sobre el Texto Refundido del PGOU de 31 de enero de 2008, por el que se mantiene la suspensión de la aprobación definitiva de diversos ámbitos, se deniega la de otros y se indica la necesidad de atender a determinados reparos, de los que debe destacarse el siguiente: e.1) "Debe tenerse en cuenta el informe desfavorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, relativo al Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado".

- Acuerdo de la Comisión de Patrimonio Cultural de 29 de julio de 2008, en el que se aborda la resolución de la situación generada por el informe desfavorable del Plan General de Ordenación Urbana de Sahún, informándose de la reunión mantenida con el Ayuntamiento de dicha localidad, así como de los criterios adoptados para proceder a dicha resolución.

- Resolución del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 28 de mayo de 2009, respecto al Texto Refundido del PGOU de Sahún, por la que se autorizaba dicho texto con prescripciones.

- Se aportó por el Ayuntamiento de Sahún, acuerdo del mismo, de fecha 13 de julio de 2009, en el que se formulaban aclaraciones y subsanaciones respecto a los reparos contenidos en el acuerdo de la CPOT de 2 de abril de 2008 y en la Resolución del Director General de Patrimonio Cultural de 28-05-2009. Sometido dicho documento del Ayuntamiento de Sahún a la CPOT, ésta, en sesión de 29 de julio de 2009, acordó levantar la suspensión de la aprobación definitiva en el ámbito del Suelo Urbano No Consolidado UE-5B de Eriste (calificado como Zona Verde Pública), mantener la suspensión en el resto de ámbitos cuya aprobación definitiva quedó suspendida en el acuerdo de la CPOT de 2 de abril de 2008, por razón del estudio de inundabilidad, en Eriste, y considerar que se ha atendido al resto de prescripciones y recomendaciones a las que hacía referencia el acuerdo de la CPOT de 2 de abril de 2008, si bien se atenderá a lo indicado en la parte expositiva del citado acuerdo.

- La CPOT, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2009, acordó devolver el expediente al Ayuntamiento para que haga referencia al cumplimiento de los reparos de la CPOT de 29-07-2009. Asimismo, indica que el informe de inundabilidad aportado debe estar firmado por el técnico redactor, debe ser informado por la Confederación Hidrográfica del Ebro y



deben concretarse los ámbitos para los que se solicita el levantamiento de la suspensión de la aprobación definitiva, en función del resultado del informe de la Confederación Hidrográfica.

Informe sobre delimitación de Sector en el SUND, Área 1 de Sahún.

La CPOT, tras informar desfavorablemente en sesión celebrada el 29 de mayo de 2009, en sesión de 29 de julio de 2009, acordó, a efectos de lo previsto en la Disposición Transitoria cuarta, apartado primero, de la Ley 1/2008, de 4 de abril, informar favorablemente la delimitación de Sector en el Suelo Urbanizable No Delimitado Área 1 de Sahún.

Plan Parcial del Sector 2 en el SUND de Sahún.

La CPOT, tras suspender la emisión de informe en sesión celebrada el 18 de mayo de 2011, en sesión de 9 de septiembre de 2011, acordó, informar favorablemente con reparos del fundamento de derecho cuarto del citado acuerdo.

Plan Parcial del Sector 1 en el SUND de Sahún.

Se trata del expediente objeto del presente informe.

Sobre el mismo el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 20 de junio de 2012, acordó:

“Suspender la emisión de informe para que se atienda a todos los aspectos y cuestiones enumerados en el fundamento cuarto de derecho y más específicamente a los siguientes:

a) El Plan Parcial debe prever un sistema de saneamiento provisional de depuración a implementar en caso de que el desarrollo del Sector sea previo a la ejecución de las infraestructuras generales exteriores (colector general + EDAR Sahún-Benasque), debiendo completar el estudio económico-financiero con el coste de su implantación. Asimismo, se atenderá al resto de cuestiones comentadas sobre infraestructuras (fundamento de derecho cuarto, 7.d)).

b) El Plan Parcial fijará el Aprovechamiento Medio del AU1-S.

