



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES

16773

ANUNCIO

ACUERDOS DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA, ADOPTADOS EN SESIÓN DE 14 DE SEPTIEMBRE DE 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 14 de septiembre de 2012, adoptó entre otros los siguientes acuerdos:

1. ESTADILLA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN PARA SUBSANACIÓN DE PRESCRIPCIONES DEL ACUERDO ADOPTADO POR EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO EL 10 DE ABRIL DE 2012. CPU-2010/149.

En este punto del orden del día interviene el Sr. Polanco, manifiesta su desacuerdo con el modelo urbanístico y considera que no es de recibo aprobar nuevos suelos urbanizables sin continuidad, con anchuras variables, irregulares y con pendientes y rampas nada coherentes con lo que debiera observarse en el planeamiento de nuevas superficies urbanizables.

Interviene la Directora General de Urbanismo, D^a Pilar Lou que dice se trata de un cumplimiento de reparos del Plan General que ha sido objeto de aprobación definitiva, con prescripciones y el Consejo queda vinculado por sus anteriores resoluciones.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Estadilla para la emisión de informe relativo a su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), por parte del Consejo Provincial de Urbanismo (CPU) de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente informe la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Estadilla para el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 10 de abril de 2012, relativas al Plan General de Ordenación Urbana de dicho municipio.

SEGUNDO.- Como antecedentes inmediatos reflejados en el expediente objeto del presente informe se encuentran los siguientes:

1) El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) en sesión celebrada el 31 de enero de 2011 adoptó el siguiente acuerdo en relación al Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla:

"1. APROBAR definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana en lo referente al Suelo Urbano Consolidado y al Suelo No Urbanizable, con las siguientes prescripciones:

A) Con carácter general

- Los planos de ordenación referidos al suelo urbano deberán aportarse a una escala adecuada conforme al Reglamento de Planeamiento.

B) En cuanto a la Estructura General y Orgánica del Territorio

- Deben concretarse las condiciones en relación a los Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos, tanto generales como locales, en cuanto a los usos y volumen permitidos.

C) En cuanto a la Calificación del Suelo urbano

- Debe aclararse la regulación de la Norma Zonal 1 (Casco Antiguo) contenida en el artículo 136 de las Normas Urbanísticas, que permite una sola vivienda en parcelas de hasta 150 m² de superficie, con unas alturas de PB+2+BC, puesto que la edificabilidad resultante puede ser algo excesiva para una sola vivienda, siendo que el mismo artículo establece una densidad residencial de 1 vivienda cada 80 m².

- En la Norma Zonal 5 (edificación tradicional auxiliar) deben aclararse las condiciones aplicables a las edificaciones tradicionales existentes en tanto no se produzca la



transformación al uso residencial.

D) En cuanto al Suelo No Urbanizable

- En Suelo No Urbanizable Especial, las Normas Urbanísticas distinguen diez zonas objeto de protección: carreteras, cauces de corriente continua y riberas, corrientes discontinuas, caminos y vías pecuarias, zonas arbustivas protegidas, cultivo de regadío y regadío tradicional, terrenos boscosos, entorno Pico Buñero, área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla", y elementos de patrimonio cultural; sin embargo, la Memoria incluye áreas no contempladas en las Normas, como las áreas forestales, las de protección de redes de energía y los Lugares de Importancia Comunitaria; y los planos recogen otras zonas de Suelo No Urbanizable Especial no contempladas en los documentos antes citados, como el monte de utilidad pública o las zonas de pendiente mayor del 15%.

Por ello, deben subsanarse las contradicciones existentes entre los distintos documentos en relación con esta clase y categoría de Suelo. En particular, debe recogerse en las Normas el régimen aplicable a las zonas de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de los LIC, de los montes de utilidad pública, de las pendientes superiores al 15% y de las redes de energía, y reflejar ésta última en los planos. Debe aclararse también si la zona de protección de áreas forestales reflejada en la memoria corresponde con la denominada "protección de terrenos boscosos" en las Normas.

- Según la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 3/2009 el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar sólo se aplicará en los municipios que dispongan de PGOU adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en Suelo No Urbanizable. El PGOU objeto del presente acuerdo se tramita con la Ley 5/1999 por lo cual, pese a que el mismo prevé expresamente el uso de vivienda unifamiliar, no se podrán conceder licencias.

E) Respecto al planeamiento de desarrollo

- En el desarrollo de los Planes Parciales y Planes Especiales deberá atenderse a las reservas previstas por la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.

F) Respecto a las determinaciones de gestión

- De acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, los sistemas de actuación atenderán a lo previsto en dicha Ley.

G) En cuanto al articulado de las Normas Urbanísticas

- Deberían corregirse las siguientes cuestiones:

* Artículo 48.- Es incorrecta la referencia a la Ley del Suelo.

* Artículo 56.- Debe corregirse la referencia a la Ley 9/1997, dado que dicha Ley fue derogada por la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón.

* Artículo 80.- Dentro del uso terciario hotelero se incluyen las residencias de ancianos. Sin embargo, en memoria y planos la residencia de la 3ª edad existente se califica como equipamiento asistencial. Debe aclararse esta aparente contradicción.

* Artículo 99.- Las cargas urbanísticas reflejadas deben adaptarse al Decreto 107/2009 de 9 de junio del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Revisión del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.

* Artículos 136 y 137. Debe corregirse la pendiente establecida para las cubiertas inclinadas (del 15 al 25%) ya que se considera escasa.

H) En cuanto a los informes sectoriales

- Debe aportarse informe del Instituto Aragonés del Agua respecto al sistema de saneamiento de las aguas residuales.

- Se atenderá a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Interior de 22 de febrero de 2008.

2. SUSPENDER la aprobación definitiva de los siguientes ámbitos:

A. Área 4 de Suelo Urbanizable No Delimitado, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- Deben establecerse los criterios para delimitar los correspondientes sectores, así como



las prioridades para garantizar un desarrollo urbano racional.

B. Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado de uso industrial, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- En la delimitación de los Sectores 1 y 2 se han incluido amplias zonas con edificaciones de uso industrial ya en funcionamiento, por lo que de cara a hacer viable el desarrollo y la gestión de dichos suelos deben reconsiderarse los ámbitos de dichos Sectores.

- Debe reflejarse el aprovechamiento medio de cada Sector y de todo el Suelo Urbanizable Delimitado.

- Deben establecerse las determinaciones relativas a condiciones, plazos y prioridades para la urbanización de los Sectores, el trazado de las redes fundamentales de comunicaciones y servicios, y definir los sistemas generales con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales.

- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental formulada por el INAGA, respecto a que el desarrollo de las nuevas zonas urbanas, y sobre todo de las zonas industriales se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

C. Suelo Urbano No Consolidado, a efectos de que se aclaren y subsanen las cuestiones siguientes:

- Deben justificarse los criterios de consolidación y no consolidación del Suelo Urbano, y la delimitación de las distintas Unidades de Ejecución.

- Puesto que el Plan General atiende a lo dispuesto en la LUA 5/1999, no es correcto que los Estudios de Detalle puedan modificar la ubicación de los espacios libres señalados en el plano ni el trazado de los viarios.

- Resulta confusa la denominación como Áreas de Planeamiento Remitido (APR) respecto a las zonas en las que el Plan General prevé actuar directamente a través de Unidades de Ejecución, de acuerdo con la LUA 5/1999, puesto que además es la misma utilizada para las otras zonas de Suelo Urbano No Consolidado (Sector 3) y de Suelo Urbanizable tanto Delimitado como No Delimitado. También es confusa la denominación como Sector 3 de una zona de Suelo Urbano No Consolidado, ya que parece correlativa con los Sectores 1 y 2 de Suelo Urbanizable Delimitado.

- Con carácter general, en relación con el uso característico y la calificación, las fichas de los distintos ámbitos establecen como "conveniente" atenerse a los parámetros de las Normas Zonales indicadas. Debe definirse con mayor precisión esta cuestión.

- Deben aclararse, y en su caso corregirse, los siguientes errores observados en las fichas de las Unidades de Ejecución:

- * En las UE-01, UE-02, UE-03, UE-05, UE-06, UE-07, UE-08 y UE-09 no es correcto el aprovechamiento medio reflejado en las fichas correspondientes.

- * En las UE-03 y UE-08 la suma de las superficies correspondientes a las parcelas y las de cesiones no corresponde con la superficie total del ámbito reflejada en la ficha.

- Respecto al denominado Sector 3 de Suelo Urbano No Consolidado, cuyo desarrollo se remite a un Plan Especial sin mayor concreción (se entiende que sólo podría tratarse de un Plan Especial de Reforma Interior), en función de las características de la zona no está suficientemente justificado que los objetivos planteados para su desarrollo sean conformes a lo dispuesto en el artículo 58.a) de la Ley 5/1999.

En función de las características de la zona, se considera correcto remitir su desarrollo a un planeamiento específico que trate de preservar al máximo sus características particulares como zona de tránsito entre el núcleo urbano y la zona agrícola más próxima. Sin perjuicio de esa remisión a Plan Especial, según lo establecido en la Ley 5/1999 y en su Reglamento de Planeamiento, en el Plan General deben fijarse determinaciones más precisas para su desarrollo, relativas a:

- * Condiciones, plazos y prioridades para la urbanización.

- * Asignación de intensidades, tipologías edificatorias y usos globales.

- * Aprovechamiento medio del sector.

- * Dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales.



- Se tendrán en cuenta las determinaciones establecidas en la Memoria Ambiental respecto a que dada la evolución demográfica del municipio, el desarrollo de las nuevas zonas urbanas se debería realizar de manera gradual, acoplado a la demanda.

D. Catálogo de Bienes Culturales, debido a la ausencia de informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

3. DENEGAR la aprobación definitiva de las Áreas 1, 2, 3 y 5 de Suelo Urbanizable No Delimitado por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto, y en particular:

- La clasificación de 3 nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado Residencial como resultado de la aceptación de diversas alegaciones al Documento de Aprobación Inicial, sin haber sido sometidas a información pública, supone introducir cambios sustanciales, alterando la tramitación y el procedimiento de participación y decisión.

- Por no respetar los principios de equilibrio territorial y justificación de la correcta organización del desarrollo urbano recogidos en el artículo 42.2 de la Ley 5/1999, ya que se plantean crecimientos no proporcionados a las necesidades previstas y desconectados de las áreas ya urbanizadas.

- Por no contar con informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro respecto a las nuevas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado que han sido incorporadas al Documento de Aprobación Provisional (Áreas 2, 3 y 5).

4. En otro orden de cosas, y con carácter general, deberá procederse a la elaboración de un documento refundido, que complete las determinaciones del documento aprobado provisionalmente.”

2) Posteriormente el Ayuntamiento presentó, con fecha 6 de abril de 2011, nueva documentación integrada por las Normas Urbanísticas del PGOU (en soporte digital) con una serie de modificaciones introducidas en cumplimiento de las prescripciones indicadas en el mencionado acuerdo del Consejo, escrito aclaratorio y certificado del acuerdo plenario por el que se aprobó el texto modificado de las Normas. Sobre esta documentación el CPUH adoptó, en sesión de 18 de mayo de 2011, el siguiente acuerdo:

“Dar por subsanadas, en cuanto a las Normas Urbanísticas, las prescripciones, relativas al Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable, contenidas en el apartado primero del acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de 31 de enero de 2011”.

Una vez subsanadas las prescripciones respecto a las Normas Urbanísticas del PGOU, éstas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 109, de 8 de junio de 2011. Sin embargo, quedó pendiente la subsanación del resto de prescripciones recogidas en el acuerdo de enero de 2011, así como lo referente a los ámbitos suspendidos.

3) Para subsanar el resto de aspectos pendientes, en febrero y marzo de 2012 el Ayuntamiento de Estadilla presentó nueva documentación complementaria al PGOU. Una vez analizada esta documentación, con fecha 10 de abril de 2012 el CPUH adoptó el siguiente acuerdo:

“1º Dar por subsanada la prescripción A) del apartado 1 del acuerdo de este Consejo de 31 de enero de 2011, con la nueva documentación aportada relativa a los planos de ordenación. El resto de las prescripciones de ese apartado se consideran subsanadas con la documentación aportada en abril de 2011. Ello no obstante, se reitera la imposibilidad de conceder licencias para vivienda unifamiliar aislada en Suelo No Urbanizable según lo dispuesto en la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 3/2009.

2º Dar también por subsanados los reparos que motivaron la suspensión de los ámbitos de Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado, recogidos en el apartado 2 del acuerdo del Consejo; si bien se debe reflejar la cesión obligatoria del 10% de aprovechamiento en las fichas correspondientes, y adaptar la ficha del Área 1 sustituyendo la referencia al “aprovechamiento medio por “intensidad de uso”.

3º En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, se determina lo siguiente:

- Respecto a la antigua UE-1, si bien se acepta el cambio de categoría a Suelo Urbano Consolidado, conforme a los argumentos expuestos en el fundamento cuarto, se mantiene la suspensión de aprobación definitiva del ámbito hasta tanto se resuelvan las siguientes



cuestiones relativas al viario:

* Debe aumentarse la anchura de 8 m prevista para los viarios AA-1 y AA-2, permitiendo la disposición de plazas de aparcamiento en espacio público, teniendo en cuenta las necesidades demandadas por las nuevas viviendas previstas.

* En los viales en fondo de saco deben preverse espacios que permitan la maniobra de los vehículos, en particular los del servicio de extinción de incendios, atendiendo a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación respecto a las condiciones de aproximación y entorno de los edificios.

- Se mantiene la suspensión de la Unidad de Ejecución UE-3, hasta la aclaración de todas las cuestiones enumeradas en el apartado a) de análisis y valoración de la nueva documentación aportada el día 30 de marzo de 2012 sobre el cálculo del valor del aprovechamiento medio y sobre el encaje legal de establecer como carga urbanística el acondicionamiento de un espacio exterior a la unidad, entre otras.

- Se aprueba definitivamente la Unidad de Ejecución UE-2, estableciendo como reparo la obligación de corregir los errores en la ficha de la unidad indicados en el apartado 2.C.c.3) del fundamento cuarto, respecto a las superficies y al aprovechamiento medio

- Se aprueban definitivamente las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-5 (antiguas UE-7 y UE-6) estableciendo, en este caso, como reparo la obligación de corregir la indicación respecto a la iniciativa de planeamiento privada que se recoge en las fichas respectivas, puesto que en el sistema de actuación por el que se ha optado (cooperación) la iniciativa es pública.

- Se aprueba definitivamente la Unidad de Ejecución UE-4.

- Se aprueba definitivamente el ámbito PE-01 remitido a Plan Especial (antiguo Sector 3), al considerar suficientemente definidos los parámetros para su desarrollo.

4º En cuanto al Catálogo de Bienes Culturales, debe aportarse el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, tal como ya se indicó en el apartado 2.D) del acuerdo adoptado por este Consejo el día 31 de enero de 2011.

5º Una vez aprobado definitivamente este Plan General de Ordenación Urbana y dada la dispersión de la documentación aportada al mismo en los distintos momentos de su tramitación, será absolutamente necesaria la elaboración de un Texto Refundido, tal como ya se prescribió en el apartado 4 del acuerdo de enero 2011.”

TERCERO.- Con fecha 13 de agosto de 2012 tiene entrada escrito del alcalde de Estadilla al que se acompaña la siguiente documentación:

- Documento complementario al documento para aprobación definitiva, que incorpora subsanación de prescripciones indicadas en el acuerdo del CPUH de 10 de abril de 2012. Está suscrito en junio de 2012 por el arquitecto redactor del PGOU y diligenciado por la secretaría municipal con fecha 7 de agosto de 2012. Este documento técnico está integrado por:

* Memoria

* Normas Urbanísticas

* Anexo número 1. Fichas urbanísticas

* Anexo número 2. Plano O.MU.2.1. (sustituye al anterior)

Suelo Urbano y Urbanizable. Calificación y regulación.

Alineaciones y rasantes. Sistemas generales. Gestión escala 1/1.000

- Certificado de secretaría municipal acreditativo del acuerdo adoptado por el pleno en sesión de 6 de agosto de 2012 en el que se aprobó la documentación complementaria referida en el punto anterior.

- Copias compulsadas del acuerdo adoptado por el CPUH el 10 de abril de 2012 y de tres informes sectoriales relativos al PGOU, emitidos por el Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón con fechas 9 de abril, 22 de mayo y 19 de junio de 2012 respectivamente.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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



de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.a) 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 aprobación inicial del PGOU se produjo el día 3 de enero de 2008, por lo que en función de lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón (LUAr 2009), en su tramitación se ha venido atendido a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

TERCERO. - La nueva documentación aportada recoge las siguientes modificaciones o determinaciones complementarias en respuesta al acuerdo adoptado por este Consejo Provincial de Urbanismo, el 10 de abril de 2012:

a) Respecto a los ámbitos de Suelo Urbanizable Delimitado (Sector 1 industrial) y No Delimitado (Área 1 residencial) se han subsanado los errores indicados en el apartado 2º del citado acuerdo, recogiendo la cesión obligatoria del 10% del aprovechamiento medio en las fichas de estos ámbitos y sustituyendo el parámetro "aprovechamiento medio" por "intensidad de uso" en el Área 1.

b) Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (apartado 3º del acuerdo):

- En la UE-3 se ha eliminado la previsión que imputaba a esta unidad, como carga urbanística adicional, el acondicionamiento de un espacio exterior a la misma, cuyo encaje legal suscitaba dudas. También se ha corregido el valor de la edificabilidad que vuelve a ser de 2.345 m² (tal como figuraba en el documento de aprobación provisional) con lo que el valor del aprovechamiento medio reflejado en la ficha (1,0597 m²/m²) es correcto.

- En las fichas de las UE-1 y UE-5 se corrige la indicación respecto a la iniciativa de planeamiento, que pasa a ser pública como corresponde al sistema de actuación previsto (cooperación).

- En la ficha de la UE-2 se corrigen los valores de las superficies parciales (cuya suma ahora sí coincide con la superficie total del ámbito) y el aprovechamiento medio (0,2632 m²/m², valor correcto).

- En la zona de Suelo Urbano Consolidado (antigua UE-1) situada al oeste de la carretera A-133, sujeta a sendas actuaciones aisladas de actuación (AA-01 y AA-02) se proponen las siguientes modificaciones:

* La anchura del viario situado al norte se aumenta de 8 m hasta 10,50 m. permitiendo así situar una franja de aparcamientos en línea. La dotación de plazas de aparcamiento obtenida mediante este ensanchamiento se estima en una horquilla entre 12 y 20, variable en función de la situación concreta de dichas plazas respecto a los accesos a garaje de las viviendas.

* En cuanto al viario situado al sur junto al Cerro del Calvario, por sus características topográficas se considera costoso y de complicada ejecución aumentar la anchura prevista de 8 m. Por ello se propone mantener esta anchura estableciendo únicamente una



dotación de 5 plazas de aparcamiento en batería en la zona más favorable para un ensanchamiento. También se prevé una rotonda al final de viario en fondo de saco, que permita el giro y maniobra de los vehículos.

* El número aproximado de viviendas que pueden ubicarse en esta zona se estima en 22 (8 con acceso desde el viario norte y 14 desde el viario sur).

* Con las modificaciones propuestas, la superficie total de las 2 actuaciones aisladas de urbanización asciende de 5.512 m² a 6.499 m².

c) Respecto al Catálogo de Bienes Culturales (apartado 4º del acuerdo), se han aportado 3 informes del Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón sobre las repercusiones al patrimonio cultural del PGOU de Estadilla, cuyo contenido es el siguiente:

- Primer informe, de 9 de abril de 2012: se indican una serie de deficiencias que deben ser subsanadas, respecto a diversos artículos de las Normas Urbanísticas que regulan el régimen de protección de los edificios y yacimientos arqueológicos. En cuanto al catálogo, se recoge una serie de indicaciones sobre los criterios que la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) establece respecto a este documento.

- 2º informe, de 22 de mayo de 2012, en el que se reiteran determinadas incorrecciones en algunos artículos de las NNUU.

- Tercer informe, de 19 de junio de 2012, en el que una vez subsanados los reparos formulados en los informes anteriores se considera que "(...) el contenido (del PGOU) es correcto y adecuado en lo que concierne al patrimonio cultural, pudiendo considerar el presente informe como favorable con tal fin."

- Atendiendo a las indicaciones de los informes sectoriales precitados, se ha aportado un documento de Normas Urbanísticas del PGOU que recoge variaciones en los artículos 64, 70, 76 y 77 del Título III (Protección del patrimonio cultural, arquitectónico, etnológico y arqueológico).