c) El instrumento de planeamiento en el que se debe establecer el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida, que será único para todas las tipologías, es el PGOU. Por tanto, una vez que el PGOU lo haya fijado, si fuera necesario, se procederá a recalcular el aprovechamiento Medio del Sector.

d) Se completarán y se corregirán las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, adaptándose a lo establecido en el PGOU, según se ha indicado en el fundamento de derecho cuarto 7.c).

e) Se aclarará el plazo de ejecución de las obras de urbanización y se establecerá el plazo para la edificación. Se atenderá a lo comentado sobre el Plan de Etapas en el fundamento de derecho cuarto 7.e).

f) Se debe aportar Estudio Geotécnico firmado por técnico competente.

g) Se debe atender a lo especificado en todos los informes sectoriales”

TERCERO.- En cuanto a la nueva documentación aportada:

Se presenta documento técnico “ANEXO REFUNDIDO FINAL APROBACIÓN INICIAL PLAN PARCIAL ÁREA URBANIZABLE 1 DE SAHÚN, DEL PGOU DEL T.M. DE SAHÚN”, redactado el 12 de julio de 2012 por el arquitecto D. Salvador Rambla Bielsa, sin diligencia, visado el 9 de julio de 2012, con objeto de atender a los aspectos enumerados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de 20 de junio de 2012.

Junto a la citada documentación escrita se aporta plano:

O.12 ESQUEMA RED ALCANTARILLADO AGUAS RESIDUALES, fechado en diciembre de 2011, visado el 9 de julio de 2012.

Se aporta “ANEXO A ESTUDIO GEOTÉCNICO”, realizado el 7 de diciembre de 2011 por IGEO-2S.L.. También se aporta la página 96 del “ESTUDIO GEOTÉCNICO MEDIANTE ENSAYOS DE PENETRACIÓN DINÁMICA SUPERPESADA (DPSH), SONDEOS Y CALICATAS MECÁNICAS”, visada el 15 de abril de 2008, relativa al resultado de ensayos realizados.

CUARTO.- El expediente ha sido estudiado e informado por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca para la propuesta y resolución que procedan en derecho.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.d) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en el artículo 53 y concordantes de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, de acuerdo con el régimen transitorio establecido por la actualmente vigente, Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, modificada por la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas.

TERCERO.- Respecto del contenido de la documentación antes referida y tras su estudio y análisis, se deben hacer las siguientes consideraciones respecto del acuerdo de suspensión adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión celebrada el 20 de junio de 2012:

a) Sistema de saneamiento provisional.

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“a) El Plan Parcial debe prever un sistema de saneamiento provisional de depuración a implementar en caso de que el desarrollo del Sector sea previo a la ejecución de las infraestructuras generales exteriores (colector general + EDAR Sahún-Benasque), debiendo completar el estudio económico-financiero con el coste de su implantación. Asimismo, se atenderá al resto de cuestiones comentadas sobre infraestructuras (fundamento de derecho cuarto, 7.d))”.

- Nueva documentación aportada.

Se incluye la previsión de un sistema de depuración provisional, a instalar en el caso de que el desarrollo del Sector sea anterior a la ejecución de la infraestructura general del colector + EDAR Sahún-Benasque.

El sistema estará formado por la EDAR provisional 1 y la EDAR provisional 2, para cada una de las Etapas. Se dimensionan para el número de personas previstas en ellas:

EDAR provisional 1: 154 viv. x 4 personas/viv. = 616 personas

EDAR provisional 2: 20 viv. x 4 personas/viv. = 80 personas

La EDAR provisional 1 irá instalada en la parcela de servicios S2, al sur del Sector 1-A.

La EDAR provisional 2 irá instalada en la esquina suroeste de la parcela H-C, en el Sector 1-B.

En ambos casos se vierten las aguas depuradas al colector unitario actual que discurre por la calle Carretera y vierte al río Ésera.

Las EDAR serán prefabricadas, con módulos de poliéster reforzado con fibra de vidrio, formadas por los siguientes elementos: Reja de desbaste / Desarenador-desengrasador / Estación depuradora ecológica de oxidación total.