CUARTO.- En relación con el contenido de la documentación aportada y efectuada la valoración de la misma, cabe extraer las conclusiones siguientes:

a) Respecto a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, se consideran subsanados los reparos indicados en los apartados 2º y 3º del acuerdo adoptado por el CPUH el 10 de abril de 2012, en particular respecto a la UE-3 cuya aprobación definitiva quedó en suspenso.

b) Respecto a la zona correspondiente a la antigua UE-1, ahora Suelo Urbano Consolidado, se considera suficiente la dotación de aparcamientos prevista para la capacidad residencial del ámbito, así como la solución propuesta para la maniobra de vehículos en el viario AA-01. No obstante, se recuerda que en el proyecto y ejecución de los 2 viarios previstos como actuaciones aisladas deberá atenderse, entre otras, a la normativa estatal vigente sobre accesibilidad de los espacios públicos urbanizados (Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, y Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero).

c) En cuanto al apartado 4º del acuerdo del CPUH, relativo al catálogo, cabría entender también subsanado el reparo que en el mismo se formula con el último informe favorable del Director General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón, ya que dicho informe se refiere al contenido global del Plan General, siendo el catálogo uno de los documentos integrantes de dicho PGOU. No obstante, se recuerda que conforme al art. 44.2 de la Ley 3/1999, de Patrimonio Cultural Aragonés, corresponde a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural informar específicamente sobre el catálogo de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Se recuerda que la aprobación provisional del PGOU de Estadilla se produjo antes de la entrada en vigor de la NOTEPA, por lo que con carácter general no le es de aplicación dicha Norma Técnica, y por tanto tampoco respecto a las características del catálogo.

d) Se reitera la necesidad de elaborar un Texto Refundido que recoja íntegramente las determinaciones del PGOU aprobado definitivamente. Puesto que las Normas Urbanísticas del PGOU de Estadilla fueron publicadas en el BOPHU de 8 de junio de 2011, se considera que, en su caso, junto con el acuerdo de aceptación del Texto Refundido deberán publicarse nuevamente las NNUU recogiendo las modificaciones que se han



introducido en 4 artículos relativos a la protección del patrimonio como consecuencia de los informes sectoriales antes referidos.

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:

1. Considerar subsanados los reparos formulados en los apartados 2º y 3º del acuerdo adoptado por el CPUH el 10 de abril de 2012 respecto a los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, levantando la suspensión sobre la UE-3 y aprobando definitivamente dichos suelos.

2. Levantar la suspensión relativa a la zona de Suelo Urbano Consolidado correspondiente a la antigua UE-1, situada al oeste de la carretera A-133, aprobando definitivamente dicho suelo e indicando que en el proyecto y ejecución de los viarios AA-01 y AA-02 deberá atenderse, entre otras, a la normativa estatal vigente sobre accesibilidad de los espacios públicos urbanizados.

3. Aprobar el Catálogo de Bienes Culturales.

4. Reiterar la exigencia de un Texto Refundido del PGOU, cuyas Normas, que deberán ser objeto de publicación, recojan las modificaciones introducidas en el articulado en respuesta a los informes de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón.

(Se acompaña el presente Acuerdo del informe de los Servicios Técnicos).

2. ESTADILLA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. RESOLUCIÓN RECURSO DE ALZADA. CPU-2010/149.

En este punto del orden del día interviene el Sr. Polanco, hace constar su voto negativo y manifiesta su desacuerdo ya que entiende que se trata de suelos de alto valor ecológico situados en la Sierra de la Carrodilla y cree que ello puede conllevar un impacto desfavorable e irreversible.

Afirma que no se cuestiona la legalidad del procedimiento ni el pronunciamiento de los Organismos que han intervenido. En particular muestra su desacuerdo con la propuesta del Ayuntamiento de modificar la catalogación del Suelo No Urbanizable Especial a Suelo No Urbanizable Genérico de 40 hectáreas ubicadas en la Sierra de la Carrodilla sin la adecuada valoración del patrimonio ambiental y arqueológico, anteponiendo intereses económicos particulares por encima de los generales de conservación.

Interviene la Directora General de Urbanismo, Dª Pilar Lou, quien señala que tras la aprobación provisional del Plan General por el Ayuntamiento hubo un Documento Complementario en el que dentro del Suelo No Urbanizable Especial se modificaba dicha clasificación a Suelo No Urbanizable Genérico, pero este Documento Complementario, agrega, no es sino un nuevo Acuerdo del Ayuntamiento Pleno. Existen por tanto tres Acuerdos del Plenario de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana. No se trata, pues, de un mero documento técnico.

Respecto del tema ambiental, el último de los Acuerdos municipales reconocía dos enclaves como Suelo No Urbanizable Genérico, pero el sentido de la resolución de los recursos de alzada atiende exclusivamente a cuestiones de forma o de procedimiento, que no en cuanto al fondo del asunto. Pues el PGOU cuenta con Memoria Ambiental Definitiva del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental favorable a la nueva regulación del Suelo No Urbanizable.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Estadilla para la emisión de informe relativo a su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), por parte del Consejo Provincial de Urbanismo (CPU) de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente informe la nueva documentación presentada por el Ayuntamiento de Estadilla en cumplimiento de la Orden adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón con fecha 29 de junio de 2012, por la que se estiman parcialmente los recursos de alzada R.SAU 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43,



44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 60 y 107/111 interpuestos contra el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de 31 de enero de 2011, relativo a la aprobación definitiva del PGOU de dicho municipio.

SEGUNDO.- Como antecedentes inmediatos reflejados en el expediente objeto del presente informe se encuentran los siguientes:

1) El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) en sesión celebrada el 31 de enero de 2011 acordó la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla de forma parcial en lo referente al Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable, suspendiendo la aprobación de determinados ámbitos y denegando la aprobación de las áreas 1, 2, 3 y 5 del Suelo Urbanizable No Delimitado. En cuanto al Suelo No Urbanizable, la aprobación definitiva se realizó con las siguientes prescripciones: "En Suelo No Urbanizable Especial, las Normas Urbanísticas distinguen diez zonas objeto de protección: carreteras, cauces de corriente continua y riberas, corrientes discontinuas, caminos y vías pecuarias, zonas arbustivas protegidas, cultivo de regadío y regadío tradicional, terrenos boscosos, entorno Pico Buñero, área de alimentación suplementaria "Sierra de la Carrodilla", y elementos de patrimonio cultural; sin embargo, la Memoria incluye áreas no contempladas en las Normas, como las áreas forestales, las de protección de redes de energía y los Lugares de Importancia Comunitaria; y los planos recogen otras zonas de Suelo No Urbanizable Especial no contempladas en los documentos antes citados, como el monte de utilidad pública o las zonas de pendiente mayor del 15%.

Por ello, deben subsanarse las contradicciones existentes entre los distintos documentos en relación con esta clase y categoría de Suelo. En particular, debe recogerse en las Normas el régimen aplicable a las zonas de Suelo No Urbanizable Especial de Protección de los LIC, de los montes de utilidad pública, de las pendientes superiores al 15% y de las redes de energía, y reflejar ésta última en los planos. Debe aclararse también si la zona de protección de áreas forestales reflejada en la memoria corresponde con la denominada "protección de terrenos boscosos" en las Normas.

- Según la Disposición Transitoria 7ª de la Ley 3/2009 el régimen de autorización mediante licencia de obras de edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar sólo se aplicará en los municipios que dispongan de PGOU adaptado u homologado a la misma que prevea expresamente dicho uso en Suelo No Urbanizable. El PGOU objeto del presente acuerdo se tramita con la Ley 5/1999 por lo cual, pese a que el mismo prevé expresamente el uso de vivienda unifamiliar, no se podrán conceder licencias."

Dicho acuerdo fue publicado en el BOPHU de 10 de marzo y BOA de 23 de marzo de 2011.

2) Entre el 12 y el 27 de abril de 2011 se interpusieron diversos recursos de alzada contra el citado acuerdo del Consejo. En ellos los recurrentes solicitan la modificación del acuerdo en el sentido de recuperar la clasificación del Suelo No Urbanizable Especial en los términos en que fue aprobado en el documento de aprobación inicial y provisional del PGOU, y que había sido modificada en un documento complementario al de aprobación provisional aprobado por el Ayuntamiento el 5 de febrero de 2010. La modificación afectaba a la categorización urbanística de algunas superficies (concretamente situadas en el polígono 25, parcela 86) que pasaban de Suelo No Urbanizable Especial a Suelo No Urbanizable Genérico.

3) Con fecha 6 de abril de 2011 el Ayuntamiento presentó ante el CPUH nueva documentación integrada por las Normas Urbanísticas del PGOU (en soporte digital) con una serie de modificaciones introducidas en cumplimiento de las prescripciones indicadas en el mencionado acuerdo del Consejo, escrito aclaratorio y certificado del acuerdo plenario por el que se aprobó el texto modificado de las Normas. Sobre esta documentación el Consejo Provincial adoptó, en sesión de 18 de mayo de 2011, el siguiente acuerdo:

"Dar por subsanadas, en cuanto a las Normas Urbanísticas, las prescripciones, relativas al Suelo Urbano Consolidado y Suelo No Urbanizable, contenidas en el apartado primero del



acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de 31 de enero de 2011”.

Una vez subsanadas las prescripciones respecto a las Normas Urbanísticas del PGOU, éstas fueron publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca número 109, de 8 de junio de 2011. Sin embargo, quedó pendiente la subsanación del resto de prescripciones recogidas en el acuerdo de enero de 2011, así como lo referente a los ámbitos suspendidos.

4) Para subsanar estos aspectos pendientes, en febrero y marzo de 2012 el Ayuntamiento de Estadilla presentó nueva documentación complementaria. Sobre esta documentación, con fecha 10 de abril de 2012 el CPUH acordó dar por subsanada la prescripción del acuerdo de 31 de enero de 2011 relativa a los planos de ordenación, y aprobar definitivamente, con reparos, los ámbitos suspendidos del PGOU, a excepción de la UE-3 en Suelo Urbano No Consolidado y de una zona en Suelo Urbano Consolidado situada al oeste de la carretera A-133. Se mantuvo igualmente la exigencia de informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural sobre el catálogo y se requirió la elaboración de un Texto Refundido.

5) Con fecha 29 de junio de 2012 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes adopta Orden por la que, en relación con los referidos recursos de alzada, se resuelve lo siguiente:

“PRIMERO.- Acumular los recursos de alzada interpuestos por los recurrentes relacionados en el antecedente Quinto contra el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 31 de enero de 2011, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla.

SEGUNDO.- Estimar parcialmente los citados recursos contra el Acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el 31 de enero de 2011, relativo a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Estadilla, anulando parcialmente dicho acto en lo que se refiere a la aprobación definitiva del Suelo No Urbanizable en los terrenos ubicados en polígono 25, parcela 86, afectados por la alteración introducida por el Acuerdo de 5 de febrero de 2010 del Pleno del Ayuntamiento de Estadilla, y proceder a la suspensión de la aprobación definitiva del citado ámbito, debiendo aportar el Ayuntamiento justificación escrita en la memoria del Plan de la clasificación como suelo no urbanizable genérico que otorga en la documentación gráfica a los citados terrenos.

TERCERO.- Desestimar el resto de pretensiones de los recurrentes.”

TERCERO.- Con fecha 9 de agosto de 2012 tiene entrada en la Dirección General de Urbanismo escrito del alcalde de Estadilla al que se acompaña la siguiente documentación:

- Documento complementario al documento para aprobación definitiva, suscrito en agosto de 2012 por el arquitecto redactor del PGOU y diligenciado por la secretaría municipal con fecha 7 de agosto de 2012. Este documento técnico incorpora justificación escrita de la clasificación como Suelo No Urbanizable Genérico de los terrenos cuya aprobación definitiva ha sido objeto de suspensión en virtud de la estimación parcial de los recursos de alzada referidos en el apartado 2) del presente informe.

- Certificado de secretaría municipal acreditativo del acuerdo adoptado por el Pleno en sesión de 6 de agosto de 2012 en el que se aprobó el contenido de la documentación técnica referida en el punto anterior.

- Copia compulsada de un escrito firmado con fecha 26 de julio de 2012 por el presidente de la Sociedad Sierra de Buñero, C.B. propietaria de los terrenos objeto de la suspensión.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre,



de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.a) 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 aprobación inicial del PGOU se produjo el día 3 de enero de 2008, por lo que en función de lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón (LUAr 2009), en su tramitación se ha venido atendido a la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón.

TERCERO. - El documento técnico aportado tiene por objeto justificar la clasificación como Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) de los terrenos objeto de suspensión por la estimación del recurso de alzada, atendiendo al apartado segundo de la Orden del Consejero de 29 de junio de 2012.

El ámbito de la suspensión está constituido por terrenos situados en la parcela 86 del polígono 25 del Término Municipal de Estadilla. En un principio, el equipo redactor del PGOU atribuyó a estos terrenos la clase y categoría de Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E) dentro de la zona denominada "zonas arbustivas protegidas", que engloba los terrenos naturales no cultivados que no llegan a poseer características de bosque o monte bajo, debido a la baja densidad arbórea.

Por otra parte, se expone que uno de los criterios municipales durante la redacción del Plan General ha sido el mantenimiento y la facilitación de usos y actividades existentes o en tramitación, siempre y cuando sean compatibles con el modelo de ordenación del PGOU y la legislación aplicable, así como la facilitación de la creación de empleo en el municipio.

Se indica también que en el momento de redactar el documento complementario al de aprobación provisional (que incorporaba la subsanación de los reparos contenidos en la Memoria Ambiental Provisional formulada por el INAGA respecto al PGOU) se tuvo información firme sobre una nueva actividad a instalar en estos terrenos, cuya tramitación había comenzado en 2008.

En función de la información disponible, y tras un nuevo análisis de las características concretas de los terrenos, se llegó a las siguientes conclusiones:

- Conforme a los artículos 19 y 20 de la Ley 5/1999, los terrenos no están sometidos a ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
- Tampoco presentan graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para las personas y los bienes.
- Los terrenos representan una mínima parte de la superficie total del suelo no urbanizable, por lo que el cambio de clasificación, caso de realizarse, no representaría una modificación sustancial, origen de la consiguiente exposición pública.

Teniendo en cuenta estas circunstancias y los criterios generales antes enunciados, el Ayuntamiento consideró como un error el no haber contemplado como admisible el uso



extractivo en esta zona. Por ello se procedió, en el citado documento complementario al de aprobación provisional, a modificar la categoría de los terrenos pasando de SNU-E a SNU-G.

CUARTO.- Con relación con el contenido de la documentación aportada y la valoración de la misma cabe extraer las conclusiones siguientes:

a) En cuanto a la clasificación y categorización de los terrenos suspendidos.-

La tramitación del PGOU de Estadilla se ha realizado conforme a Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, tal como se ha expuesto en el fundamento de derecho segundo del presente informe. Dicha Ley define, en su artículo 19, el concepto del Suelo No Urbanizable, mientras que el artículo 20 establece las dos categorías que pueden distinguirse en dicha clase de suelo: Genérico (SNU-G) y Especial (SNU-E).

La Ley atribuye al SNU-G un carácter residual, es decir que será todo aquél que no tenga la consideración de SNU-E. Respecto a éste último, conforme al art. 20.2) de la Ley parece que pueden diferenciarse claramente 2 tipologías o grupos:

* Por un lado, el SNUE estará integrado por un primer grupo de terrenos, que serán aquéllos "a los que el Plan General reconozca tal carácter (...)"

* Por otro, también tendrán consideración de SNUE un segundo grupo de terrenos: "(...) y en todo caso los enumerados en la letra a) del artículo anterior y los terrenos que, en razón de sus características, puedan presentar graves y justificados problemas de índole geotécnica, morfológica o hidrológica o cualquier otro riesgo natural que desaconseje su destino a un aprovechamiento urbanístico por los riesgos para las personas y los bienes."

Los terrenos enumerados en la letra a) del artículo 19, que también deben tener en todo caso consideración de SNU-E según el art. 20.2), son aquéllos que no están sometidos a ningún régimen especial de protección incompatible con su transformación, de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial, los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, ambientales o culturales o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Por tanto, la diferencia estriba en que, mientras los terrenos que reúnan alguna de las características de este segundo grupo tienen per se la consideración legal de SNU-E, no vinculada a la existencia de planeamiento general, a los terrenos del primer grupo dicha consideración les viene atribuida por una decisión discrecional del planeamiento, que debe ser objeto de motivación.

De la documentación técnica aportada y el resto de información obrante en el expediente del PGOU cabe deducir que los terrenos cuya clasificación urbanística quedó suspendida por la estimación parcial de los recursos de alzada interpuestos contra el acuerdo del CPUH de 31 de enero de 2011 no están afectados por ninguno de los supuestos previstos en el apartado a) del artículo 19 de la Ley 5/1999. En este sentido, la Memoria Ambiental del PGOU (que se entiende fue emitida por el INAGA teniendo en cuenta el documento complementario al de aprobación provisional, puesto que hace referencia al mismo) tampoco recoge ningún régimen especial de protección que afecte a estos terrenos.

También afirma la documentación técnica aportada que los terrenos no presentan ninguno de los riesgos enunciados en el artículo 20.2) de la Ley. A este respecto cabe indicar que en los informes sectoriales emitidos en su día respecto al PGOU por la Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón y la Confederación Hidrográfica del Ebro tampoco se hacían referencias a riesgos que pudieran afectar de forma específica a estos terrenos.

En este sentido, cabe remitirse también al fundamento de derecho 9º de la Orden del Consejero de 29 de junio de 2012 resolviendo los recursos de alzada interpuestos, que expresa lo siguiente: "No obstante, conviene reiterar que la apreciación de este defecto formal de falta de motivación suficiente del cambio de clasificación con respecto al documento aprobado inicialmente y provisionalmente en ningún modo prejuzga el fondo del asunto, esto es, la clasificación en el documento complementario como suelo no urbanizable genérico de los suelos afectados por la alteración; y como así consta en la documentación gráfica del Plan General, en este sentido puede recordarse que canteras



“Julia” número 224 y “Lucía” número 225 ubicadas en ellos fueron informadas favorablemente por el INAGA en las declaraciones de impacto ambiental formuladas mediante sendas Resoluciones de 8 de febrero de 2010 (publicadas en BOA de 2 de marzo) y, en fin, desde el punto de vista urbanístico su autorización fue informada favorablemente por sendos Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de fecha 28 de febrero de 2011 (publicados en BOA de 25 de abril).”

Por tanto, parece que los terrenos suspendidos entrarían dentro del Suelo No Urbanizable cuya categorización como Especial o Genérico está vinculada a una decisión discrecional (y motivada) del PGOU, a iniciativa municipal; a lo cual viene a dar respuesta la nueva documentación aportada justificando su inclusión en el Suelo No Urbanizable Genérico.

b) En cuanto a la sustancialidad de la modificación.-

En segundo lugar se trata de valorar si el cambio de categoría que ahora se justifica y que ha motivado la suspensión de la aprobación definitiva de los terrenos suspendidos ha de considerarse como una modificación sustancial del planeamiento, lo que conllevaría la necesidad de someter la documentación aportada a un nuevo período de información pública.

En este aspecto cabe remitirse nuevamente a la Orden del Consejero de 29 de junio de 2012, concretamente a su fundamento de derecho 6º en el que, tras hacer referencia a diversa jurisprudencia sobre este tema, se afirma lo siguiente: “De acuerdo con el criterio que acaba de enunciarse, no parece que la alteración objeto de impugnación, referida a la ordenación pormenorizada de una concreta parcela puede calificarse como sustancial, y ello sin prejuzgar los posibles defectos formales de la modificación introducida, cuestión diferente y que analizaremos posteriormente.”

Partiendo, por tanto, de que no se considera que la modificación sea sustancial, puede estimarse que en todo caso, el trámite de información pública habría tenido lugar, puesto que en el fundamento de derecho 7º de la citada Orden se indica que “(...) la versión definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, incluyendo la documentación complementaria a la aprobación provisional, fue objeto de información pública mediante convocatoria publicada en el BOA de 24 de febrero de 2010. Si bien es cierto que dicha convocatoria se realiza formalmente en el marco del procedimiento de evaluación ambiental, en aplicación del trámite previsto en el artículo 23.1a) de la Ley 7/2006 de Protección Ambiental, no es menos cierto que desde el punto de vista material suple a la exigida por la legislación urbanística, pues los alegantes han tenido oportunidad de acceder a la documentación del Plan General de Ordenación Urbana y de formular alegaciones, máxime cuando los plazos para ello (2 meses) son más favorables que los establecidos en el trámite del artículo 41.2 de la Ley 5/1999.”

c) En cuanto a la evaluación ambiental de la modificación.-

En este aspecto y reiterando lo expuesto en el apartado 6.a) del presente informe, hay que indicar que la Memoria Ambiental del PGOU, que fue emitida mediante Resolución del INAGA de 20 de julio de 2010, ya tuvo en cuenta el documento complementario al de aprobación provisional, puesto que hace referencia al mismo.

Así se refleja también en la Orden del Consejero de 29 de junio de 2012, cuyo fundamento de derecho 7º termina afirmando lo siguiente: “Por tanto, aun cuando se aceptara el carácter sustancial de la modificación, no pueden estimarse las alegaciones de los recurrentes relativas a la omisión de los trámites de información pública y emisión de informes respecto a la versión definitiva del Plan General de Ordenación Urbana.”

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:

Considerar adecuada y suficiente la justificación aportada respecto a la clase y categoría de suelo otorgada por el PGOU de Estadilla a los terrenos ubicados en el polígono 25, parcela 86 afectados por la alteración introducida mediante el acuerdo municipal de 5 de febrero de 2010; levantar la suspensión derivada del Acuerdo que, mediante la Orden de



29 de junio de 2012 el Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes adopta al resolver un recurso de alzada, acumulado, y aprobar definitivamente los suelos objeto del mencionado recurso.

Deberá presentarse un Texto Refundido del PGOU con la redacción aprobada definitivamente por el Consejo Provincial, con la debida diligencia, para la reglamentaria publicación de su normativa.

(Se acompaña el presente Acuerdo del informe de los Servicios Técnicos).

3. ALBALATE DE CINCA. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN. CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA. CPU-2011/022.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Albalate de Cinca para la emisión de informe relativo al Texto Refundido de su Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), por parte del Consejo Provincial de Urbanismo (CPU) de Huesca, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Es objeto del presente informe el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Albalate de Cinca, presentado por el Ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 20 de junio de 2012 por el que se aprobó definitivamente dicho PGOU.

SEGUNDO.- Como antecedentes inmediatos reflejados en el expediente objeto del presente informe se encuentran los siguientes:

- Aprobación inicial del PGOU por el Ayuntamiento: 12 de mayo de 2010.

- Aprobación provisional: 3 de febrero de 2011.

- En sesión celebrada el 9 de septiembre de 2011, el Consejo Provincial de Urbanismo (CPUH), adoptó el siguiente acuerdo en relación al PGOU:

“SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Albalate de Cinca de acuerdo con los siguientes argumentos:

1. Con carácter general:

- El PGOU debe establecer un sistema de coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias debidamente justificado, incluyendo el correspondiente al uso industrial.

- El coeficiente de ponderación del uso residencial de vivienda protegida debe establecerse en el PGOU y ser único para todas las tipologías.

2. En cuanto a la Estructura General y Orgánica del Territorio:

- Debe justificarse el cumplimiento de la reserva de sistema general de espacios libres públicos conforme al artículo 40 de la LUAr.

- Debe reflejarse en planos la situación del punto de abastecimiento de agua al municipio e incluirlo dentro del Sistema General de Equipamientos.

3. En cuanto al Suelo Urbano No Consolidado, que deben replantearse de forma general las previsiones acerca del mismo, de forma que los objetivos pretendidos por el Plan General y sus determinaciones encajen con el régimen legalmente establecido y con un régimen de gestión y plazos que haga efectivamente viable su ejecución. En todo caso deben corregirse los siguientes aspectos:

* La figura del “área de reparto” en Suelo Urbano No Consolidado no está recogida en la vigente LUAr. Sería más adecuado configurar un Sector que agrupe los distintos ámbitos de SU-NC, a efectos de reparto de cargas y obtención de espacios libres adscritos.

* El valor del aprovechamiento medio calculado para ese “área de reparto” es incorrecto. En todo caso, si se pretende agrupar las Unidades de Ejecución en un único Sector deberán definirse sus parámetros teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 132.2 LUAr.

* Conforme al artículo 42.4 de la LUAr, los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales en suelo urbano no consolidado serán los establecidos en dicha Ley para los Planes Parciales. En este sentido, no se consideran adecuadas las cesiones previstas en las Fichas del PGOU, que además se contradicen con el articulado de las Normas.



* Debe concretarse la densidad, número de viviendas y porcentaje de cesión de aprovechamiento medio fijado en cada Unidad de Ejecución.

* Debe revisarse el régimen de plazos y desarrollo previsto de forma que no existan contradicciones entre los distintos documentos del PGOU y con la propia LUAr.

4. En cuanto al Suelo Urbanizable, Delimitado y No Delimitado, cabe indicar lo siguiente:

- Puesto que se debe unificar el coeficiente de homogeneización para vivienda protegida y justificar el resto de coeficientes utilizados, será necesario recalcular el aprovechamiento medio global y el de cada Sector.

- En el caso del Sector S-4 Industrial debe concretarse la edificabilidad total asignada, el coeficiente de ponderación del uso industrial y las previsiones de división en etapas o subsectores, y corregir los errores materiales detectados.

- Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores de Suelo Urbanizable deberán respetar las reservas mínimas establecidas en el artículo 54 de la LUAr, sin que quepa admitir reducciones al respecto.

- Debe aclararse el carácter vinculante o no de la edificabilidad prevista para el uso residencial protegido, y concretar el número de viviendas protegidas previstas en cada Sector.

5. En cuanto al Suelo No Urbanizable:

- Debe aclararse si existe coincidencia entre las zonas de SNU-E denominadas "Dominio Público Hidráulico" y "Afección Hidráulica", refundiendo en su caso ambas zonificaciones.

- En la definición de núcleo de población debe eliminarse la referencia a que las edificaciones residenciales estén emplazadas en fincas independientes, ya que el criterio establecido en la LUAr se refiere exclusivamente al número de viviendas.

- Respecto al uso de vivienda unifamiliar aislada, el PGOU debe recoger las condiciones establecidas en el artículo 30.2 de la LUAr y establecer expresamente, como requisito para la concesión de licencia municipal, el obligado cumplimiento del Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón por el que se aprueba la revisión de las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.

- Para la ampliación del cementerio habrá que tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 106/1996 del Gobierno de Aragón por el que se aprueban normas de policía sanitaria mortuoria.

- Se considera conveniente una mayor justificación en cuanto a la superficie máxima permitida para las casetas de aperos (30 m²).

6. Respecto a la calificación del Suelo

- Deben aclararse los criterios empleados para la calificación de la manzana situada al sur del vial de nueva apertura en prolongación de la C/José Antonio, calificado como "Extensiva 2" y situada entre 2 manzanas con calificación intensiva.

7. Respecto a las infraestructuras:

- En Suelo Urbano Consolidado debe reflejarse en los planos el trazado y características de las redes de abastecimiento y evacuación de agua, energía eléctrica y aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.

- El PGOU debe contemplar las medidas necesarias para una posible ampliación de la Estación de Tratamiento de Aguas Potables en función de los crecimientos máximos previstos, incluyendo en su caso una reserva de suelo suficiente con la clasificación y calificación adecuada.

8. En cuanto a las Normas Urbanísticas:

- Deben corregirse los aspectos indicados en el fundamento de derecho cuarto de la presente propuesta.

9. En cuanto a los informes sectoriales:

- Se deberá atender aquellas prescripciones y recomendaciones derivadas de los informes sectoriales que aun no hayan sido incorporadas por el PGOU.

- Debe recabarse el informe al que hace referencia el artículo 26 de la Ley 32/2003, General de Telecomunicaciones.

10. En cuanto a la documentación aportada:



- Debe diligenciarse de forma individual cada uno de los planos integrantes del Plan General”.

- Con fecha 23 de diciembre de 2011 y 18 de mayo de 2012 el Ayuntamiento aportó documentación adicional para el levantamiento de la suspensión. Una vez analizada esta documentación, con fecha 20 de junio de 2012 el Consejo Provincial de Urbanismo adoptó el siguiente acuerdo:

“1.- Tener por subsanados los reparos expresados en el Acuerdo de 9 de septiembre de 2011.

2.- Aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Albalate de Cinca, si bien deberán corregirse los siguientes errores materiales que constan en las Fichas Urbanísticas:

En el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbano No Consolidado son incorrectas las cifras de la columna de edificabilidad, tanto la de superficie neta como la total incluyendo Sistemas Generales adscritos, en la UE-2, UE-3 y UE-4 así como la correspondiente al total del SU-NC.

En el cuadro de cálculo del aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Delimitado residencial son incorrectas las cifras de la columna de edificabilidad total de los Sectores 2 y 3, así como la correspondiente al total del SUZ-D.

Si bien en el articulado de las Normas Urbanísticas se ha suprimido la referencia a una posible reducción de las cesiones de espacios libres en el Sector 3 “Belver”, debe eliminarse igualmente dicha referencia en la página 17 de las Fichas Urbanísticas.

3.- Deberá presentarse un Texto Refundido del PGOU con la redacción aprobada definitivamente por el Consejo Provincial, con la debida diligencia, para su reglamentaria publicación.”

TERCERO.- Con fecha 7 de agosto de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo escrito del Ayuntamiento de Albalate de Cinca al que se acompaña la siguiente documentación:

- Texto Refundido del PGOU suscrito en julio de 2012 por la arquitecta D^a Cristina Franco Mingarro (de ROM VIII Ingeniería), en soporte papel y CD. Está integrado por los siguientes documentos:

- * Memoria
- * Normas Urbanísticas
- * Fichas Urbanísticas
- * Estudio económico-financiero
- * Catálogo
- * Planos de información y ordenación
- * Anexo fotográfico

- Diligencias expedidas por la secretaría municipal con fecha 26 de julio de 2012, para su adhesión a los planos de aprobación provisional del PGOU (en cumplimiento del punto 10º del acuerdo adoptado por el CPUH el 9 de septiembre de 2011).

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.a) 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 aprobación inicial del Plan General se produjo el 12 de mayo de 2010, por lo que el PGOU se ha tramitado al amparo de de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr).

De acuerdo con la Memoria del Documento de Aprobación Provisional, y a pesar de tratarse de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes según los datos del último padrón municipal, el PGOU se redacta “sin aplicar el régimen urbanístico simplificado”, entendiéndose que se refiere al regulado en los apartados 2 a 6 del artículo 286 de la LUAr. No obstante, al municipio le es de aplicación lo establecido en los artículos



288 a 290 de dicha Ley.

TERCERO. - El Texto Refundido aportado incorpora al documento aprobado provisionalmente las modificaciones y determinaciones complementarias derivadas del documento de cumplimiento de prescripciones presentado el 18 de mayo de 2012. Entre las determinaciones contenidas en este documento interesa destacar las siguientes:

- En la Memoria se indica que el horizonte temporal del PGOU será de 15 años, plazo máximo previsto por la LUAr y que es más coherente con los plazos establecidos para el desarrollo de los distintos ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, que los 10 años inicialmente previstos.

- Este ajuste del horizonte temporal tiene su reflejo en la valoración estimativa de las actuaciones contenidas en el Estudio económico-financiero, que se actualiza teniendo en cuenta también los Sistemas Generales recogidos en el documento de cumplimiento de prescripciones. En todo caso, el valor resultante de la inversión media anual a cargo del Ayuntamiento apenas sufre una ligera variación a la baja.

CUARTO.- En relación con el contenido de la documentación aportada y efectuada la valoración de la misma, cabe extraer las conclusiones siguientes:

Una vez analizado el Texto Refundido, se considera que el mismo recoge todas las prescripciones apuntadas en los informes técnicos anteriores emitidos con fecha 30 de agosto de 2011 y 8 de junio de 2012. En particular, se han subsanado los errores indicados en el apartado 2º del acuerdo adoptado por el CPUH el 20 de junio de 2012.

En cuanto a los pequeños ajustes respecto al documento de aprobación provisional indicados en el apartado anterior, que no afectan sustancialmente al contenido del PGOU, se consideran justificados por razones de coherencia con las modificaciones introducidas en el documento de cumplimiento de prescripciones.

No obstante, ha de señalarse que en la leyenda del plano informativo I.1, se indica erróneamente que la escala de dicho plano es 1:2.500, cuando su escala real es 1:5.000. En todo caso, se trata de un error material que no afecta al contenido del PGOU.

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:

Aceptar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Albalate de Cinca presentado por el Ayuntamiento.

4. MONZÓN. MODIFICACIÓN NÚMERO 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/111.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Monzón, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número catorce de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

MODIFICACIÓN N° 14.1:

- Modificar el planeamiento de la Calle La Balsa, ajustando la profundidad edificable a 14 metros.

MODIFICACIÓN N° 14.2:

- Ajustar la superficie máxima que pueden ocupar los elementos que hayan de situarse en las cubiertas en manzanas con alineación interior no definida y con alineación interior no rebasable (MAIND y MAINR).

- Ajustar la profundidad edificable en manzanas consolidadas MAINR, definiendo el concepto de manzana consolidada ausente en el PGOU

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 30 de mayo de 2006, con suspensiones y reparos.

En sesión celebrada el 30 de enero de 2007, la Comisión Provincial acordó aceptar el



Texto Refundido del Plan General y dar por subsanados los reparos planteados en el acuerdo de la propia Comisión de 22 de diciembre de 2006.

Se han tramitado, ante este Consejo Provincial y ante su órgano antecesor, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, hasta doce modificaciones del planeamiento general vigente.

TERCERO.- Por lo que respecta a otros antecedentes, la edificación sita en la parcela catastral nº 11 data de 1986, según consta en los archivos municipales. Anteriormente a esta edificación existían unas construcciones cuya geometría se corresponde con la alineación posterior que actualmente el P.G.O.U. confiere a estas parcelas, tal y como se observa en el plano catastral de 1985. Tanto el anterior P.G.O.U. de 1986 como el actual, contemplan un estrechamiento de la profundidad edificable en este ámbito, no alcanzando los 14m. de profundidad edificable que se permiten en el resto de la Manzana.

Es por ello, que la propuesta de modificación puntual que ahora se tramita, pretende equiparar las parcelas afectadas con el resto de las parcelas de la Manzana continuando en línea recta con la alineación interior o profundidad edificable de 14 metros que el plan general determina

Esta situación heredada de planeamientos anteriores, se puso de manifiesto también en esta Calle y en varios solares contiguos donde existía un retranqueo inexistente en la realidad, que se subsanó en la Modificación Puntual nº 10.1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Monzón en sesión celebrada el 31 de marzo de 2011

Con fecha, en el registro general de entrada, de 12 de Agosto de 2011, se presenta por parte de D. Jesús Carrera Mur, alegación en la que expone que en la parcela de su propiedad, el P.G.O.U. recoge la forma de la antigua línea de propiedad del suelo, no alcanzando la profundidad de 14 m que para el resto de las edificaciones contempla el P.G.O.U. Por ello solicita que la línea de límite de Suelo Urbano y el fondo construible se sitúe en los 14 m desde la alineación de la Calle La Balsa, igualando las condiciones de edificabilidad al resto de los vecinos de la Calle.

CUARTO.- En cuanto a la tramitación y a la documentación presentada:

Oficio de entrada 5 julio 2012

- Remisión de informe INAGA desde la Dirección General de Urbanismo 2 de julio de 2012
- Informe INAGA favorable sin condicionados (18 de junio de 2012)
- Copia Decreto de Aprobación Inicial de la Modificación número 14 del PGOU de 13 de febrero de 2012.
- Copia BOP número 33 de 20 de febrero de 2012 de publicación de la aprobación inicial.
- Copia de la alegación formulada por D. Jaime Peralta Aparicio e informe municipal sobre la misma.

- Certificación de la exposición pública y de la presentación de la alegación.

- Documentación administrativa municipal referente a la tramitación y solicitud del informe de INAGA, y copia del informe precitado.

Documento técnico de la Modificación Puntual número 14 del PGOU suscrito por los servicios técnicos municipales, debidamente diligenciado, que contiene:

1 MEMORIA •

2 MODIFICACIÓN Número 14.1: MODIFICACIÓN PROFUNDIDAD EDIFICABLE CALLE LA Balsa

2.1 OBJETO

2.2. SITUACIÓN

2.3. ANTECEDENTES

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO APLICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

2.6 NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

2.7 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.8. ANÁLISIS PRELIMINAR DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN



AISLADA Nº11.2 DE P.G O U. DE MONZÓN PROTECCIÓN DE LAS LOBERAS. (ERROR TIPOGRÁFICO)

2.9 ANEXO FOTOGRÁFICO

3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 EMPLAZAMIENTO

2 ESTADO ACTUAL

3 ESTADO REFORMADO

4 MODIFICACIÓN Número 14.2: MODIFICACIÓN DETERMINACIONES MAINR Y PAAIND

41. OBJETO

42 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

4.2.1 OCUPACIÓN EN CUBIERTA EN MANZANAS MAIND Y MAINR

4.2.2 135 PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE LAS MANZANAS CONSOLIDADAS CON ORDENACIÓN MAINR

43. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

4.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Monzón, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

- Modificación número 14.1: Profundidad edificable en c/ La Balsa

Tiene por objeto ajustar la profundidad edificable de un tramo de la Calle La Balsa al máximo de 14 m establecido con carácter general en el Plan General en la zonificación de Manzanas con alineación interior no rebasable.



a) Justificación de su conveniencia:

1) Por la situación consolidada existente en la Calle La Balsa, nº 12; ya que existe una vivienda unifamiliar autorizada mediante Licencia Municipal de Obras en 1986, con una profundidad edificable superior en algunas zonas (13 m.) a la que establece actualmente el P.G.O.U.

El planeamiento establece un fondo máximo de 10 metros para esta parcela en Suelo Urbano, a partir del cual, los terrenos pasan a ser Suelo No Urbanizable Especial, Protección del Ecosistema Natural, Monte Bajo

2) En base a esta situación preexistente y por analogía al resto de la Manzana, se justifica la presente Modificación como una corrección de errores, ya que la situación física de los terrenos es similar en todo el fondo de la Manzana

3) En definitiva, la modificación contempla la reclasificación de 75 m² de terrenos, que actualmente están clasificados por el PGOU. como Suelo No Urbanizable Especial, Monte Bajo, pasando a Suelo Urbano Consolidado, Manzanas con alineación interior no rebasable (fondo edificable máximo de 14 m)

Esta alteración del planeamiento supone la clasificación de nuevo suelo urbano y el aumento de la edificabilidad residencial en 225 m², por lo que cabrá determinar si nos encontramos ante una actuación de dotación según el Artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio.

b) Justificación de la no aplicación de la condición de Actuación de Dotación:

* De acuerdo con el PGOU Vigente las parcelas cuyas alineaciones se propone modificar se califica como "Manzanas con alineación interior no rebasable"

El Artículo 167 de las Normas Urbanísticas del Plan establece una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja Dicha alineación interior estará como máximo a 14 m, de la alineación oficial exterior, salvo en Manzanas con menor profundidad edificable, en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante

Por otra parte, y también según el artículo citado, la ocupación máxima permitida en planta baja es del 100%, y en plantas alzadas es la definida por las alineaciones exterior e interior no rebasables.

En el caso que nos ocupa, el P.G.O.U. define una alineación interior a 10 y 12 m de la alineación oficial exterior, La presente modificación propone una alineación interior a 14 m de la alineación oficial exterior.

* A la vista de todas estas consideraciones, se concluye que se podría interpretar que la edificabilidad preexistente en las parcelas objeto de la modificación, calculada conforme establece el Art. 131.5 de la Ley 3/2009, sería la existente incrementada hasta obtener el máximo permitido por la alineación interior predominante en la Manzana (14 m), por lo que no existiría incremento de aprovechamiento y no se trataría de una actuación de dotación Además tal y como se justifica en la documentación presentada, la disminución del fondo edificado en este ámbito no se encuentra justificada, pues responde a una situación preexistente las edificaciones, por lo que cabe entender que se trata de un simple error gráfico, y que la modificación propuesta únicamente pretende la corrección de dicho error y la adecuación de la alineación interior al resto de la Manzana.

- Modificación número 14.2: Modificación Determinaciones MAINR Y MAIND

Tiene por objeto:

- Ajustar la superficie máxima que pueden ocupar los objetos que hayan de situarse en las cubiertas en manzanas MAIND y MAINR.

- Ajustar la profundidad edificable en manzanas consolidadas MAINR, definiendo el concepto de manzana consolidada ausente en el PGOU

a) Justificación de su conveniencia:

OCUPACIÓN EN CUBIERTA EN MANZANAS MAIND Y MAINR

Los artículos 167.5 y 168.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Monzón regulan los regímenes aplicables a las cubiertas de manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR) y manzanas sin alineación interior definida (MAIND) respectivamente, indicando en ambos casos que los elementos sobresalientes del plano de la cubierta podrán ocupar



una superficie menor del 5% de la superficie total de la cubierta.