El coste estimado es de:

- EDAR provisional 1: 45.000€

- EDAR provisional 2: 14.000€.

Se completa el presupuesto de ejecución material del Plan Parcial ascendiendo a 966.673,87 €, siendo el coste estimado de las obras de urbanización (i / g.g. y b.i.) de 1.150.341,90 €.

- Valoración.

Se aclarará si la parcela S2, de 64,6m² de superficie, es suficiente para albergar el centro de transformación CT2-U1 y la EDAR provisional 1. Asimismo, se justificará el cálculo de la previsión de 80 habitantes equivalentes en la EDAR provisional 2.

Se considera conveniente remitir nota interior al Instituto Aragonés del Agua con el objeto de que conozcan la propuesta provisional realizada por la nueva documentación.

Existe un error en la fecha de realización del plano O.12, visado el 9 de julio de 2012.

La nueva documentación nada indica sobre el resto de cuestiones comentadas sobre infraestructuras en el fundamento de derecho cuarto d) del acuerdo del Consejo, por lo que



se deberá atender a lo indicado a las mismas.

“1. Red viaria.

Se aclararán las contradicciones existentes entre memoria (página 21) y planos, relativas tanto a la longitud de los aparcamientos como a la ubicación del arbolado.

2. Red de abastecimiento.

Se incluirá como determinación del Plan Parcial la necesidad de que estén realizadas las infraestructuras básicas exteriores de abastecimiento previamente al inicio de la urbanización del Sector.

3. (...)

4. Red de energía eléctrica.

Si bien se indica que los centros de transformación y la red de distribución de energía eléctrica se ha previsto de acuerdo con la Empresa Eléctricas de Eriste S.L., el expediente debería contar con escrito de la compañía suministradora.

5. Red de gas.

Debe garantizarse la disponibilidad de los terrenos exteriores al ámbito para la ubicación de los depósitos de GLP”.

b) Aprovechamiento Medio del AU1-S.

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“b) El Plan Parcial fijará el Aprovechamiento Medio del AU1-S”

- Nueva documentación aportada.

Las unidades de aprovechamiento resultan:

Residencial vivienda libre: $11.176,00 \text{ m}^2 \times 1,00 = 11.176,00 \text{ UA}$.

Residencial vivienda protegida: $1.256,00 \text{ m}^2 \times 0,60 = 753,60 \text{ UA}$.

Hotelero-comercial: $3.022,24 \text{ m}^2 \times 0,80 = 2.417,79 \text{ UA}$.

TOTAL UNIDADES DE APROVECHAMIENTO 14.347,39 UA.

El Aprovechamiento Medio resulta:

$14.347,39 \text{ UA} / 35.527,00 \text{ m}^2 = 0,4038 \text{ UA} / \text{m}^2$

- Valoración.

En el cálculo del aprovechamiento medio debe incluirse en la superficie del sector los terrenos destinados a Sistemas Generales.

c) Coeficiente de ponderación de uso residencial

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“c) El instrumento de planeamiento en el que se debe establecer el coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida, que será único para todas las tipologías, es el PGOU. Por tanto, una vez que el PGOU lo haya fijado, si fuera necesario, se procederá a recalcular el aprovechamiento Medio del Sector”

- Nueva documentación aportada.

Se indica que los coeficientes de homogeneización aplicados son los señalados en el Informe Técnico de fecha 17 de septiembre de 2009, firmado por el Arquitecto Municipal.

- Valoración.

Cabe mantener lo señalado por el acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

d) Normas Urbanísticas

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“d) Se completarán y se corregirán las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, adaptándose a lo establecido en el PGOU, según se ha indicado en el fundamento de derecho cuarto 7.c)”

- Nueva documentación aportada.