Los elementos sobresalientes a los que se refiere el Plan General son no sólo los elementos de climatización, sino también las cajas de escaleras, ascensores, conductos de ventilación, etc, La clase de elementos a los que se refiere el planeamiento hace insuficiente la ocupación cifrada en menos del 5% de la superficie total de la cubierta.

Sobre este particular el anterior Plan General de Ordenación Urbana contenía la previsión de autorizar una ocupación en cubierta inferior al 25% de su superficie total tanto en la zona MANIR como MAIND (artículos 64.2 y 6.4.3), mientras que para el casco antiguo tanto el anterior instrumento de planeamiento como el vigente admiten una ocupación inferior al 20% de su superficie total

Por todo ello se propone una modificación de este parámetro cifrándolo en las manzanas MAINR como MAIND en un máximo del 25% de la superficie total de la cubierta.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE LAS MANZANAS CONSOLIDADAS CON ORDENACIÓN MAINR

El artículo 167.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU establecen en materia de alineaciones, "Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja. Dicha alineación exterior estará como máximo a 14 m. de la alineación oficial exterior, salvo en manzanas consolidadas con menor profundidad edificable, en cuyo caso adoptará la profundidad predominante..."

Se aprecia en este punto una variación en cuanto al criterio mantenido en el anterior PGOU de Monzón, cuyo artículo 6.4.2 establecía lo siguiente: "Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja. Dicha alineación interior estará como máximo a 14 m. de la alineación oficial exterior, salvo en manzanas consolidadas con mayor profundidad edificable, en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante"

Como se contempla en el punto anterior y también en este, el nuevo instrumento de planeamiento general reproduce literalmente muchos de los preceptos que se contenían en las Normas Urbanísticas del Plan General anterior, generándose en algunos casos errores de transcripción, como el que podría presuponerse también en este supuesto.

No obstante, y dado que la profundidad edificable se traza en los planos de ordenación en principio con carácter vinculante, y que la aplicación de la excepción relativa a las manzanas consolidadas puede traer consigo problemas no sólo por la falta de definición de tal expresión sino también por la determinación de cual es la profundidad predominante en la misma; se propone la supresión de esta excepción de modo que la alineación interior será la que señalen los planos, con un máximo de 14 m computados desde la alineación oficial exterior

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

RESPECTO A LA MODIFICACION 14.1

La sub-Modificación número 10.1 tramitada con anterioridad tenía por objeto redefinir la alineación fijada para una parcela situada en C/La Balsa de Monzón, con la finalidad de eliminar el retranqueo impuesto por el planeamiento vigente sin motivo aparente.

En ese caso, el informe técnico para el M.I. Consejo de Urbanismo determinó que "... es evidente que el retranqueo establecido en los planos del Plan General en la parcela no se encuentra justificado por la presencia de ningún elemento catalogado en el planeamiento vigente, por lo que cabe entender que se trata de un simple error gráfico, y que la modificación propuesta únicamente pretende la corrección de dicho error y la adecuación de la alineación a la realidad física existente".

Podemos admitir que el presente caso de corrección de alineaciones es similar al ya informado favorablemente por el CPU, sin entrar en los supuestos justificativos de la ausencia de una actuación de dotación tal y como recoge la Ley actual, aunque aplicada su redacción estrictamente, bien podría considerarse como válido el planteamiento justificativo expresado en la modificación presentada.



La propuesta urbanística que se evalúa supone aumentar en 76 m² el suelo urbano existente, adyacente a este, en zona de desarrollo urbanístico, con alto grado de intervención antrópica.

La denominada Modificación 14.1, puede considerarse suficientemente justificada, de escasa entidad y con precedentes similares en el mismo viario, que ya se consideraron en su día como una simple corrección de errores del PGOU.

RESPECTO A LA MODIFICACION 14.2

Parece correcta la supresión del párrafo "..., salvo en manzanas consolidadas con menor profundidad edificable en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante." dada la indefinición de este concepto y el carácter vinculante de las alineaciones trazadas en los planos de ordenación, y dado el límite máximo de 14 metros de alineación interior no rebasable.

La ocupación máxima de los elementos sobresalientes de cubierta parece, igualmente, un error de transcripción de la normativa conservada y heredada del planeamiento anterior.

Se considera más razonable una ocupación del 25% de la superficie total de cubierta, dado que estamos computando cajas de escaleras, ascensores y resto de instalaciones, cuyas proporciones respecto a cubiertas de edificios de tamaños ordinarios se acercan más a esta cifra que a la actualmente contemplada del 5%.

Se aprecia error tipográfico en el índice y cuerpo de la memoria respecto al título del ANÁLISIS PRELIMINAR DE INCIDENCIA AMBIENTAL, correspondiente a otra Modificación distinta a la que se tramita.

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 la modificación para su aprobación definitiva municipal.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Monzón, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

(Se remitirá el informe técnico).

5.- VALLE DE HECHO. EMBÚN. MODIFICACIÓN NÚMERO 8 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/109.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valle De Hecho, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número ocho de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es la rectificación del grafiado del Plan General de Ordenación Urbana vigente en el municipio de Valle de Hecho, que atribuye a una parcela, ubicada en el suelo clasificado como Urbano Consolidado en el núcleo de Embún, la calificación de Espacio Libre Público, con el fin de asignarle la calificación de Zona 1. Edificación Tradicional en Casco Histórico Grado 1.

SEGUNDO.- Con respecto al planeamiento vigente:

- El Municipio de Valle de Hecho cuenta con Plan General de Ordenación Urbana



aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, por acuerdo de 27 de julio de 2005, con determinadas prescripciones y suspensiones parciales.

- Mediante acuerdo de la Comisión Provincial de 29 de mayo de 2007, aceptó la subsanación de determinados reparos y la aclaración de diversas cuestiones, manteniendo el resto de reparos.

- Ante la interposición de un requerimiento previo por parte del Ayuntamiento, el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, mediante Orden de fecha 2 de mayo de 2008, estimó parcialmente las pretensiones municipales.

- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2009, levantó la suspensión en el Area APR-U-03 de Urdués.

- Finalmente, la Comisión Provincial, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2010, adoptó acuerdo de mantener la suspensión y los reparos acordados por la Comisión en sesiones de 27 de julio de 2005, de 29 de mayo de 2007 y 25 de febrero de 2009.

- Se han tramitado las siguientes modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Valle de Hecho:

- * Las correspondientes a los números 2, 3 y 5 referentes al núcleo de Hecho, que fueron informadas favorablemente por el órgano autonómico. Consta que la número 2 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el día 30 de octubre de 2008.

- * Las correspondientes a los números 1 y 6 referentes al núcleo de Siresa, que fueron informadas favorablemente por el órgano autonómico. Consta que la número 1 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el día 30 de octubre de 2008.

- * El expediente de la modificación número 4, referente a los edificios hoteleros, fue devuelta por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio al Ayuntamiento por falta de la documentación reglamentaria.

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

1) TRAMITACIÓN.-

Aprobación inicial por acuerdo plenario del Ayuntamiento, de fecha 26 de abril de 2012.

Información pública. Publicación en el BOP número 91 de 16 de mayo de 2012.

No se formulan alegaciones, según certificado de la secretaría del Ayuntamiento de fecha 27 de julio de 2012.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

Mediante escrito de la secretaría del Ayuntamiento de Valle de Hecho, con fecha de registro de entrada 5 de julio de 2012, se ha aportado el expediente de la Modificación número 8 del PGOU de dicha localidad y el documento técnico denominado "Modificación Puntual PGOU de Espacio Libre Público. Situación: Calle Castillo, s/n – Embún – Valle de Hecho. Promotor: Excmo. Ayuntamiento de Valle de Hecho", suscrito por el arquitecto José Ramón López-Calleja López el 27 de febrero de 2012.

Dicho documento se configura de la siguiente forma:

I.- Introducción.

II.- Objeto.

III.- Estado Actual del Planeamiento Urbanístico.

IV.- Necesidad y Justificación de la Modificación Propuesta.

V.- Consideraciones.

Ficha Catastral.

Fotos Parcela.

Planos.-

1. Plano según PGOU.

2. Modificación Propuesta.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley



5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a instancia del Ayuntamiento del Valle de Hecho, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr) solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- En relación con el contenido de la modificación propuesta se aprecian las cuestiones siguientes:

A) La modificación se formula por el Ayuntamiento de la Villa de Valle de Hecho, atendiendo el escrito de doña Begoña Gómez Garcés, propietaria del inmueble -actualmente en ruinas- localizado en la parcela cuya calificación se pretende alterar.

La modificación rectifica el grafiado del Plan General vigente, que asigna a parte de la referida parcela la calificación de Espacio Libre Público; el resto de la parcela tiene la consideración de vía pública. La modificación asigna, a la parte de la parcela grafiada por el PGOU vigente como Espacio Libre Público, la calificación de Casco Histórico Grado 1, que es la misma que tienen asignadas las parcelas y edificaciones colindantes.

B) La parcela cuenta con una profundidad, desde la alineación de viario fijada por el PGOU, de 11 metros y tiene un ancho de fachada de 5,40 metros. Su superficie es de 60,91 m² según la documentación escrita. (En al plano 2 de la Modificación consta una superficie de parcela de 58,36 m²). La parcela cuenta en la actualidad con los servicios urbanísticos en la calle situada al suroeste de la misma, siendo preciso pavimentar y ampliar la calle y reponer o mejorar aquellos que sea necesario en el momento de edificar.

C) Se justifica la Modificación en la consideración, que deriva de las fotografías aportadas y las realizadas en la inspección de la parcela, relativa a que la misma ha estado edificada durante muchos años. También se tiene en cuenta, a dichos efectos, la ficha catastral. En dichas circunstancias el documento aportado considera que ha existido un error al calificar la parcela de referencia como Espacio Libre Público.

Por otra parte, en la documentación remitida no constan informes sectoriales.

CUARTO.- Una vez analizada la precitada documentación de la modificación del planeamiento general y en orden a la formulación de informe cabe valorar los siguientes aspectos:

A) La parcela afectada por la Modificación está calificada por el PGOU vigente como Espacio Libre Público. A dicha calificación le corresponden, según el PGOU vigente, las siguientes determinaciones:



* El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población, dotándolas de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano.

* Los espacios libres de más de 5.000 m² podrán incorporar instalaciones de uso deportivo o cultural, sin edificación, con una ocupación máxima del 15 % de su superficie.

* Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes destinadas al mantenimiento de las zonas verdes o a kioscos de música, prensa o bebida, con una superficie máxima construida del 5 % del espacio libre.

- La calificación propuesta por la Modificación es la de Zona 1. Edificación Tradicional en Casco Histórico. Grado 1. A dicha calificación le corresponden, según el PGOU vigente, las siguientes determinaciones:

Condiciones de Uso.-

Uso característico: Residencial-vivienda.

Usos compatibles: Industrial, Terciario y Dotaciones, con limitaciones.

Usos prohibidos: Los restantes.

Uso obligatorio: Una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 100 m² de locales.

Condiciones de Volumen.-

Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Cerrada, con fachada coincidente con la alineación oficial a vial, si bien se dan casos de edificación aislada en parcela, incluso con algún retranqueo, pero manteniendo siempre el carácter del conjunto.

Parcela mínima: 60 m². Se admite la edificación de la parcela existente antes de la aprobación del PGOU, siempre que pueda acoger una vivienda que cumpla las condiciones mínimas establecidas por el PGOU.

Frente mínimo de parcela: 5 metros.

Ocupación máxima: La definida por las líneas de edificación, cuando estén expresamente grafiadas en los planos.

En el caso en que estén grafiadas dichas líneas, la superficie máxima de ocupación no será mayor que la que resulte de una banda teórica de 12 metros de fondo edificable.

Altura máxima:

A cornisa: 8 m. La diferencia entre la altura real a cornisa y la altura de la cara superior del forjado de la última planta no podrá ser superior a 1,50 m.

En número de plantas: 2 plantas sobre rasante, más el espacio bajo cubierta.

B) De las determinaciones específicas para el núcleo de Embún, contenidas en la Memoria y en la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Valle de Hecho aprobado provisionalmente, podemos extraer las observaciones que se indican a continuación, relativas a la clasificación, calificación y gestión prevista para la parcela objeto de la Modificación analizada.

(No obstante, ha de tenerse en cuenta que la aprobación definitiva de dichas determinaciones está suspendida en función del acuerdo de la CPOT de 27 de julio de 2005. Dicha suspensión se mantiene en los acuerdos de la Comisión de 29 de mayo de 2007, 25 de septiembre de 2007 y 24 de junio de 2010, si bien el documento aportado por el Ayuntamiento para el cumplimiento de reparos denominado "Ayuntamiento del Valle de Hecho. Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de Prescripciones Pendientes para su Posterior Incorporación al Texto Refundido. Memoria. Abril de 2010", prevé la supresión del Area E-01 del Suelo Urbanizable No Delimitado de Embún, pasando a clasificarse como Suelo No Urbanizable Genérico):

1) Dada la forma en que se ha previsto la ordenación detallada del Suelo Urbano Consolidado del PGOU del Valle de Hecho, es posible que la calificación como espacio libre público de la parcela afectada por la Modificación se corresponda con un error. No obstante, también pudiera haber tenido por objeto, dicha calificación, lograr un acceso a la zona verde ubicada en el borde norte del núcleo, aunque, en la documentación escrita del PGOU, no se indica nada al respecto.

2) Sí se indica, en el punto 15.1.1.1.C de la Memoria del PGOU, lo siguiente:

Sistema de Espacios Libres en el núcleo de Embún.-



Estará constituido, principalmente por tres elementos:

- El situado en el borde oeste del suelo urbano, a la cota topográfica más alta del núcleo.
- El previsto en los bordes norte, este y sur, afectando a las laderas que delimitan el cerro fundacional, al norte y al este y la zona de la fuente, al sur.
- El correspondiente a las orillas del río Aragón Subordán, al oeste y al norte del suelo urbanizable.

El primero se gestionará a cargo del suelo urbano no consolidado, mientras que los otros dos, se adscriben, a los efectos de su gestión, al suelo urbanizable no delimitado.

* Cabe indicar, pues, que el espacio libre que ahora se califica como Casco Histórico Grado 1, está adscrito, a efectos de su gestión, al Suelo Urbanizable No Delimitado.

3) En el punto 15.1.1.4.A de la Memoria del PGOU se indica, respecto al Suelo Urbanizable No Delimitado de Embún:

Definición de Areas y criterios para su desarrollo y gestión.-

Se establece en Embún una única Area, en la orilla izquierda del río (AREA-E-01). Los planes parciales que en ella se formulen deberán garantizar el adecuado contacto entre el núcleo histórico y las zonas de expansión. El sector o sectores de planeamiento parcial que se delimiten en esta Area tendrán a su cargo, además de las dotaciones y reservas locales correspondientes, la obtención del nuevo sistema viario general incluido en el Area y la de los espacios libres por obtener que no se incluyan en unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado y que estarán adscritos a este suelo urbanizable.

* Cabe pues considerar que la obtención de la parte de parcela calificada como Espacio Libre Público en el planeamiento vigente se realizará mediante la adscripción de la misma al Area E-01 del Suelo Urbanizable No Delimitado.

4) Las determinaciones establecidas por el PGOU para el Area de Suelo Urbanizable No Delimitado son las siguientes:

Superficie neta (sin Sistemas Generales) a incluir en los sectores a delimitar: 6,3112 Ha.

Sup. mínima total de Sistemas Generales a incluir o adscribir en la gestión de los sectores: 3,0362 Ha.

Sup. de Sistemas Generales Existentes no afectos a la gestión de los sectores: 0'00 Ha.

Superficie neta mínima de los sectores a delimitar en el área: 4,0000 Ha.

Usos preferentes: Residencial.

Usos incompatibles: Industrial.

Intensidad de uso: 0,25 m²/m².

Densidad residencial de referencia (orientativa): 18 viviendas/Ha.

Número máximo de viviendas de referencia (orientativo): 123 viviendas.

C) Por otra parte, en el punto 15.1.1.2.C de la referida Memoria, se indica:

“En suelo urbano consolidado, las actuaciones que requieran obtención de espacios destinados al dominio público, como retoques en las alineaciones para ensanchamientos puntuales del viario o de los espacios libres, se gestionarán de forma asistemática, bien con arreglo a las obligaciones de cesión de los propietarios en el urbano consolidado establecidas en el Art. 17 de la LUA, bien por expropiación aislada, en el caso de resultar necesario.”

Puede considerarse comprendida en este supuesto de gestión asistemática el vial al que da frente la parcela de referencia.

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, siempre que se considere que la calificación como Espacio Libre Público de la parcela responde a un error, teniendo en cuenta que únicamente se hace referencia específica en el Plan General al Sistema de Espacios Libres localizado en Embún en los bordes del núcleo, en las laderas del cerro.

Por otra parte, se advierte al Ayuntamiento, respecto al conjunto del sistema de Espacios Libres, que la posible no aprobación definitiva del Area E-01 del Suelo Urbanizable No



Delimitado, a la que se adscribían para su gestión dichos espacios libres, obliga a un nuevo planteamiento respecto a los mismos, lo que puede tener incidencia en la calificación como Espacio Libre Público de la parcela de referencia.

En el caso en que se mantengan los espacios libres públicos en los bordes del núcleo parece coherente con que se garantice que los mismos tienen acceso desde la trama urbana del propio núcleo.

En su caso y, una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de el Valle de Hecho, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

6.- VALLE DE HECHO. MODIFICACIÓN NÚMERO 9 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/110.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valle De Hecho, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número ocho de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es cambiar la redacción del artículo 6.4.5 de las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOU en su apartado 5.c), referente a los criterios para la medición de alturas en edificios con fachada a calles en pendiente.

SEGUNDO.- El Municipio del Valle de Hecho cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio mediante acuerdo de 27 de julio de 2005, con determinadas prescripciones y suspensiones parciales.

Posteriormente, mediante acuerdo de la CPOT de 29 de mayo de 2007, se aceptó la subsanación de determinados reparos y la aclaración de diversas cuestiones, manteniendo algunas otras prescripciones. Ante la interposición de un requerimiento previo por parte del Ayuntamiento, el Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, mediante Orden de fecha 2 de mayo de 2008, estimó parcialmente las pretensiones municipales.

La CPOT, en sesión celebrada el 25 de febrero de 2009, levantó la suspensión en el Área APR-U-03 de Urdués. Finalmente, el mismo órgano adoptó, en sesión celebrada el día 24 de junio de 2010, acuerdo de mantener la suspensión y los reparos acordados por la Comisión en sesiones de 27 de julio de 2005, de 29 de mayo de 2007 y 25 de febrero de 2009.

Respecto a este PGOU se han tramitado las siguientes modificaciones:

* Las correspondientes a los número 2, 3 y 5 referentes al núcleo de Hecho, que fueron informadas favorablemente por el órgano autonómico. Consta que la número 2 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de octubre de 2008.

* Las correspondientes a los número 1 y 6 referentes al núcleo de Siresa, que fueron informadas favorablemente por el órgano autonómico. Consta que la número 1 fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 30 de octubre de 2008.

* El expediente de la modificación número 4, referente a los edificios hoteleros, fue devuelto por la CPOT al Ayuntamiento por falta de la documentación reglamentaria.

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



1) TRAMITACIÓN.-

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

- La aprobación inicial de la modificación tiene lugar mediante acuerdo del pleno municipal adoptado con fecha 26 de abril de 2012, según consta en el certificado de secretaría municipal emitido con fecha 29 de junio de 2012.
- Información pública durante 1 mes (publicación en el BOPHU número 92 de 17 de mayo de 2012). Durante este período de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en el certificado emitido por la secretaría municipal el 27 de julio de 2012.
- Con fecha 5 de julio de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) escrito del Ayuntamiento del Valle de Hecho solicitando la emisión del preceptivo informe de este órgano sobre la modificación.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

Junto a la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el apartado anterior, el Ayuntamiento ha presentado un ejemplar en soporte papel del documento técnico de la modificación número 9 del PGOU, debidamente diligenciado. Este documento, redactado con fecha 1 de marzo de 2012 por el arquitecto D. José Ramón López-Calleja López, consta de los siguientes apartados:

MEMORIA

ESQUEMAS DE MEDICIÓN DE ALTURAS escala 1/100 y 1/150

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a instancia del Ayuntamiento del Valle de Hecho, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr) solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- La modificación planteada afecta al apartado 5.c) del artículo 6.4.5 de las NNUU del Plan General, que recoge los criterios para la medición de alturas en edificios con fachada a calles en pendiente. La redacción actual de ese apartado es como sigue:

"Para los edificios cuya fachada dé frente a calles con pendiente, se admitirá un exceso de



hasta cincuenta (50) centímetros sobre la altura reguladora máxima de cornisa, medida ésta en el centro de la fachada. A partir del punto en el que se alcance este desfase máximo admitido, la edificación deberá escalonarse en cuantos tramos sea necesario, con el fin de adaptarse a la altura reguladora. Si la aplicación de la citada condición diera lugar a tramos de fachada sin escalonar de longitud inferior a doce (12) metros, se permitirá mantener sin escalonamiento la fachada en tramos con la citada longitud (12 m)".

La nueva redacción propuesta para este apartado es la siguiente (se han subrayado las partes modificadas o añadidas):

"Para los edificios cuya fachada dé frente a calles con pendiente, se admitirá un exceso de hasta 1 m sobre la altura reguladora máxima de cornisa, medida ésta en el centro de la fachada. A partir del punto en el que se alcance este desfase máximo admitido, la edificación debe escalonarse en cuantos tramos sea necesario, con el fin de adaptarse a la altura reguladora. Si la aplicación de la citada condición diera lugar a tramos de fachada sin escalonar de longitud inferior a 12 m, se permitirá mantener sin escalonamiento la fachada en tramos de la citada longitud de 12 m como máximo. En ningún caso se debe pasar de una altura máxima de 9 m".

Como justificación se aportan unos esquemas gráficos "tipo" que reflejan 3 supuestos de edificaciones con fachada a calles con pendientes del 10%, 20% y 30% respectivamente. En dichos esquemas puede apreciarse como, en cualquiera de los 3 casos, para la longitud de fachada máxima que el PGOU permite sin escalonamientos (12 m), el exceso sobre la altura reguladora máxima medida en el punto medio de la fachada (establecida en 8 m por el PGOU) supera los 50 cm actualmente previstos en las Normas. Por otra parte, para pendientes del 20% y superiores se aprecia también que la altura máxima medida en el extremo de la fachada supera los 9 m.

Por otra parte, en la documentación remitida no constan informes sectoriales.

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

1) TRAMITACIÓN.-

Se considera que la tramitación se ha realizado correctamente.

2) CONTENIDO.-

La modificación planteada pretende ajustar el criterio para la medición de alturas atendiendo a la realidad física de los núcleos urbanos del municipio, en los que abundan las calles con fuertes pendientes para las que el diferencial máximo actualmente previsto (50 cm) entre el punto medio y los extremos de las fachadas de las edificaciones resulta escaso, según se desprende de los esquemas aportados. En este sentido no cabe ninguna objeción a la propuesta.

Por otra parte, se establece un límite con carácter general de 9 m a la altura máxima que no se debe pasar "en ningún caso". Este límite es coherente con el máximo exceso de altura de 1 m permitido sobre la altura reguladora en el punto medio de fachada, que está fijada por el PGOU en 8 m.

Sin embargo, en la redacción modificada del apartado 5.c) del art. 6.4.5 se ha mantenido la excepción actualmente prevista que permite mantener sin escalonamiento tramos de fachada con una longitud hasta 12 m. Según se deduce de los propios esquemas aportados, en determinados supuestos (pendientes del 20% y superiores) la altura máxima resultante para fachadas de 12 m en sus extremos superaría ese límite general de 9 m que se pretende establecer, por lo que se considera que podría existir una contradicción en la nueva redacción, la cual debería quedar convenientemente aclarada.

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 la modificación propuesta al considerar suficientemente justificada su conveniencia; si bien debería aclararse la posible contradicción entre el nuevo límite máximo de alturas que se pretende establecer y la longitud máxima permitida sin escalonamientos.



Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de el Valle de Hecho, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

7.- AISA. SINUÉS. MODIFICACIÓN AISLADA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/117.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aisa, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación aislada de su Plan General de Ordenación Urbana (núcleo rural de Sinués), se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se pretende la modificación de la delimitación del suelo urbano del núcleo de Sinués, perteneciente al Término Municipal de Aísa, al objeto de incluir dentro de la misma la parcela de referencia catastral 22010C001001370000BK, dado que se considera que al contar con todos los servicios urbanísticos para merecer la condición de solar, debería clasificarse como suelo urbano consolidado

La calificación que se propone es la de Zona Residencial Abierta. Clave "RA" similar a la que existe en el PGOU para los Núcleos de Aísa y Esposa, pues la finalidad sería la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, lo que representa que el parámetro de densidad máxima, quedaría reducido del previsto en 35 viv/ha, a 1 vivienda.

SEGUNDO.- El instrumento de ordenación vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Aísa, que fueron homologadas a Plan General de Ordenación Urbana por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca de 29 de febrero de 2000. Dicho Acuerdo fue publicado en el Boletín Oficial de Aragón de 17 de mayo del año 2000.

Se tramitó la Modificación Puntual número 1 de la zona periférica de Aisa y Sinues, informada favorablemente en acuerdo de Comisión 29-02-2000 y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento 02-06-2000

En sesión celebrada el 30 de abril de 2002, la Comisión Provincial quedó enterada del Texto Refundido del Plan General que incluía la Modificación Puntual número 1.

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana homologado se publicó en el BOP Hu número 232, de 7 de octubre de 2003.

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

1) TRAMITACIÓN

* Oficio de entrada (11 jul 2012)

Devolución (2 agosto 2012) para diligencia y numeración de la Modificación presentada

*Nuevo oficio municipal con especificación de la numeración de la Modificación presentada y de la documentación debidamente diligenciada (8 agosto 2012)

* Copia del escrito de la mercantil AINTURBAN S.A. según el cual aportan los ejemplares del documento técnico de la Modificación Puntual e instan al Ayuntamiento para su tramitación y posterior aprobación. (24-5-2012)

*Providencia de alcaldía solicitando el informe del técnico superior de admón. y gestión. (24-5-2012)

* Informe jurídico municipal (25 mayo 2012)

* Copia del Decreto 6-5-2012 municipal, de Aprobación Inicial de la Modificación.(28 mayo



2012)

* Informe favorable emitido por la directora del INAGA respecto a la Modificación Puntual (8-6-2012)

* Informe técnico municipal de carácter desfavorable, que se reproduce literalmente de forma parcial: (14 junio 2012)

INFORME:

[.../...]

“Desde la publicación del nuevo texto actualmente vigente de la Ley 3/99 de Urbanismo, el equipo técnico municipal está trabajando para adaptar al nuevo texto legal aprobado, las previsiones urbanísticas de desarrollo que se establecían en el “Texto Refundido” aprobado en su día, por tanto es lógico que esta Modificación Puntual quede pospuesta, para no inferir en las determinaciones de planeamiento que se están desarrollando. No parece coherente un tratamiento singular para una única propiedad, cuando está pendiente establecer el desarrollo de conjunto en estas áreas del municipio, de manera que su ejecución y el establecimiento de un modelo de desarrollo, tengan un carácter y una gestión amplia de conjunto.

Así pues, parece más correcto que las determinaciones de esta modificación puntual propuesta, sean tenidas en cuenta en las revisiones de planeamiento que se están realizando y cuyo calendario debe ser establecido por la corporación municipal.

Por lo arriba expuesto, se informa con carácter “NO FAVORABLE” la Modificación Puntual del PGOU de Aísa en el núcleo de Sinúes para inclusión de una parcela en la delimitación del Suelo Urbano”

* Copia B.O.P. número 101 de 30 mayo 2012 de publicación de la exposición pública de la Modificación

* Certificado municipal de la exposición pública y ausencia de alegaciones. (4 julio 2012)

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

* Documento denominado Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la Modificación Aislada número 2 del PGOU de Aísa. Suscrito por el ingeniero de montes José Ignacio Fábregas Reigosa, y el I. Técnico Industrial y Ldo. En Ciencias Ambientales Rafael Bernal Siurana (PIRINEA)

* Documento denominado Modificación Puntual del PGOU de Aísa en el núcleo de Sinúes para inclusión de una parcela en la delimitación de suelo urbano, debidamente diligenciado.

Dicho documento se configura de la siguiente forma:

MEMORIA

- 1.- PROMOTORYOBJETO
- 2.- ANTECEDENTESYGENERALIDADES
- 3.- ORDENANZA PROPUESTA DE APLICACIÓN
- 4.- DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA
- 5.- CONDICIONANTES LEGALES
- 6.- TRAMITACIÓN
- 7.- DOCUMENTACIÓN
- 8.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEJO FICHA CATASTRAL

PLANOS

- 1.- SITUACIÓN
- 2.- EMPLAZAMIENTO
- 3.- PLANO CATASTRAL
- 4.-ESTADO ACTUAL PLANEAMIENTO: CLASIFICACIÓN CALIFICACIÓN.
- ALINEACIONES
- 5.- REDES DE SERVICIOS
- 6.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN
- 7.- VISTAS DE LA PARCELA. 1
- 8.- VISTAS DE LA PARCELA. 2



Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) a instancia del Ayuntamiento de Aisa, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr) solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la modificación.

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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

Antecedentes:

A los efectos del El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, el capítulo I "CONDICIONES GENERALES DE USO" del apartado II.- DEFINICIONES, establece la siguiente clasificación de los distintos usos posibles cuyas determinaciones serán aplicables a cualquier tipo de obra de nueva planta, reforma o ampliación.

Por otra parte, el Capítulo 2º se ocupa de las Definiciones de carácter urbanístico.

Ordenanza Propuesta de Aplicación:

La finalidad es la construcción de una vivienda unifamiliar aislada, que encaja totalmente en la ordenanza que ya posee el PGOU para los Núcleos de Aisa y Esposa y da cabida a edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar

V.2.2.- RESIDENCIAL ABIERTA. CLAVE "RA"

1.- Ámbito de aplicación

Esta Ordenanza es, hasta el momento, de aplicación a las zonas de Suelo Urbano calificadas como tales en los Núcleos Urbanos de Aisa y Esposa, se propone ampliarla a la nueva parcela del Núcleo Urbano de Sinués.

2.- Tipo de Ordenación

Por edificación abierta, Se admiten retranqueos.

3.- Condiciones de Uso

Se permiten los usos Residencial, Artesanal, Almacenaje (sólo en planta baja y hasta 500 m2) Comercial, Hotelero y Residencias comunitarias, de Oficinas, Equipamientos y zonas verdes y espacios libres, en las condiciones reflejadas en los cuadros de las normas.

Se prohíben los restantes.



4.- Condiciones de Volumen

- Edificabilidad: 0,35 m²/m²s
- Altura de fachada máxima: 7,50 m
- Altura de fachada mínima: 4 m
- Altura máxima de plantas: 3
- Altura mínima de plantas: 1
- Longitud máxima de fachada: 15,00 m
- Profundidad edificable: Uso Residencial . 11 m

Resto de usos 15m

- Ocupación máxima: 50%
- Densidad máxima (parámetro específico): 1 vivienda unifamiliar
- Vuelos: Cerrados prohibidos

Abiertos: 1/10 ancho calle con un máximo de 0,60 m y 1,20 m si la edificación está retranqueada.

5.- Condiciones especiales

Se estará a lo dispuesto, con carácter general, en los Títulos II, III, y IV de las presentes normas y Ordenanzas y en los cuadros de estas normas. (Se elimina el párrafo restante pues es sólo de aplicación para el Núcleo de Aísa).

Descripción de la Parcela:

La parcela número 137, del polígono 1, con la referencia catastral mencionada - 22010C001001370000BK- tiene una superficie de 605 m² (según la ficha catastral que se acompaña) y dispone de un frente de fachada a la calle La Catella de Sinués, de unos 22,00 m, por donde se plantea el acceso rodado y peatonal a la misma (se acompañan fotografías en las que se aprecia la existencia de dos pilastras de piedra y una puerta metálica que señalan la posición de la entrada peatonal a la cota de la calle).

La calle La Catella cuenta con acceso rodado semejante al del resto del núcleo y los servicios de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, teléfono y alumbrado público, con capacidad suficiente para dotar de servicios a la nueva parcela (se acompañan fotografías en las que se comprueba), por lo que la parcela cumple todas las condiciones exigidas en el mencionado artículo 11.2.1. del Texto Refundido del PGOU de Aísa, para merecer la condición de solar.

En la actualidad la parcela se clasifica en el PGOU de Aísa como Zona Periférica", con arreglo a la regulación que de dicha zona se contenía en los artículos 215 a 19 de la antigua Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

Sin embargo, la Ley 1/2008, de 4 de abril, en su disposición derogatoria única, derogó expresamente los artículos 215 a 219 y las denominadas zonas periféricas tampoco han quedado reguladas en la nueva Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, por lo que en estos momentos el terreno tiene clasificación de suelo no urbanizable genérico.

Sin embargo las características de la parcela permiten su clasificación no sólo como suelo urbano consolidado, sino incluso como solar -como se ha comentado anteriormente- así como su calificación de uso para vivienda unifamiliar.

Condicionantes Legales:

Dada la escasa repercusión urbanística de la modificación propuesta en el modelo de ordenación fijado por el PGOU de Aísa para el núcleo de Sinués, la misma se tramitará como modificación puntual (artículos 78.2 y 57.2 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón) sin resultar aplicables las previsiones del artículo 79 No obstante, dado que su objeto afecta a suelo no urbanizable, el documento incorpora un Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental (APIA) que se deberá someter a informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) para que decida, en su caso, su sometimiento a procedimiento de evaluación ambiental (artículo 57.2 de la Ley de Urbanismo en relación con el artículo 11.4 y anexo 1 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón).

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

La disposición derogatoria única del Decreto Ley2/2007 de adaptación a la Ley del Suelo



dejó sin efecto los artículos 215 a 219 de la LUA de 1999, que regulaban la Zona Periférica, dentro del Título octavo de "Régimen urbanístico de pequeños municipios"

Según la actual Ley de Urbanismo de Aragón, se tiene que:

DISPOSICIÓN TRANSITORIA DECIMOSEXTA. Régimen aplicable a las zonas periféricas.

"Las zonas periféricas delimitadas en instrumentos de planeamiento vigentes a la entrada en vigor de esta Ley se regirán por lo establecido en la misma para las zonas de borde"

La regulación para las zonas de borde está contenida en el artículo 285 de esta misma Ley de Urbanismo, lo que se refleja y se desarrolla en el informe de los servicios técnicos que se adjunta.

Se reproduce, asimismo, de forma comparativa las ordenanzas particulares de zona que prescribe el PGOU para las calificaciones de "Zona periférica" y de "Residencial Abierta. Clave RA"

Se reproducen también en el citado informe técnico las condiciones que marca el Plan General para el uso de vivienda unifamiliar en Suelo no urbanizable Genérico.

En cualquiera de los casos, tanto en la consideración del suelo como Zona Periférica de la ley Urbanística anterior, como en el caso de considerar el suelo reclasificado como Suelo No Urbanizable Genérico, la presente modificación puntual incrementa el aprovechamiento preexistente.

No puede introducirse un parámetro específico (1 vivienda unifamiliar) en una calificación existente, V.2.2.- RESIDENCIAL ABIERTA. CLAVE "RA", ya que esto afectaría a la totalidad de la calificación del Plan General, debiendo, en su caso, fijar una nueva calificación para los objetivos pretendidos.

No existe ninguna excepción reglada que permita la no aplicación de las previsiones del artículo 79, antes citado, por escasa que sea la repercusión urbanística; siendo por lo tanto de aplicación los requisitos especiales que en él se señalan, y existiendo además la especialidad de modificaciones en superficies de nuevo suelo urbano inferiores a mil metros cuadrados construidos. Por tanto debe aplicarse el artículo 79 tanto en lo que respecta a la clasificación de nuevo suelo urbano, en su caso, como en el incremento real de densidad, edificabilidad y distintos usos del suelo.

Debe considerarse el informe técnico municipal de carácter desfavorable, según el cual:

"Desde la publicación del nuevo texto actualmente vigente de la Ley 3/99 de Urbanismo, el equipo técnico municipal está trabajando para adaptar al nuevo texto legal aprobado, las previsiones urbanísticas de desarrollo que se establecían en el "Texto Refundido" aprobado en su día, por tanto es lógico que esta Modificación Puntual quede pospuesta, para no inferir en las determinaciones de planeamiento que se están desarrollando. No parece coherente un tratamiento singular para una única propiedad, cuando está pendiente establecer el desarrollo de conjunto en estas áreas del municipio, de manera que su ejecución y el establecimiento de un modelo de desarrollo, tengan un carácter y una gestión amplia de conjunto.

Así pues, parece más correcto que las determinaciones de esta modificación puntual propuesta, sean tenidas en cuenta en las revisiones de planeamiento que se están realizando y cuyo calendario debe ser establecido por la corporación municipal."

Por todo lo que cabe concluir que, aunque el Decreto Ley 2/2007, y posteriormente la Ley 3/2009 dejaron a las zonas Periféricas en una situación que poco tiene que ver con la que seguramente pretendía su delimitación dentro de los Planes Generales regidos por la Ley 5/99, y que la limitación de parcela mínima a 3000m² que marca la Ley 3/2009 puede quedar muy lejos de la parcelación real del perímetro de los núcleos, (correspondiente normalmente a eras o parcelas de dimensiones mucho menores); no cabe otra posibilidad, hoy por hoy, que la que marcan estas normativas vigentes, y a la espera de su inminente reforma, o de la adaptación del Plan General.

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:



Acordar la suspensión de la emisión de informe para la subsanación de las carencias en cuanto al cumplimiento del artículo 79 de la Ley, o bien preferentemente el planteamiento de una modificación o adaptación conjunta de la totalidad de la antigua zona periférica, tal y como proponen los servicios técnicos municipales.

(Se remitirá el informe técnico al Ayuntamiento).

8.- BINÉFAR. MODIFICACIÓN NÚMERO 22 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/123.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binéfar para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 22 del Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

La Modificación número 22 del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar se tramita para poder llevar a cabo una actuación de reforma interior en suelo clasificado actualmente como Suelo Urbano Consolidado Clave 3 (zona de extensión de casco urbano).

Para ello se propone el cambio de categoría de suelo, de Consolidado a No Consolidado, creando la Unidad de Ejecución número 29 (UE-29), de 2.185,02 m²s. Ésta será desarrollada mediante un Plan Especial de Reforma Interior que establecerá las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero, excluida la modalidad de apartotel. Se determinan como usos compatibles los comerciales. Los parámetros urbanísticos se regulan en un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas (artículo 171-bis).

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

A) El Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (PGOU)

El PGOU de Binéfar ha sido tramitado con el siguiente calendario:

- Aprobación inicial: Pleno de 17 de Agosto de 2000.
- Información pública: BOP número 197 de 28 de Agosto de 2000.
- Aprobación provisional: Pleno de 24 de Noviembre de 2000.
- Aprobación definitiva: Sesión de 27 de Diciembre de 2000.
- Publicación: BOP nº 30 de 7 de Febrero de 2001.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 27 de Diciembre de 2000, acordó aprobar definitivamente con reparos el Suelo Urbano Consolidado, quedando en suspenso el Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable. La CPOT, en sesión de 22 de julio de 2001, aceptó la subsanación de prescripciones en Suelo Urbano Consolidado.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2004, consideró cumplidas las prescripciones de su acuerdo de 30 de septiembre de 2002 (acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable) y aceptó el Texto Refundido. Con fecha 25 de febrero de 2005 fue publicado en el BOP.

La CPOT, en sesión de fecha 27 de julio de 2005, tomó conocimiento de la documentación aportada por el Ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo de 21 de diciembre de 2004, a efectos de incorporarla al Texto Refundido. Se acordó, no obstante, se deberá aportar la rectificación en la Memoria relativa a la supresión de la referencia al anillo perimetral al suelo clasificado en Binéfar, y el plano 1.2 coherente con los visados el 8 de marzo de 2005.

B) El Texto Refundido del PGOU:

Las Normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU incorporaban las modificaciones introducidas por las Modificaciones puntuales de PGOU, desde la número 1 hasta la número 16, exceptuando la número 17. En cuanto a la Modificación número 16 del PGOU, se incluían aquellos aspectos informados favorablemente por la CPOT, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, a excepción de los artículos 100 "Equipamientos sujetos a Planes Parciales", 101 "Cambio de destino de los equipamientos" y 189 "Desarrollo mediante Planes Especiales", que fueron informados favorablemente con reparos.

El citado Texto Refundido aporta un tomo donde recoge el planeamiento remitido al PGOU



de 1986, anterior al vigente, e incluye ciertas modificaciones de planeamiento general tramitadas sin numeración.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión celebrada el 28 de febrero de 2011, acordó:

“No aceptar el Texto Refundido por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por la ausencia de incorporación en el Texto Refundido de las modificaciones, indicadas en el presente Acuerdo, de los Sectores 8 y 9”.