Se remiten nuevas redacciones de los siguientes artículos:

2.1.12 “Plantas”

2.1.14 “Construcciones por encima de la altura”

2.1.19 “Semisótano”

2.2.1 “Vivienda exterior”

2.2.2 “Vivienda mínima”

En cuanto a las determinaciones de la calificación comercial-hotelero, se indica que la



manzana H-C se regirá por las condiciones de volumen señaladas en el artículo 3.2.9, con la única diferencia de que el fondo máximo podrá llegar hasta 14m, con objeto de adecuarse a la distribución de habitaciones de uso hotelero.

- Valoración.

En cuanto a las condiciones de la edificación, se ha modificado la redacción de los siguientes artículos:

- Artículo 2.1.12. La nueva redacción se adapta a lo establecido por el PGOU de modo que en los edificios con PB+2+AC el aprovechamiento bajo cubierta estará necesariamente vinculado a la planta inferior con acceso desde la misma.

- Art.2.1.14. No se ha aclarado la redacción del apartado a). En cuanto al apartado b), el PGOU indica que bajo cubierta se permite el cuarto de ascensores "siempre bajo los faldones de cubierta, sin sobresalir por encima de estos".

- Artículo 2.1.19. La definición de semisótano coincide con la del PGOU.

- Artículo 2.2.1. No se ha adaptado su redacción a lo establecido en el PGOU respecto a vivienda exterior.

- Artículo 2.2.2. Debe completarse con lo establecido en el PGOU "No se admitirán unidades residenciales distintas a la vivienda (apartamentos, estudios...) que no cumplan las condiciones para la misma".

En cuanto a las condiciones de volumen, se adjunta la redacción del art.3.2.9 del PGOU (a excepción de los ejemplos), en donde se indica que el fondo máximo es de 11m. Se considera así solventado el error numérico de la página 30, donde se indicaba un fondo máximo de 12m.

No se ha establecido ninguna determinación para el Sistema Local Equipamiento, que tampoco ha sido regulado en el art.3.2.10 del PGOU.

e) Plazos

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

"e) Se aclarará el plazo de ejecución de las obras de urbanización y se establecerá el plazo para la edificación. Se atenderá a lo comentado sobre el Plan de Etapas en el fundamento de derecho cuarto 7.e)"

- Nueva documentación aportada.

Se indica que la ejecución del planeamiento se llevará a cabo de acuerdo a la Ley 3/2009, en base a lo señalado en la Disposición Transitoria Undécima, con las modificaciones introducidas en el Artículo 43 de la Ley 3/2012 de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Las obras de urbanización está previsto realizarlas en DOS ETAPAS, que se corresponden con los Sectores 1A y 1B.

Respecto a los plazos, la nueva documentación del Plan Parcial establece los siguientes:

- Programa de Compensación y Proyecto de Reparcelación: DOS AÑOS, contados desde la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Proyecto de Urbanización: TRES AÑOS, contados desde la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Inicio de la ejecución de las obras de urbanización: dentro de los CINCO AÑOS posteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Conclusión de la ejecución de las obras de urbanización: antes de los DIEZ AÑOS posteriores a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- Las obras de urbanización se realizarán en la 1ª ETAPA, salvo las conexiones a las redes de servicios previstas para el Sector 1B.

- Valoración.

En el acuerdo del CPU se pedía aclarar el plazo de ejecución de las obras de urbanización debido a una contradicción en el documento. La nueva documentación modifica los plazos, aumentándolos considerablemente. No se aporta aclaración del citado cambio, pudiendo considerar que el mismo no se justifica en base a lo acordado por el Consejo.

No se ha atendido a la prescripción de establecer un plazo para la edificación.

f) Estudio Geotécnico



- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“f) Se debe aportar Estudio Geotécnico firmado por técnico competente”

- Nueva documentación aportada.

La nueva documentación aportada indica que adjunta fotocopia del Estudio Geotécnico firmado por D^a. Loreto Pascual Sesé, visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos Industriales de la Rioja, con número 081436.