C) Modificación número 16 del PGOU:

La Modificación número 16 engloba varios objetos, entre los cuales está el de crear unas condiciones específicas para regular el uso hotelero, de modo que se permita mayor edificabilidad sin aumentar aprovechamiento, para lo cual introducen un coeficiente de ponderación de 0,8. Se desarrollará mediante Plan Especial. También se introducen modificaciones en el articulado del PGOU, muchas de ellas relativas a equipamientos y al uso hotelero.

Entre las modificaciones gráficas, se propuso el cambio de calificación del suelo en el “Callejón La Paz”, pasando de la clave 3 al sistema general viario.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de mayo de 2010, acordó:

“1. Suspender la emisión de informe de la modificación relativa a la reclasificación de los terrenos correspondientes al actual campo de fútbol, dado que ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art.78 de la Ley 3/2009, que remite al art.57.

2. Informar favorablemente el resto de modificaciones planteadas con los siguientes reparos:

Se deben aclarar los siguientes artículos:

*Artículo 189 “Desarrollo mediante Planes Especiales”.

*Artículo 100 “Equipamientos sujetos a Planes Parciales”.

*Artículo 101 “Cambio de destino de los equipamientos”.”

La Modificación número 16 del PGOU se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2010 en aquellos aspectos que no fueron objeto de reparo o suspensión de informe por la CPOT de 21 de mayo de 2010, estimando parcialmente la alegación referida al callejón La Paz. En consecuencia, quedan excluidos de la aprobación definitiva municipal:

- La modificación de los artículos 100, 101 y 189.

- La reclasificación de los terrenos del nuevo campo de fútbol.

- La calificación como sistema viario del denominado “callejón La Paz”.

- Los artículos 100, 101 y 189 (9) fueron aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de febrero de 2011.

D) Plan Especial de Reforma Interior UE-29

Simultáneamente a la Modificación número 22 del PGOU se está tramitando, en expediente separado, el Plan Especial de Reforma Interior en el ámbito de la UE-29.

En fecha 28 de mayo de 2012 se aprobó inicialmente. En el expediente consta certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 11 de julio de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

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

1) TRAMITACIÓN.-

En cuanto a su tramitación, se ha seguido los siguientes pasos:

- Oficio presentado el 1 de marzo de 2012 por la Empresa “Clavería Alcalá Binéfar S.L.”. Realizan propuesta de Modificación Aislada y solicitan su tramitación.

- Decreto número 714/2012 de 28 de marzo de 2012, por el que se inicia el expediente de la Modificación Aislada número 22 del PGOU.

- Dictamen emitido el 17 de abril de 2012 por la Comisión de Obras, Urbanismo, Caminos y Vías Pecuarias sobre aprobación inicial de la Modificación número 22 del PGOU.

- Certificado de 4 de mayo de 2012 sobre el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 27 de abril de 2012 adoptando el dictamen emitido el 17 de abril de 2012.



- Información Pública mediante publicación en el B.O.P.Hu número 85 de 8 de mayo de 2012.

- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 9 de julio de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

El Ayuntamiento aporta la Modificación número 22 del Plan General de Ordenación Urbana. El documento "Modificación Puntual número 22 de PGOU de Binéfar (Huesca)", redactado en febrero de 2012, suscrito por el arquitecto D. David Ardanuy Jiménez y el equipo jurídico Sáenz de Buruoga-Abogados S.L.P, diligenciado como aprobado inicialmente el 27 de abril de 2012, consta de:

-Memoria Justificativa.

-Normativa urbanística modificada.

-Planos:

- Situación actual del PGOU (Texto Refundido). Abril de 2004.

-Unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado. Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.

- Modificación número 22 del PGOU. Febrero 2012.

-Unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado. Sectores en Suelo Urbanizable Delimitado.

En el expediente administrativo también consta:

-Informe favorable de la arquitecta municipal, 28 de marzo de 2012.

-Informe favorable de Secretaría, 29 de marzo de 2012.

-Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, 26 de junio de 2012.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Binéfar, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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”.

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) **Ámbito**

El ámbito de la Modificación número 22 del PGOU es 2.185,02 m² de Suelo Urbano Consolidado situados en el Casco Urbano de Binéfar (Anexo I).

Limita:

-Por el norte: con parte de la manzana de la clave 3 de la que forma parte el ámbito.

-Por el sur: con la C/ Zaragoza

-Por el este: con la Avenida del Pilar

-Por el oeste: con un callejón existente.

Está conformado por los suelos de las parcelas identificadas por la siguiente localización:

-C/ Zaragoza 2

-Callejón La Paz

-C/ Zaragoza 8

-Avenida Aragón número 30

-Avenida Aragón número 28 (incluido solo parcialmente)

solar sito en la C/ Zaragoza 12

b) **Situación actual**

Edificaciones existentes destinadas a uso residencial, que han quedado vacías y obsoletas.

c) **Objeto**

El objeto de la Modificación número 22 del PGOU de Binéfar es poder llevar a cabo una actuación de reforma interior en suelo clasificado actualmente como Suelo urbano Consolidado del casco urbano, comprendido en la manzana delimitada por la Avda. de Aragón, la calle Zaragoza y callejón paralelo a la calle San Pedro.

Con la Modificación se pretende conseguir los siguientes objetivos:

1. Renovar o demoler las edificaciones existentes en esa ubicación del casco urbano, mayoritariamente destinadas a uso residencial, que han quedado vacías y obsoletas.

2. Ordenar suelo patrimonial de titularidad municipal (Callejón La paz) que ha dejado de ser de utilidad pública o de interés general, en coherencia con los suelos colindantes al mismo.

3. Edificar solares o patios que han quedado vacantes entre diversas edificaciones como espacios intersticiales no susceptibles de edificar dadas sus escasas dimensiones.

4. Ampliar y modernizar el Hotel La Paz.

5. Atender a la demanda de prestación de un servicio hotelero de calidad que acoja mayor número de visitantes o turistas en la zona y permita afianzar el crecimiento económico del municipio.

6. Delimitar el ámbito concreto (unidad de ejecución) donde se pretende efectuar la reforma interior, para su posterior desarrollo mediante el correspondiente PERI.

7. Establecer la fórmula de gestión urbanística del ámbito más adecuada para llevar a cabo una “actuación integrada” del mismo.

8. Renovar o, en su caso, construir las infraestructuras necesarias para dotar al ámbito de todos los servicios necesarios para el nuevo uso hotelero.

Para poder alcanzar dichos objetivos la Modificación número 22 del PGOU propone un cambio de categoría de suelo, de Consolidado a No Consolidado, y la delimitación de la unidad de ejecución número 29 en Suelo Urbano No Consolidado (artículo 145.5 de la Ley 3/2009 de Urbanismo). La reforma interior del ámbito se llevará a cabo mediante la formulación del correspondiente PERI que establecerá las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero y permitirá gestionar urbanísticamente el ámbito a través de una actuación integrada por gestión indirecta mediante compensación.

d) **Justificación de la necesidad de la Modificación número 22 del PGOU**

La reforma interior del ámbito delimitado en la Modificación número 22 del PGOU permitirá



reordenar sus usos actuales e implantar nuevas instalaciones hoteleras. Esto queda justificado por varios factores:

-La localización del municipio.

-La actividad económica y Servicios. Binéfar destaca como centro comercial y de servicios con importante actividad agrícola, ganadera e industrial, con proyección nacional e internacional. La Lonja agropecuaria sirve de referencia al resto de lonjas del mercado nacional y a nivel europeo. Dicha actividad ha ocasionado el incremento de su población hasta sobrepasar los 8.000 habitantes.

-El interés cultural. Se han hallado en las proximidades de Binéfar diversos restos arqueológicos, destacando el asentamiento de La Vispesa (foco de romanización de la Ilergeria Occidental). Asimismo, es de destacar la arquitectura religiosa y la arquitectura civil.

-El interés gastronómico. Se elaboran productos de la zona etiquetados con la "C" de calidad.

En definitiva, las características del municipio han convertido a Binéfar en un atractivo destino turístico, cada vez con mayor afluencia de visitantes, que demanda un servicio hotelero de calidad y distinción escaso en la zona y que será posible atender llevando a cabo el desarrollo del ámbito delimitado.

e) Efectos sobre el territorio

La modificación no produce ninguna afección significativa sobre el territorio más allá de la simple delimitación de la unidad de ejecución en suelo urbano (ya consolidado, en este caso) y la reclasificación de esos suelos como suelos "urbano no consolidado" en virtud de lo dispuesto en el artículo 145.5 LUA.

f) Planeamiento vigente

El PGOU clasifica el ámbito como Suelo Urbano Consolidado, con la calificación de Zona de Extensión Casco Urbano Clave 3.

El artículo 213.Bis de las Normas Urbanísticas del PGOU, introducido por la Modificación número 16 del PGOU, que regula el uso hotelero (Anexo II), justifica la propuesta de la Modificación número 22 del PGOU.

"a) De acuerdo con el art.189 (entiéndase art.9) del PGOU en este supuesto se deberá delimitar un área específica para desarrollar el correspondiente Plan Especial con el contenido mínimo determinado en el citado artículo".

g) Propuesta de la Modificación número 22 del PGOU.

1. Suelo Urbano No Consolidado. Unidad de Ejecución número 29

Se propone el cambio de categoría de 2.185,02 m2 de Suelo Urbano Consolidado a No Consolidado, y la delimitación de la unidad de ejecución número 29 (art.145.5 de la Ley 3/2009 de Urbanismo).

La reforma interior del ámbito se llevará a cabo mediante la formulación del correspondiente PERI.

2. Aprovechamiento urbanístico

En Suelo urbano No Consolidado el aprovechamiento que los propietarios pueden incorporar a su patrimonio es el 90 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, siendo el restante 10 % de cesión obligatoria y gratuita al municipio (artículos 24.e y 134.3 de la ley 3/2009). Sin embargo, dado que la reclasificación de los suelos se produce como consecuencia de la reforma interior que se llevará a cabo, procede eliminar la cesión del 10 % del aprovechamiento al municipio en la medida en que el valor de las parcelas que resultan de la unidad de ejecución delimitada es sensiblemente inferior al valor medio de las restantes unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado. La eliminación de dicha cesión viene amparada por lo dispuesto en el artículo 134.5.a) de la Ley 3/2009.

La memoria de la Modificación número 22 del PGOU incluye, en su apartado 4.4, informe técnico de valoración que concluye: "Una vez calculada la repercusión del valor del suelo sobre la superficie construida, se obtiene que la repercusión del terreno destinado a hotel es inferior a la del resto de terrenos, tomados como nuestra representativa de suelo urbano



no consolidado (UE-4, UE-7, UE-17), tanto si se considera la superficie teórica asignada en el PGOU como si se considera la superficie real, acorde con el tipo de viviendas más demandadas”

3. Normas Urbanísticas

Se modifica el art.170 “Unidades de ejecución en zona de extensión del casco urbano” de las Normas Urbanísticas del PGOU. Se introduce en la enumeración de unidades de ejecución la UE-29.

Se añade el artículo 171.BIS “Unidad de ejecución número 29” en las Normas Urbanísticas del PGOU. La redacción propuesta es la siguiente:

“ART.171- Bis. Unidad de Ejecución número 29

1. La reforma interior del ámbito correspondiente a esta unidad se podrá llevar a cabo mediante la formulación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior (PERI) que establecerá las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero y permitirá gestionar urbanísticamente el ámbito a través de una “actuación integrada” por gestión indirecta mediante “compensación” según lo dispuesto en el artículo 141 de la LUA.

2. El objeto del Plan Especial será ordenar los suelos para un solo uso, el hotelero (excluida la modalidad de apartahotel) e incorporar el “callejón de la Paz” al conjunto edificable dada su nula función como “vial” al tratarse de un callejón sin salida que al ordenarse los volúmenes en uno solo perderá su misión de servir para “luces” y emplazamiento de la escalera de incendios del antiguo establecimiento hotelero.

3. Se permitirán como usos compatibles los comerciales regulados en los artículos 208 y 209 de esta normas.

4. La ocupación, aprovechamientos y alturas seguirán los siguientes parámetros:

a) Ocupación

Planta Baja, el 100%: 2.185,02 m2.

Planta Primera-segunda-tercera y cuarta, alineación a vial 16,00 m de profundidad: 1.144,78 m2 x 4 = 4.579,12 m2.

Coefficiente de ponderación (artículo 213.Bis.1.c)): 0,80

Total edificabilidad real: 2.185,02 m2t + 4.579,12 m2t = 6.764,14 m2t.

b) Aprovechamiento objetivo y medio

Superficie total del ámbito: 2.185,02 m2 suelo.

Techo Máximo del Plan Especial: 6.764,14 m2t

Por aplicación del coeficiente: 6.764,14/0,80= 8.455,18 m2 edificables

Aprovechamiento objetivo: 8.455,18 m2 edificables

Aprovechamiento medio: 3,8696 m2 techo/ m2 suelo.

c) Alturas

Planta baja más cuatro plantas alzadas”.

4. Gestión

El propietario de la mayor parte del ámbito es la sociedad mercantil CLAVERÍA ALCALA BINÉFAR, S.L., quien propone la Modificación número 22 del PGOU asumida por el Ayuntamiento de Binéfar como Administración a la que corresponde la iniciativa de la formulación de la modificación.

El resto de suelo, es de titularidad municipal (callejón “La Paz”) y de IBERCAJA.

5. Informes sectoriales

Informe de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, 26 de junio de 2012.

Se trata de un informe favorable relativo al tramo de travesía de la carretera A-140 (de Tárrega a Pomar por Binéfar) perteneciente a la Red Básica de la Red Autonómica Aragonesa, que coincide con la Avda. de Aragón.

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) Documentación



Según lo establecido en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA): "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 debe atender a la citada Norma.

Se debe corregir el error de escala de los planos aportados.

b) Informes sectoriales

En su caso, se solicitará informe al Instituto Aragonés del Agua (art.22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón).

c) Planeamiento vigente

Cabe recordar lo acontecido con el "Callejón La Paz". Entre las modificaciones gráficas propuestas por la Modificación número 16 del PGOU estaba la de cambiar su calificación de suelo, pasando de clave 3 a sistema general viario, reconociendo así como viario público la citada calle. La Modificación fue objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2010 en aquellos aspectos que no fueron objeto de reparo o suspensión de informe por la CPOT de 21 de mayo de 2010, estimando parcialmente la alegación efectuada por Clavería Alcalá Binéfar S.L. referida al callejón La Paz. En consecuencia, queda excluido de la aprobación definitiva municipal de 24 de junio de 2010, entre otros, la calificación como sistema viario del denominado "Callejón La Paz". También cabe aclarar que la actual redacción del artículo 9 (y de los art.100 y 101) de las Normas Urbanísticas del PGOU es la contenida en el documento de la Modificación número 16 del PGOU aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de febrero de 2011. En el citado documento se aclara que los aspectos introducidos en la redacción propuesta para el art.189 "Desarrollo mediante Plan Especial" (contenido en el capítulo III "Zonas en Suelo No Urbanizable" del título V "Régimen de las zonas") por la aprobación inicial de la Modificación número 16 del PGOU pasan al artículo 9 "Tramitación, documentación y determinaciones de los Planes Especiales" (contenido en el capítulo II "Desarrollo del PGOU" del título I "disposiciones de carácter general"), como concepto genérico en las determinaciones para el desarrollo del PGOU. En el anexo II se recoge la vigente redacción del artículo 9.

d) Propuesta de la Modificación número 22 del PGOU

Se propone delimitar una nueva unidad de ejecución, la UE-29, donde llevar a cabo una actuación de reforma interior mediante la formulación de un PERI que establezca las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero. El PERI se encuentra actualmente en tramitación.

Seguidamente se muestra un cuadro resumen tanto de los parámetros urbanísticos que rigen actualmente el ámbito de Suelo Urbano objeto de la Modificación número 22 del PGOU como de la propuesta que realiza la citada Modificación:

Ver Anexo I.

Se considera necesario aclarar la redacción propuesta para el apartado 4 del artículo 171.bis de las Normas Urbanísticas en lo relativo a los siguientes parámetros urbanísticos:

- Edificabilidad máxima y Aprovechamiento

La Modificación número 16 del PGOU engloba varios objetos entre los cuales está el de crear unas condiciones específicas para regular el uso hotelero, de modo que, introduciendo un coeficiente de ponderación de 0,8, se permita mayor edificabilidad sin aumentar aprovechamiento (art.213.bis de las Normas Urbanísticas del PGOU). Por tanto, dado que podría interpretarse que en el caso de implantar un uso hotelero se podría aumentar la edificabilidad del uso y tipología característico de la zona hasta en un 20% sin variar el aprovechamiento (coeficiente de 0,8), la Modificación número 22 del PGOU podría fijar los siguientes parámetros en la UE-29:

- Edificabilidad máxima del Plan Especial: 8.455,18m²t (= 6.764,14 / 0,8)

- Aprovechamiento objetivo: 6.764,14 u.a.

- Aprovechamiento medio: 3,0957 u.a./m²s.



En cuanto a la eliminación de cesión del 10% del aprovechamiento medio al municipio, permitido en el supuesto regulado en el artículo 134.5.a) de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, el informe técnico municipal de 28 de marzo de 2012 concluye que "(...) el documento aportado refleja y justifica este aspecto debidamente mediante un informe técnico (...)".

- Ocupación

Las condiciones de ocupación que se indican en el punto a) del apartado 4 del artículo 171.bis de las Normas Urbanísticas (100% de ocupación en planta baja y profundidad de 16m en plantas alzadas) se corresponden con las del planeamiento vigente (y se utilizan para calcular la edificabilidad del uso y tipología característico de la zona). Por tanto, parece que la Modificación número 22 del PGOU no establece ninguna limitación de ocupación para el ámbito del PERI.

El artículo 213.bis de las Normas Urbanísticas del PGOU, en su apartado 4, establece que, por motivos de funcionalidad, la ocupación máxima de la parcela se admitirá como máximo en planta baja y planta primera.

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 la modificación número 22 del PGOU de Binéfar, para su aprobación definitiva municipal, si bien previamente se debe aclarar la redacción del apartado 4, a) y b) del artículo 171.bis introducido en las Normas Urbanísticas del PGOU por la citada Modificación, en los términos expuestos en el fundamento de derecho cuarto d) de este informe. Se deberá atender, asimismo, y en su caso, al resto de las cuestiones expuestas en el mismo fundamento de derecho.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Binéfar, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

(Se remitirá el informe técnico).

9. PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 29 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BINÉFAR. CPU/2012/125.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binéfar para la emisión de informe vinculante relativo al Plan Especial de Reforma Interior de la UE-29 de su Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

La finalidad del Plan Especial de Reforma Interior (PERI) de la Unidad de Ejecución número 29 (UE-29) del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (PGOU) es poder llevar a cabo una actuación de reforma interior para implantar el uso hotelero (instalación denominada "Ciudad de Binéfar", de 4 estrellas) en desarrollo de las previsiones contenidas en el PGOU (Modificaciones número 16 y número 22 del PGOU).

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

A) El Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (PGOU)



El PGOU de Binéfar ha sido tramitado con el siguiente calendario:

- Aprobación inicial: Pleno de 17 de Agosto de 2000.
- Información pública: BOP número 197 de 28 de Agosto de 2000.
- Aprobación provisional: Pleno de 24 de Noviembre de 2000.
- Aprobación definitiva: Sesión de 27 de Diciembre de 2000.
- Publicación: BOP nº 30 de 7 de Febrero de 2001.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 27 de Diciembre de 2000, acordó aprobar definitivamente con reparos el Suelo Urbano Consolidado, quedando en suspenso el Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable. La CPOT, en sesión de 22 de julio de 2001, aceptó la subsanación de prescripciones en Suelo Urbano Consolidado.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2004, consideró cumplidas las prescripciones de su acuerdo de 30 de septiembre de 2002 (acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable) y aceptó el Texto Refundido. Con fecha 25 de febrero de 2005 fue publicado en el BOP.

La CPOT, en sesión de fecha 27 de julio de 2005, tomó conocimiento de la documentación aportada por el Ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo de 21 de diciembre de 2004, a efectos de incorporarla al Texto Refundido. Se acordó, no obstante, se deberá aportar la rectificación en la Memoria relativa a la supresión de la referencia al anillo perimetral al suelo clasificado en Binéfar, y el plano 1.2 coherente con los visados el 8 de marzo de 2005.

B) El Texto Refundido del PGOU:

Las Normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU incorporaban las modificaciones introducidas por las Modificaciones puntuales de PGOU, desde la número 1 hasta la número 16, exceptuando la número 17. En cuanto a la Modificación número 16 del PGOU, se incluían aquellos aspectos informados favorablemente por la CPOT, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, a excepción de los artículos 100 "Equipamientos sujetos a Planes Parciales", 101 "Cambio de destino de los equipamientos" y 189 "Desarrollo mediante Planes Especiales", que fueron informados favorablemente con reparos.

El citado Texto Refundido aporta un tomo donde recoge el planeamiento remitido al PGOU de 1986, anterior al vigente, e incluye ciertas modificaciones de planeamiento general tramitadas sin numeración.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión celebrada el 28 de febrero de 2011, acordó:

"No aceptar el Texto Refundido por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por la ausencia de incorporación en el Texto Refundido de las modificaciones, indicadas en el presente Acuerdo, de los Sectores 8 y 9".

C) Modificación número 16 del PGOU:

La Modificación número 16 engloba varios objetos, entre los cuales está el de crear unas condiciones específicas para regular el uso hotelero, de modo que se permita mayor edificabilidad sin aumentar aprovechamiento, para lo cual introducen un coeficiente de ponderación de 0,8. Se desarrollará mediante Plan Especial. También se introducen modificaciones en el articulado del PGOU, muchas de ellas relativas a equipamientos y al uso hotelero.

Entre las modificaciones gráficas, se propuso el cambio de calificación del suelo en el "Callejón La Paz", pasando de la clave 3 al sistema general viario.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de mayo de 2010, acordó:

"1. Suspender la emisión de informe de la modificación relativa a la reclasificación de los terrenos correspondientes al actual campo de fútbol, dado que ha de tenerse en cuenta lo dispuesto en el art.78 de la Ley 3/2009, que remite al art.57.

2. Informar favorablemente el resto de modificaciones planteadas con los siguientes reparos:

Se deben aclarar los siguientes artículos:



*Artículo 189 "Desarrollo mediante Planes Especiales".

*Artículo 100 "Equipamientos sujetos a Planes Parciales".

*Artículo 101 "Cambio de destino de los equipamientos".

La Modificación número 16 del PGOU se aprobó definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2010 en aquellos aspectos que no fueron objeto de reparo o suspensión de informe por la CPOT de 21 de mayo de 2010, estimando parcialmente la alegación referida al callejón La Paz. En consecuencia, quedan excluidos de la aprobación definitiva municipal:

- La modificación de los artículos 100, 101 y 189.
- La reclasificación de los terrenos del nuevo campo de fútbol.
- La calificación como sistema viario del denominado "callejón La Paz".
- Los artículos 100, 101 y 189 (9) fueron aprobados definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de febrero de 2011.

D) Modificación número 22 del PGOU

Simultáneamente al PERI, objeto del presente informe, se está tramitando, en expediente separado, la Modificación aislada número 22 del PGOU de Binéfar.

El objeto de la Modificación es poder llevar a cabo una actuación de reforma interior en suelo clasificado actualmente como Suelo Urbano Consolidado Clave 3 (zona de extensión de casco urbano). Para ello se propone el cambio de categoría de suelo, de Consolidado a No Consolidado, creando la UE-29, de 2.185,02m²s. Ésta será desarrollada mediante un PERI que establecerá las condiciones necesarias para implantar el uso hotelero, excluida la modalidad de aparthotel. Se determinan como usos compatibles los comerciales. Los parámetros urbanísticos se regulan en un nuevo artículo de las Normas Urbanísticas (artículo 171-bis).

En fecha 27 de abril de 2012 se aprobó inicialmente. En el expediente consta certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 9 de julio de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

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

1) TRAMITACIÓN.-

En cuanto a su tramitación, se ha seguido los siguientes pasos:

- Oficio presentado el 1 de marzo de 2012 por la Empresa "Clavería Alcalá Binéfar S.L.", Realizan propuesta de Modificación Aislada y solicitan su tramitación.
- Decreto número 1297/2012 de 23 de mayo de 2012, por el que se inicia el expediente de aprobación del PERI.
- Decreto número 1339/2012 de 28 de mayo de 2012, por el que se aprueba inicialmente el PERI. Se indica que su aprobación definitiva no podrá producirse previamente a la aprobación definitiva de la Modificación número 22 del PGOU.
- Información Pública mediante publicación en el B.O.P.Hu número 105 de 5 de junio de 2012.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 11 de julio de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

El Ayuntamiento aporta el documento la Modificación número 22 del Plan General de Ordenación Urbana. El documento "Plan Especial de la Unidad de Ejecución número 29 entre la Avda. Aragón y c/ Zaragoza del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar" redactado en febrero de 2012, suscrito por el arquitecto D. David Ardanuy Jiménez y el equipo jurídico Sáenz de Buruoga-Abogados S.L.P, diligenciado como aprobado inicialmente el 28 de mayo de 2012, que consta de:

- Memoria Justificativa.
- Normativa urbanística modificada.
- Planos:
 - Planos de Información.
 - Planos de Ordenación.

En el expediente administrativo también consta:



-Informe favorable de la arquitecta municipal, 25 de mayo de 2012.
 -Informe favorable de Secretaría, 25 de mayo de 2012.
 -Informe favorable de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, 26 de junio de 2012.
 Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia de Clavería Alcalá Binéfar S.L., quien, en aplicación de los artículos 64.2, 57 y 60 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y el artículo 112 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, aprobado por Decreto 52/2002, solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva del PERI.

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) Ámbito

El ámbito del PERI es el de la UE-29 (introducida por la Modificación número 22 del PGOU, actualmente en tramitación) de 2.185,02 m² de Suelo Urbano Consolidado situados en el Casco Urbano de Binéfar (Anexo I).

Limita:

-Por el norte: con fincas urbanas del polígono catastral 54698.

-Por el sur: con la C/ Zaragoza y la Avda. de Aragón

-Por el este: con fincas urbanas del polígono catastral 54698.

-Por el oeste: con viario público paralelo a la calle San Pedro

Está localizado en el polígono catastral 54698 y conformado por los suelos de las parcelas identificadas por la siguiente localización:

-C/ Zaragoza 2

-Callejón La Paz

-C/ Zaragoza 8

-Solar sito en c/ Zaragoza 12

-Avenida Aragón número 30

-Avenida Aragón número 28 (incluido solo parcialmente)

solar sito en la C/ Zaragoza 12

Los suelos objeto del PERI comprenden:

Ver Anexo II.



b) Situación actual

Edificaciones existentes destinadas a uso residencial, que han quedado vacías y obsoletas.

El ámbito del Plan Especial está comprendido por:

- parcelas de propiedad privada actualmente edificadas y destinadas a usos hoteleros.
- un Callejón sin salida ("La Paz") de titularidad pública cuya única función es la de albergar los contenedores de basuras.
- patios privados exentos de edificación.

c) Objeto

El PERI pretende ordenar la volumetría edificatoria del Suelo Urbano que comprende su ámbito, establecer el régimen del uso hotelero y desarrollar las determinaciones establecidas en el PGOU (Modificaciones número 16 y número 22 del PGOU).

Se persigue:

- ordenar los suelos para un solo uso, el hotelero, cuyo promotor es Clavería Alcalá Binéfar, S.L., titular mayoritario de los suelos.
- definir y delimitar la instalación hotelera denominada "Ciudad de Binéfar", de 4 estrellas, cuya promotora es Clavería Alcalá Binéfar, S.L.

d) Justificación

La justificación normativa del PERI se encuentra en las Normas Urbanísticas del PGOU que, tras su Modificación aislada número 16, según el artículo 9.3.c), prevé formular Planes Especiales para:

"9.3.c) La ordenación alternativa o de volumetría específica para edificios en suelo urbano destinados exclusivamente al uso hotelero (excluyendo siempre la modalidad de apartotel) de acuerdo con las determinaciones del PGOU en relación a este uso y con la obligatoriedad de delimitar previamente un área afectada a tal finalidad."

Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 213.Bis.1.a):

"Artículo 213.BIS USO HOTELERO:

1.- DELIMITACIÓN DE PLAN ESPECIAL PARA INSTALACIONES HOTELERAS:

a) De acuerdo con el art.189 (entiéndase art.9) del PGOU en este supuesto se deberá delimitar un área específica para desarrollar el correspondiente Plan Especial con el contenido mínimo determinado en el citado artículo".

El contenido mínimo del Plan Especial viene determinado en el artículo 9.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU (en el Anexo II se recogen las redacciones de los art.9 y 213.bis).

La delimitación del ámbito del Plan Especial viene establecida en la Modificación aislada número 22 del PGOU que se tramita simultáneamente al PERI, en expediente separado (en el Anexo III del informe técnico se recogen las redacciones de los art.170 y 171.bis).

e) Determinaciones del PERI. Ordenación. Normas urbanísticas. Parámetros urbanísticos.

El Plan Especial, que ordena un ámbito de 2.185,02 m2 de superficie clasificado como Suelo Urbano No Consolidado, parte de las determinaciones establecidas en el artículo 171.-Bis "Unidad de Ejecución número 29" introducido por la Modificación número 22 del PGOU.

El PGOU obliga a mantener los mismos criterios de altura de la edificación y número de plantas que el resto de la manzana, y así lo prevé el volumen edificatorio. El programa del hotel requiere de las mejores luces y vistas para sus habitaciones, optimizando la distribución interior al aumentar el fondo edificable, pero con un resultado volumétrico global de características similares a la trama circundante.

El edificio hotelero permitirá transmitir una imagen comercial y de servicios moderna, funcional y actual en la zona. En este sentido los materiales utilizados contrastarán con la edificación existente. Se busca la unidad de todo el conjunto a través de dos materiales fundamentales: el composite de aluminio y el vidrio de los muros cortina.

1. Usos

- Uso principal: uso hotelero, en planta baja y alzadas.
- Usos compatibles:
Uso comercial.



Uso de aparcamientos en plantas sótano.

- Usos prohibidos:

La modalidad de aparthotel para el supuesto de aplicar el coeficiente de ponderación de 0,8 establecido en el artículo 213.Bis.1.c) de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Los usos industriales.

2. Edificabilidad real

- Planta Baja: 100%.

PB: 2.185,02 m²t.

- Planta Primera – Segunda - Tercera y Cuarta: alineación a vial 16,00 m de profundidad.

PP: 1.144,78 m² x 4 = 4.579,12 m²t.

- Total edificabilidad real: 2.185,02 m²t + 4.579,12 m²t = 6.764,14 m²t.

3. Aprovechamiento

El cálculo del aprovechamiento objetivo se efectúa aplicando a la edificabilidad real total el coeficiente de ponderación de 0,80 autorizado por el art.213.Bis.1.c) de las Normas urbanísticas del PGOU:

- Superficie total del ámbito: 2.185,02 m²s

- Techo Máximo del Plan Especial: 6.764,14 m²t

- Por aplicación del coeficiente de ponderación: 6.764,14 / 0,80= 8.455,18 m²t

- Aprovechamiento objetivo: 8.455,18 m²t

- Aprovechamiento medio: 3,8696 m²t/m²s (8.455,18 m²t / 2.185,02 m²s).

El planeamiento general (Modificación número 22 del PGOU en tramitación) exime de la obligación de cesión al municipio de suelo libre de cargas donde ubicar el 10% del aprovechamiento medio de la UE-29, dado que el valor del suelo de esta UE (destinada exclusivamente a uso hotelero) es sensiblemente inferior al medio de las resultantes de otras unidades (UE-4, UE-7 y UE-17) en suelos urbanos no consolidados del mismo municipio (artículo 134.5.a) de la ley 3/2009, de 17 de junio).

En consecuencia, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios de la UE-29 equivale a la totalidad del aprovechamiento objetivo previsto. La única cesión prevista es la derivada al ajuste de alineaciones a viales, conforme se grafían en los planos de delimitación de la UE-29.

4. Ocupación máxima

- Planta Baja: 100% - 2.185,02 m²

- Planta primera: 100% - 2.185,02 m²

- Planta segunda tercera y cuarta: alineación a vial Avda. Aragón, C/ Zaragoza y Callejón.

- La profundidad se establece en:

21 m en Avda. Aragón

19,50 m en C/Zaragoza.

5. Altura máxima

PB + 4 PP

6. Aparcamientos

Se prevén 117 plazas de aparcamiento en planta sótano, dando cumplimiento a la previsión del artículo 137 del PGOU que reserva en suelos destinados a servicios un mínimo de 1 plaza / 200 m² construidos (en este supuesto serían un número muy inferior a las previstas).

7. Infraestructuras

Tratándose de un suelo urbano en pleno casco las obras de urbanización y las infraestructuras de servicios ya están ejecutadas en su totalidad, siendo únicamente obligación de los propietarios de la UE-29 completar la urbanización de las aceras y ejecutar las acometidas a los servicios o suministros que cubran las necesidades previstas para sus instalaciones.

8.Red viaria

La red viaria se describe gráficamente en el plano o01 "zonificación y accesos rodados". Las alineaciones y rasantes se describen gráficamente en el plano o02 "alineaciones y rasantes".



9. Red de abastecimiento de agua

Se describe gráficamente en el plano de información i03 "red de abastecimiento existente" y en el plano de ordenación o03 "Conexión a red de abastecimiento existente".

10. Red de saneamiento

Se describe gráficamente en el plano de información i04 "red de saneamiento existente" y en el plano de ordenación o04 "Conexión a red de saneamiento existente".

11. Red de distribución de energía eléctrica

Se describe gráficamente en el plano de información i05 "red eléctrica existente" y en el plano de ordenación o05 "Conexión a red eléctrica existente".

12. Red de telecomunicaciones

Se describe gráficamente en el plano de información i06 "Red de telecomunicaciones existente" y en el plano de ordenación o06 "Conexión a red a red de telecomunicaciones existente".

13. Gestión

Se establece como modalidad de ejecución la gestión indirecta por compensación.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento tras la recepción de las obras y transcurrido el plazo de garantía legalmente establecido.

14. Plan de etapas

Las obras comprendidas dentro del Plan Especial se corresponden con las de edificación del nuevo Hotel y las necesarias para su urbanización.

La ejecución se producirá en una etapa, que se desarrollará según los siguientes plazos máximos:

- Presentación a trámite del Proyecto Ejecución de edificación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- Presentación a trámite simultánea del Programa de Compensación y del Proyecto de Reparcelación: 2 meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- Solicitud de licencia urbanística de edificación y ejecución de las obras de urbanización: 2 meses desde la aprobación del Proyecto de Ejecución de la edificación.
- Ejecución material de las obras de edificación y de urbanización: 3 años desde la obtención de la licencia urbanística de obras o en el que se establezca en la propia licencia si fuera menor.

15. Estudio Económico Financiero

- Ejecución de obras para la conexión a las obras de urbanización existentes en la banda de acera correspondiente al terreno que se cede hacia la carretera que resulten necesarias para la conexión de infraestructuras a las redes municipales: 9.039,27 Eu
- En base a ese presupuesto, la propiedad deberá prestar como garantía de ejecución al Ayuntamiento un aval por importe mínimo del 10 %.
- Presupuesto de Ejecución Material de edificación: 6.294.164,46 Eu.

16. Documentación adicional. Iniciativa no municipal

- Acreditación de la voluntad de las personas que ejercen la iniciativa:

El PERI se formula a iniciativa de CLAVERÍA ALCALA BINÉFAR, S.L., propietaria de la práctica totalidad de la superficie ordenada, que representa más de la mitad de la superficie de la UE-29. Así, pues, mediante la firma del documento por su representante legal, se acredita la voluntad de la entidad mercantil a la que representa de formular y presentar ante el Ayuntamiento de Binéfar el Plan Especial para su aprobación municipal conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

- Relación de propietarios afectados, con expresión de sus direcciones postales actualizadas:

Los titulares actuales de los suelos afectados son el Ayuntamiento de Binéfar (callejón La Paz), Clavería Alcala Binefar, S.L, (resto de los suelos que integran la UE-29) e IBERCAJA.

No existen en el ámbito del Plan titulares de ningún derecho real sobre los bienes inmuebles o parcelas incluidas en el ámbito.



- Previsión sobre la futura conservación de la urbanización y prestación de servicios:

El Plan Especial establece una única etapa y plazos de desarrollo.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán de cargo del Ayuntamiento una vez que se haya efectuado la recepción de las obras y transcurrido el plazo de garantía legalmente establecido.

- Propuesta de mejora de la participación de la Comunidad en las plusvalías urbanísticas. Compromisos con el Ayuntamiento. Garantías:

Los compromisos a contraer entre CLAVERÍA ALCALA BINÉFAR, S.L., y el Ayuntamiento, son:

* Redactará y presentará los documentos de ejecución de la edificación y urbanización de obras ordinarias en los plazos establecidos en el Plan de Etapas.

* Ejecutará las obras de conexión de las infraestructuras y servicios urbanísticos y las de edificación, en plazo.

* Cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente a viales que resulten de la definición de las alineaciones de la edificación así como las infraestructuras y servicios urbanísticos que deban completar las ya existentes.

* Garantizará el cumplimiento de los compromisos presentando, antes de la aprobación definitiva del Plan Especial, un aval bancario por el 10% del coste de la ejecución de las obras de urbanización.

* Las licencias de edificación se solicitarán en las condiciones y plazos establecidos.

f) Informes sectoriales

Informe de la Dirección General de Carreteras del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes del Gobierno de Aragón, 26 de junio de 2012.

Se trata de un informe favorable relativo al tramo de travesía de la carretera A-140 (de Tárrega a Pomar por Binéfar) perteneciente a la Red Básica de la Red Autonómica Aragonesa, que coincide con la Avda. de Aragón.

En él se recuerda que "(...) las obras de urbanización necesarias para dar servicio a la unidad de ejecución deberán realizarse como conexión con infraestructuras existentes en la travesía por lo que esta Dirección General deberá informar el proyecto de construcción de dichas obras".

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) Tramitación

Dado que la Modificación número 22 del PGOU se encuentra actualmente en tramitación, el PERI, en su caso, deberá adaptarse al contenido de la aprobación definitiva del citado expediente. Asimismo, tal y como se establece en la aprobación inicial del PERI, su aprobación definitiva no podrá producirse previamente a la aprobación definitiva de la Modificación número 22 del PGOU.

Se recuerda que tras la aprobación inicial por Decreto de Alcaldía se debe dar cuenta al Ayuntamiento Pleno.

b) Documentación

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA) "3. En el caso de (...) aprobación o modificación de planes de desarrollo, 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 debe atender a la citada Norma.

c) Informes sectoriales

En su caso, se solicitará informe al Instituto Aragonés del Agua (art.22 de la Ley 6/2001, de 17 de mayo, de Ordenación y Participación en la Gestión del Agua en Aragón).

d) Planeamiento vigente

Cabe recordar lo acontecido con el "Callejón La Paz". Entre las modificaciones gráficas propuestas por la Modificación número 16 del PGOU estaba la de cambiar su calificación



de suelo, pasando de clave 3 a sistema general viario, reconociendo así como viario público la citada calle. La Modificación fue objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de junio de 2010 en aquellos aspectos que no fueron objeto de reparo o suspensión de informe por la CPOT de 21 de mayo de 2010, estimando parcialmente la alegación efectuada por Clavería Alcalá Binéfar S.L. referida al callejón La Paz. En consecuencia, queda excluido de la aprobación definitiva municipal de 24 de junio de 2010, entre otros, la calificación como sistema viario del denominado "Callejón La Paz". También cabe aclarar que la actual redacción del artículo 9 (y de los art.100 y 101) de las Normas Urbanísticas del PGOU es la contenida en el documento de la Modificación número 16 del PGOU aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de 24 de febrero de 2011. En el citado documento se aclara que los aspectos introducidos en la redacción propuesta para el art.189 "Desarrollo mediante Plan Especial" (contenido en el capítulo III "Zonas en Suelo No Urbanizable" del título V "Régimen de las zonas") por la aprobación inicial de la Modificación número 16 del PGOU pasan al artículo 9 "Tramitación, documentación y determinaciones de los Planes Especiales" (contenido en el capítulo II "Desarrollo del PGOU" del título I "disposiciones de carácter general"), como concepto genérico en las determinaciones para el desarrollo del PGOU. En el anexo II del presente informe se recoge la vigente redacción del artículo 9, base de la justificación del PERI y que indica su contenido mínimo.

e) PERI. Parámetros urbanísticos

- Edificabilidad máxima y Aprovechamiento

En el apartado 6.5 de la Memoria se indica que el "techo máximo del Plan Especial" es de 6.764,14m²t. En el informe técnico que forma parte del expediente de la Modificación número 22 del PGOU se propone aclarar la redacción del art.171.bis en lo relativo a la edificabilidad máxima, aprovechamiento y ocupación. Por tanto, una vez aprobado definitivamente el expediente de la Modificación número 22 del PGOU se conocerá la redacción definitiva del citado artículo, debiendo realizar, en su caso, correcciones en el expediente del PERI.