Se aporta “ANEXO A ESTUDIO GEOTÉCNICO”, realizado el 7 de diciembre de 2011 por IGEO-2S.L., en el que se indica:

“(…) Como ya se comenta en el informe emitido el 26/03/2008, tanto la localidad de Sahún como los terrenos que comprenden el Plan Parcial de Suelo Urbanizable 1 del mismo Sahún, se localizan sobre un cono de deyección formado por materiales coluviales constituidos por cantos angulosos, englobados en una matriz arcillo-arenosa más o menos abundante.

Este cono se encuentra en la actualidad estabilizado, circulando el barranco de Cambra, constituyente de la citada formación, al Norte de la población y de la zona a estudio. Este nuevo cauce del barranco se ha constituido de forma natural y sin actuación antrópica, encontrándose bien encajado en el terreno natural.

Comentar que las pendientes naturales de la zona a estudio son medias y suaves, pero en ningún punto se han encontrado evidencias de deslizamientos de ladera.

Por último podemos hacer referencia a la evolución de los taludes generados en la nueva trazada de la carretera A-139 que atraviesa la zona a estudio. Dichos taludes con una altura máxima de aproximadamente 5,00 m. y diseñados con una geometría 1H:IV no parecen haber sufrido ninguna inestabilidad en varios años (...) podemos certificar la estabilidad de los taludes con las geometrías adoptadas en su día, siendo necesario revisarlas en caso de edificar cerca de las cabeceras de los taludes.

Concluir que el análisis de riesgos naturales, incluidos geológicos, morfológicos, de inundación o de otros accidentes graves, se consideran mínimos mediante la interpretación de los ensayos de campo y laboratorio llevados a cabo, considerando que puede llevarse a cabo el proyecto de urbanización y edificación previsto”.

- Valoración.

Del Estudio Geotécnico firmado por D^a. Loreto Pascual Sesé únicamente se adjunta la carátula y la página 96, relativa al resultado de los ensayos realizados.

El Anexo de 7 de diciembre de 2011 concluye indicando que “puede llevarse a cabo el proyecto de urbanización y edificación previsto”.

g) Informes Sectoriales

- Acuerdo de la CPU de 20 de junio de 2012.

“g) Se debe atender a lo especificado en todos los informes sectoriales”

- Nueva documentación aportada.

Se indica que se atenderá a lo especificado en los Informes Sectoriales.

El M.I. Consejo, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, ACUERDA:

Levantar la suspensión, considerándose favorable el informe para su aprobación definitiva municipal, si bien previamente, como reparo, se deben subsanar las deficiencias, indicadas en el fundamento de derecho tercero de la presente propuesta, siguientes:

- Se aclarará si la parcela S2 tiene superficie suficiente para albergar el centro de transformación CT2-U1 y la EDAR provisional 1. Se justificará el cálculo de la previsión de 80 habitantes equivalentes en la EDAR provisional 2. Se deberá atender al resto de las cuestiones relativas a infraestructuras.

- En el cálculo del aprovechamiento medio del sector debe incluirse en la superficie del mismo los terrenos destinados a Sistemas Generales. Una vez que el PGOU haya fijado el coeficiente de ponderación de uso residencial vivienda protegida, si fuera necesario, se procederá a recalcular el aprovechamiento medio del sector.



- En cuanto a las Normas Urbanísticas, se adaptará la redacción de los art.2.1.14, 2.2.1 y 2.2.2. a lo establecido por el PGOU.
 - En lo relativo a plazos, se atenderá a la prescripción impuesta por el Consejo en sesión de 20 de junio de 2012.
 - Deberá valorarse por el Ayuntamiento la atribución competencial de un Ingeniero Técnico Industrial para la firma de un documento como el estudio geotécnico.
- Contra los presentes acuerdos puede interponerse recurso de alzada ante el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, en el plazo de un mes, contado desde el siguiente día de la publicación.

Huesca, 23 de julio de 2012. El Secretario del Consejo, Antonio Gómez Rodríguez

Anexo jul

Anexo I:

Unidad de Ejecución	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4
Núcleo	Labuerda	Labuerda	San Vicente	Labuerda
Superficie (m ²)	14.500 (100 %)	11.387 (100 %)	15.604 (100 %)	22.139 (100 %)
Parcelas (aprov. privado) (m ²)	8.439 (58,20 %)	7.108 (62,42 %)	3.274 (20,98 %)	12.619 (57,00 %)
Espacios libres (m ²)	1.450 (10,00 %)	1.139 (10,00 %)	3.796 (24,33 %)	2.214 (10,00 %)
Viarío (m ²)	4.611 (31,80 %)	3.140 (27,58 %)	4.433 (28,41 %)	6.199 (28,00 %)
Equipamiento (m ²)	-	-	4.100 (26,28 %)	1.107 (5,00 %)
Edificabilidad bruta (m ² /m ²)	0,40	0,40	0,40	0,40
Techo edificable (m ²)	5.800	4.555	6.242	8.856
Densidad (viviendas/Ha)	26	26	24	26
Nº viviendas (Unidades)	37	29	37	57
Coste desarrollo Unidad (€)	791.700	622.104	909.135	1.211.715
Repercusión (€/m ²)	136	136	145	137

Anexo II:

Parámetro	PGOU vigente	Propuesta modificación nº8
Clasificación de suelo	Urbanizable No Delimitado	Urbanizable Delimitado
Superficie total	25.800 m ²	37.148,46 m ² (+44%)
Superficie que genera aprovechamiento	25.800 m ²	36.866,14 m ² (se excluyen 282,32 m ² de un camino municipal existente)
Aprovechamiento objetivo	Sin determinar	0,35 m ² /m ²
Cesiones dotacionales (sistemas locales)	Según Reglamento de Planeamiento Incluirán los terrenos afectados por el acceso de nueva apertura, puente sobre el barranco, aparcamiento disuasorio y banda de zona verde (cuantificados en unos 7.170 m ²)	Zona verde: 13.139,95 m ² (35,38%) Viales: 10.232,57 m ² (27,54%) Equipamiento: 2.275 m ² (6,12%) Parcelas privadas: 11.500,94 m ² (30,96%)
Tipo de ordenación	A definir en Plan Parcial	A definir en Plan Parcial
Condiciones de uso	Vivienda unifamiliar aislada y agrupada Vivienda colectiva Garajes, aparcamientos y almacenes Hotelero, administrativo y oficinas Comercial e industrial en	Vivienda unifamiliar aislada y agrupada Vivienda colectiva Garajes, aparcamientos y almacenes Hotelero, administrativo y oficinas Comercial en p/baja

(continuación)

	p/baja Religioso, cultural, deportivo, docente y sanitario Mínimo 75% de la superficie total edificada destinado a vivienda unifamiliar	Religioso, cultural, deportivo, docente y sanitario Mínimo 15% de la densidad residencial destinado a vivienda unifamiliar (22 viv.) 1 plaza de aparcamiento por vivienda en interior de parcelas privadas
Condiciones de volumen	Edificabilidad bruta: 0,35 m2/m2 Edificabilidad total: 9.030 m2 Densidad bruta: 35 viv/ha Nº máximo viviendas: 90 Altura de edificación: 6,50 m Nº plantas: PB+AC ó PB+1 unifamiliar PB+1+AC colectiva	Edificabilidad bruta: 0,35 m2/m2 Edificabilidad total: 12.903,15 m2 (+43%) Densidad bruta: 40 viv/ha Nº máximo viviendas: 147 (+63%) Altura de edificación: 6,50 m unifamiliar 10 m colectiva Nº plantas: PB+AC ó PB+1 unifamiliar PB+2+AC colectiva
Condiciones estéticas	No se especifican	Mínimo del 80% de mampostería de piedra en fachadas Carpintería exterior de madera barnizada Huecos de proporción vertical Se admiten mansardas

Anexo III:

	PGOU		PROPUESTA DE MODIFICACION	
	m2s	%	m2s	%
PUBLICO				
ESPACIOS LIBRES			3.678,50	16,80
3 DOTACIONAL (equipamiento)			1.204,11	5,50
VIALES			2.925,30	12,47
VIVIENDA ALQUILER DGA			325,50	1,49
TOTAL	0,00	0,00	8.133,41	37,15
PRIVADO				
RESIDENCIAL			3.801,31	17,36
TERCIARIO (acampada)	21.892,07	100,00	9.816,43	44,85
INFRAESTRUCTURAS			140,92	0,64
TOTAL	21.892,07	100,00	13.758,66	62,85
TOTAL S. PUBLICO + S PRIVADO	21.892,07	100,00	21 892,07	100,00

(continuación)

Anexo IV:

	USO	PARCELA	SUP (M2S)	%	
SUELO PRIVADO	RESIDENCIAL COLECTIVA	RCO1	405,00		
		RCO2	2.654,39		
		RCO3	741,92		
		TOTAL	3.801,31	17,36	
	TERCIARIO	TO1a	1.501,93		
		TO1b	2.170,16		
		TO1c	3.722,96		
		TO1e1	2.421,38		
		TOTAL	9.816,43	44,85	
	INFRAESTRUCTURAS	IO1	140,92		
TOTAL		140,92	0,64		
TOTAL SUELO PRIVADO			13.758,66	62,85	
SUELO PUBLICO	ESPACIOS LIBRES	ELO1	2.082,54		
		ELO2	1.595,96		
		TOTAL	3.678,50	16,80	
	EQUIPAMIENTOS	QLO1	1.204,11		
		TOTAL	1.204,11	5,50	
	VIALES	VLO1	2.925,30		
		TOTAL	2.925,30	13,36	
	RESERVA ALQUILER DGA	TOTAL	325,50	1,49	
	TOTAL SUELO PUBLICO			8.133,41	37,15
	TOTAL SECTOR			21.892,07	100,00

(continuación)

Anexo V:

i. Residencial Colectiva (RC01, RC02 y RC03).

USO	PARCELA	SUP. PARCELA m2s	% SUELO SOBRE TOTALIDAD DEL AREA	EDIFIC m2c	Nº DE VIV	REGIMEN ADMINIS- TRATIVO
RESIDENCIAL COLECTIVA	RC01	405,00		656,50	7	VPO
	RC02	2.654,39		4.950,50	50	LIBRE
	RC03	741,92		893,00	9	LIBRE
	TOTAL	3.801,31	17,36	6.500,00	66	

ii. Terciario (T01a, T01b, T01c y T01e)

USO	PARCELA	SUP. PARCELA m2s	% SUELO SOBRE TOTALIDAD DEL AREA	EDIFIC m2c	Nº DE VIV	REGIMEN ADMINIS- TRATIVO
TERCIARIO	T01	9.816,43		3.351,43		LIBRE
	TOTAL	9.816,43	44,85	3.351,43		

En cumplimiento del Decreto 125/2004 del Gobierno de Aragón, Reglamento de Alojamientos Turísticos al Aire Libre, el reparto de las superficies dentro de la parcela destinada a usos terciarios se resume en el siguiente cuadro:

PARCELA	USO	SUPERFICIES MAX/MIN SEGUN DECRETO 125/2004	SUP PROPUESTA
T01	TO1a	albergue y equipamientos asociados	22,5 % max m2s > 1.501,93
	TO1b	bungalows (100 m2s min parcela)	30 % max m2s > 2.170,16
	TO1c	acampada (60/70/90 m2s min parcela)	22,5-75% max m2s > 3.722,96
	TO1e	espacios libres y servicios comunes	25,0% max m2s < 2.421,38
	TOTAL		100 % = 9.816,43

(continuación)

Anexo VI:

PROPUESTA	m2c	Nº VIVIENDAS	COEF H.	U.A.
RESIDENCIAL LIBRE	5.843,50	59	1,00	5.844
RESIDENCIAL VPO	656,50	7	0,45	295
	6.500	66		6.139
TERCIARIO	3.351,43	0	0,80	2.681
	3.351,43	0		
TOTAL	9.851,43	65		8.820
APROVECHAMIENTO MEDIO	U.A. (A)	8.820	Am=A/B	0,40
	SUP. SECTOR	21.892,07		