- Ocupación

El PERI fija parámetros de ocupación que cumplen tanto con lo establecido en el apartado 4 del vigente artículo 213.bis de las Normas Urbanísticas del PGOU (donde se establece que la ocupación máxima de la parcela se admitirá como máximo en planta baja y planta primera) como con la propuesta de la Modificación número 22 del PGOU (que parece que no establece ninguna limitación de ocupación).

f) Infraestructuras

La documentación gráfica establece los puntos de conexión con las redes generales. Se debe justificar que los servicios existentes tienen capacidad suficiente para absorber las nuevas demandas generadas.

Se corregirá el error que parece haber en el plano o06 "Conexión a red a red de telecomunicaciones existente".

g) Plan de etapas

En la documentación del PERI se indica que CLAVERÍA ALCALÁ BINÉFAR, S.L., "Redactará y presentará los documentos de ejecución de la edificación y urbanización de obras ordinarias en los plazos establecidos en el Plan de Etapas". El Plan de Etapas no establece plazo relativo al proyecto de urbanización de obras ordinarias.

h) Estudio Económico Financiero

Se debe completar con el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas (art.55 de la Ley 3/2009).

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 el Plan Especial de Reforma Interior de la UE-29 del PGOU de Binéfar, para su aprobación definitiva municipal, si bien previamente se debe aprobar



definitivamente la Modificación número 22 del mismo PGOU, debiendo recogerse, en su caso, las oportunas adaptaciones en el expediente de este PERI.

Se atenderá, asimismo, al resto de las cuestiones expuestas en el fundamento de derecho cuarto de este informe y especialmente en el apartado de infraestructuras, justificar que los servicios existentes tienen capacidad suficiente para absorber las nuevas demandas generadas.

Una vez que el presente Plan Especial haya sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Binéfar, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

10.- BINÉFAR. MODIFICACIÓN NÚMERO 23 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/124.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binéfar para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 23 del Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

A) Introducir la posibilidad de condicionar la concesión de ciertas licencias al depósito de una fianza previa que asegure que, en caso de existir servicios afectados durante el desarrollo de las actuaciones objeto de licencia, éstos se repongan adecuadamente.

B) Modificar los plazos de urbanización y edificación establecidos por el PGOU para el Suelo Urbano No Consolidado.

C) Establecer de manera genérica la gestión indirecta por compensación en el Suelo Urbano No Consolidado, salvo disposiciones específicas.

Para llevar a cabo lo anterior la Modificación número 23 del PGOU propone nuevas redacciones de los artículos 30, 70 y 71 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

A) el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y que ha sido tramitado con el siguiente calendario:

- Aprobación inicial: Pleno de 17 de Agosto de 2000.
- Información pública: BOP número 197 de 28 de Agosto de 2000.
- Aprobación provisional: Pleno de 24 de Noviembre de 2000.
- Aprobación definitiva: Sesión de 27 de Diciembre de 2000.
- Publicación: BOP nº 30 de 7 de Febrero de 2001.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 27 de Diciembre de 2000, acordó aprobar definitivamente con reparos el Suelo Urbano Consolidado, quedando en suspenso el Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable. La CPOT, en sesión de 22 de julio de 2001, aceptó la subsanación de prescripciones en Suelo Urbano Consolidado.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2004, consideró cumplidas las prescripciones de su acuerdo de 30 de septiembre de 2002 (acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable) y aceptó el Texto Refundido. Con fecha 25 de febrero de 2005 fue publicado en el BOP.



La CPOT, en sesión de fecha 27 de julio de 2005, tomó conocimiento de la documentación aportada por el Ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo de 21 de diciembre de 2004, a efectos de incorporarla al Texto Refundido. Se acordó, no obstante, se deberá aportar la rectificación en la Memoria relativa a la supresión de la referencia al anillo perimetral al suelo clasificado en Binéfar, y el plano 1.2 coherente con los visados el 8 de marzo de 2005.

B) El Texto Refundido del PGOU

Las Normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU incorporaban las modificaciones introducidas por las Modificaciones puntuales de PGOU, desde la número 1 hasta la número 16, exceptuando la número 17. En cuanto a la Modificación número 16 del PGOU, se incluían aquellos aspectos informados favorablemente por la CPOT, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, a excepción de los artículos 100 "Equipamientos sujetos a Planes Parciales", 101 "Cambio de destino de los equipamientos" y 189 "Desarrollo mediante Planes Especiales", que fueron informados favorablemente con reparos.

El citado Texto Refundido aporta un tomo donde recoge el planeamiento remitido al PGOU de 1986, anterior al vigente, e incluye ciertas modificaciones de planeamiento general tramitadas sin numeración.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión celebrada el 28 de febrero de 2011, acordó:

"No aceptar el Texto Refundido por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por la ausencia de incorporación en el Texto Refundido de las modificaciones, indicadas en el presente Acuerdo, de los Sectores 8 y 9".

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

1) TRAMITACIÓN.-

En cuanto a su tramitación, se ha seguido los siguientes pasos:

- Decreto número 1177/2012 de 14 de mayo de 2012, por el que se inicia el expediente de la Modificación Aislada número 23 del PGOU.
- Dictamen emitido el 15 de mayo de 2012 por la Comisión de Obras, Urbanismo, Caminos y Vías Pecuarias sobre aprobación inicial de la Modificación número 23 del PGOU.
- Certificado de 31 de mayo de 2012 sobre el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 25 de mayo de 2012 adoptando el dictamen emitido el 15 de mayo de 2012.
- Información Pública mediante publicación en el B.O.P.Hu número 104 de 4 de junio de 2012.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 9 de julio de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

El Ayuntamiento aporta el documento "Modificación Puntual número 23 del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (Huesca)", redactado en mayo de 2012, suscrito por la arquitecta municipal D^a. Estefanía Aguado Figueras, diligenciado como aprobado inicialmente el 25 de mayo de 2005, consta de:

- Memoria Justificativa.
- Normativa urbanística modificada.

En el expediente administrativo también consta:

- Informe favorable de Secretaría, 14 de mayo de 2012.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo



Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Binéfar, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) Objeto

La Modificación número 23 se redacta con el objeto de:

1. Obligar a cumplir con una fianza previa a la obtención de la licencia en todas aquellas obras que puedan afectar a los servicios urbanos municipales.
2. Determinar los plazos de urbanización para el suelo urbano no consolidado pendiente de ejecución.
3. Determinar el sistema de gestión por compensación en aquellos casos en los que no se haya concretado.

b) Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación número 23

1. Obligatoriedad de cumplir con una fianza previa a la obtención de licencia en obras que puedan afectar a los servicios urbanos municipales

Se propone establecer este aspecto normativamente como requisito previo a la obtención de cualquier tipo de licencia en base a lo establecido en el artículo 18 del PGOU (actos sujetos a licencias municipales obligatorias).

El objeto es garantizar la reposición de servicios que se puedan ver afectados contemplando el caso eventual que durante la ejecución de obras pueda suceder una destrucción de cualquier tipo, incluso en el caso de que la obra se hubiese iniciado o ejecutado sin obtener la oportuna licencia y afecten a servicios tales como acerado, pavimento de calles, redes de agua y alcantarillado, etc.

La cuantía se determinará en función del presupuesto de la obra y mediante un informe técnico que hará una valoración de acuerdo agilizando de este modo los trámites y disponiendo de una garantía para el cumplimiento o para la ejecución subsidiaria cuando proceda.

2. Determinación de nuevos plazos de urbanización para el suelo urbano no consolidado pendiente de ejecución

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 3/2009 y de las prescripciones de ésta en relación a los ámbitos de gestión de suelo para su desarrollo y concretamente en lo que se refiere a la fijación del sistema de actuación cuando el Planeamiento lo define como gestión indirecta por compensación, los propietarios afectados disponen de un año,



desde la aprobación definitiva del planeamiento, para presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente.

Los fundamentos de derecho relativos a dicho programa se establecen en el artículo 159.1.c de la Ley de urbanismo de Aragón, los siguientes requisitos:

1. La gestión indirecta por compensación se instará presentando ante la Administración el programa de compensación. Para poder presentar el programa de compensación deben concurrir los siguientes requisitos:

(...) c. Que el programa de compensación prevea los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento. El transcurso del plazo total de ejecución del programa de compensación determinará su caducidad y, si lo considera el Ayuntamiento ajustado al interés público del municipio, la posterior resolución, sin perjuicio de las penalizaciones y otras medidas que pudieran proceder conforme a esta ley”

De acuerdo con el artículo 70 del PGOU, los plazos en Suelo Urbano son:

- Suelo Urbano Consolidado: el plazo de urbanización y edificación es de 2 años desde la entrada en vigor del PGOU.

- Suelo Urbano No Consolidado: el plazo de urbanización (implicando que en este mismo plazo se cumplirán las obligaciones de cesiones gratuitas y equidistribución) será de 3 años desde la entrada en vigor del PGOU.

Como consecuencia, a las unidades de ejecución para el suelo urbano no consolidado pendientes de desarrollo, (al haber transcurrido los plazos determinados por el PGOU) se definen éstos de nuevo con el fin de que la formulación de los programas de compensación puedan establecer los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización conformes a las determinaciones del PGOU.

En el Anexo I del presente informe se recoge el contenido de la memoria de la Modificación número 23 del PGOU relativo al estado actual de desarrollo de las unidades de ejecución y del planeamiento remitido.

3. Determinación del sistema de gestión por compensación en aquellos casos en los que no se haya concretado

Se establece el sistema de gestión por compensación de modo genérico en el PGOU en aquellos casos en los que no haya sido determinado específicamente en el suelo urbano no consolidado, para una mayor claridad y precisión normativa dado que genéricamente se ha establecido este sistema y puesto que la LUA precisa que debe ser el planeamiento quien concrete el sistema de actuación.

c) Planeamiento vigente / Propuesta de la Modificación número 23 del PGOU

Se propone la modificación de los artículos de las Normas Urbanísticas que a continuación se citan:

1. Obligatoriedad de fianza previa

Artículo 30 “Condiciones de otorgamiento”

PGOU:

“Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el PGOU respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstos en las mismas. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 16.2 y 128.2 L.U.”

Modificación número 23 PGOU:

“Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en el P.G.O.U. respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previstos en las mismas.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y



costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 16.2 y 128.2 L.U.

Cuando la obra, edificación o urbanización requiera una garantía para la correcta reposición de servicios que se puedan ver afectados durante la ejecución, no podrá otorgarse ninguna licencia hasta acreditar mediante el correspondiente documento, que ha sido depositado el aval por el importe de la fianza, la cuantía de la cual se determina en el informe técnico previo a la concesión de las licencias.”

2. Nuevos plazos de urbanización para el suelo urbano no consolidado pendiente de ejecución

Artículo 70 “Obligaciones en suelo urbano”

PGOU:

“a) Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

[.../...]

- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos. Las obras de urbanización se ejecutarán en el plazo de tres años desde la entrada en vigor de este PGOU, implicando, por lo tanto, que en este mismo plazo se cumplirán las obligaciones de cesiones gratuitas y equidistribución.

- Edificar los solares en el plazo de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar.

El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este PGOU se efectuará a través de las unidades de ejecución que puedan delimitarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 99 L.U.”

Modificación PGOU:

“a) Los propietarios de suelo urbano consolidado deberán asumir los siguientes deberes:

[.../...]

- Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones locales, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales y de ampliación o refuerzo de los mismos.

- Iniciar las obras de urbanización correspondientes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y finalizarlas en el plazo de cinco desde la misma fecha.

3. Establecimiento del sistema de compensación en los casos en los que no se haya concretado

Artículo 71 “Derechos en suelo urbano”

PGOU:

“Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y por este PGOU”

Modificación número 23 PGOU:

“Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones establecidas por la legislación urbanística y por este PGOU.

Se establece genéricamente para el desarrollo de los ámbitos de suelo urbano no consolidado la gestión indirecta por compensación, salvo disposiciones específicas.”

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) Fianza previa a la concesión de licencia (Art.30.- Condiciones de otorgamiento).

Se propone introducir en el art.30 de las Normas Urbanísticas del PGOU la posibilidad de condicionar la concesión de ciertas licencias al depósito de una fianza previa que asegure que, en caso de existir servicios afectados durante el desarrollo de las actuaciones objeto de licencia, éstos se repongan adecuadamente.

Dado que se entiende que la necesidad de fianza estará motivada en el informe técnico previo a la concesión de licencia, la redacción del artículo podría aclararse del siguiente



modo: "(...) Cuando la obra, edificación o urbanización requiera una garantía para la correcta reposición de servicios que se puedan ver afectados durante la ejecución, no podrá otorgarse ninguna licencia hasta acreditar mediante el correspondiente documento, que ha sido depositado el aval por el importe de la fianza, la necesidad y cuantía de la cual se determina en el informe técnico previo a la concesión de las licencias".

Podría surgir la duda de si la fianza se refiere exclusivamente a los posibles servicios municipales afectados o si también incluye afecciones a servicios y suministros de gestión privada.

b) Nuevos plazos para el Suelo Urbano No Consolidado (Art.70.- Obligaciones en suelo urbano)

En cuanto a las obras de urbanización, se propone que el plazo sea de "dos años desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y finalizarlas en el plazo de cinco desde la misma fecha". Si bien lo anterior da cabida al futuro cumplimiento del art.159.1.c de la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que establece que "el programa de compensación prevea los plazos de inicio de la ejecución material de las obras y de la conclusión de la urbanización, de conformidad con lo que establezca el planeamiento" se considera que debe establecerse el plazo máximo para la aprobación de proyectos de urbanización (art.40.f de la Ley 3/2009).

La nueva redacción propuesta para el art.70 de las Normas Urbanísticas del PGOU elimina la obligatoriedad de edificar en el plazo de dos años desde que la parcela merezca la condición de solar. Tal y como se establece en el art.41.e) de la Ley 3/2009 (por remisión del art.42.1), el PGOU debe establecer el citado plazo como parte de las determinaciones de la ordenación pormenorizada en el Suelo Urbano.

Se recuerda que, según el apartado 4 del artículo 159 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, según la modificación introducida por la Ley 3/2012, de 8 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón: "4. Los propietarios afectados, en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y determine la gestión indirecta por compensación, deberán presentar el programa de compensación en condiciones de ser aprobado inicialmente. Transcurrido dicho plazo sin que lo hayan presentado, el órgano municipal competente, mediante acuerdo expreso y motivado, adoptará la modalidad de gestión urbanística más adecuada, atendidas las características de la actuación y las exigencias derivadas de los intereses públicos".

c) Sistema de compensación en Suelo Urbano No Consolidado (Art.71.- Derechos en suelo urbano)

Si bien el PGOU de Binéfar ya asigna una modalidad de gestión en todas las Unidades de Ejecución (gestión indirecta mediante compensación en todas las Unidades (art.167, art.170, art.174 y art.177) a excepción de la UE-28, gestión directa mediante expropiación (art.178.BIS.2), y la UE-18, gestión directa mediante cooperación (art.174)) la Modificación propone establecer de manera genérica la gestión indirecta por compensación en el Suelo Urbano No Consolidado, salvo disposiciones específicas.

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 la modificación propuesta al considerar suficientemente justificada su conveniencia; si bien debería completarse la redacción propuesta para el art. 70. (Obligaciones en suelo urbano), estableciendo tanto el plazo máximo para la presentación de proyectos de urbanización como el plazo máximo para la edificación.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Binéfar, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento



urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

(Se remitirá el informe técnico y su anexo sobre el estado de desarrollo de la Unidades de Ejecución y el Planeamiento Remitido).

11. BINÉFAR. MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 24 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU/2012/139.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binéfar para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 24 del Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

La Modificación número 24 del PGOU de Binéfar pretende flexibilizar la regulación de los edificios fuera de ordenación, de modo que, en ciertos casos de construcciones disconformes con el PGOU debido a nuevas alineaciones (construcciones que supongan una superficie máxima de afección del 20% de la superficie de la parcela, no se encuentren en situación de ruina y dispongan de buen estado de conservación) se puedan autorizar:

- Obras de consolidación y rehabilitación (como son las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación) y el aumento de volumen siempre que éste quede fuera de la zona de afección.
- Cambios de uso compatibles con las determinaciones del PGOU.

Como condiciones a la autorización se prescribe que las obras:

- No supongan un derribo del volumen existente a consolidar.
- No comporten un aumento del valor de expropiación.

Para llevar a cabo lo anterior, la Modificación propone añadir un nuevo apartado (apartado 3) al art.77 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (PGOU)

El PGOU de Binéfar ha sido tramitado con el siguiente calendario:

- Aprobación inicial: Pleno de 17 de Agosto de 2000.
- Información pública: BOP número 197 de 28 de Agosto de 2000.
- Aprobación provisional: Pleno de 24 de Noviembre de 2000.
- Aprobación definitiva: Sesión de 27 de Diciembre de 2000.
- Publicación: BOP nº 30 de 7 de Febrero de 2001.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 27 de Diciembre de 2000, acordó aprobar definitivamente con reparos el Suelo Urbano Consolidado, quedando en suspenso el Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable. La CPOT, en sesión de 22 de julio de 2001, aceptó la subsanación de prescripciones en Suelo Urbano Consolidado.

La CPOT, en sesión de fecha 21 de diciembre de 2004, consideró cumplidas las prescripciones de su acuerdo de 30 de septiembre de 2002 (acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones del Suelo Urbano No Consolidado, el Urbanizable y el No Urbanizable) y aceptó el Texto Refundido. Con fecha 25 de febrero de 2005 fue publicado en el BOP.

La CPOT, en sesión de fecha 27 de julio de 2005, tomó conocimiento de la documentación aportada por el Ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo de 21 de diciembre de 2004, a efectos de incorporarla al Texto Refundido. Se acordó, no obstante, se deberá aportar la



rectificación en la Memoria relativa a la supresión de la referencia al anillo perimetral al suelo clasificado en Binéfar, y el plano 1.2 coherente con los visados el 8 de marzo de 2005.

Texto Refundido del PGOU

Las Normas urbanísticas del Texto Refundido del PGOU incorporaban las modificaciones introducidas por las Modificaciones puntuales de PGOU, desde la número 1 hasta la número 16, exceptuando la número 17. En cuanto a la Modificación número 16 del PGOU, se incluían aquellos aspectos informados favorablemente por la CPOT, en sesión celebrada el 21 de mayo de 2010, a excepción de los artículos 100 "Equipamientos sujetos a Planes Parciales", 101 "Cambio de destino de los equipamientos" y 189 "Desarrollo mediante Planes Especiales", que fueron informados favorablemente con reparos.

El citado Texto Refundido aporta un tomo donde recoge el planeamiento remitido al PGOU de 1986, anterior al vigente, e incluye ciertas modificaciones de planeamiento general tramitadas sin numeración.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión celebrada el 28 de febrero de 2011, acordó:

"No aceptar el Texto Refundido por los motivos expresados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por la ausencia de incorporación en el Texto Refundido de las modificaciones, indicadas en el presente Acuerdo, de los Sectores 8 y 9".

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

1) TRAMITACIÓN.-

En cuanto a su tramitación, se ha seguido los siguientes pasos:

- Decreto número 1559/2012 de 18 de junio de 2012, por el que se inicia el expediente de la Modificación Aislada número 24 del PGOU.
- Dictamen emitido el 19 de junio de 2012 por la Comisión de Obras, Urbanismo, Caminos y Vías Pecuarias sobre aprobación inicial de la Modificación número 24 del PGOU.
- Certificado de 29 de junio de 2012 sobre el acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento en fecha 29 de junio de 2012 aprobando el dictamen emitido el 19 de junio de 2012.
- Información Pública mediante publicación en el B.O.P.Hu número 125 de 3 de julio de 2012.
- Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, emitido el 8 de agosto de 2012, sobre la ausencia de alegaciones durante el periodo de información pública.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA.-

El documento "Modificación Puntual número 24 del Plan General de Ordenación Urbana de Binéfar (Huesca)", redactado en junio de 2012, suscrito por la arquitecta municipal D^a. Estefanía Aguado Figueras, diligenciado como aprobado inicialmente el 29 de junio de 2012, consta de:

- Memoria Justificativa.
- Normativa urbanística modificada.

En el expediente administrativo también consta:

- Informe favorable de Secretaría, 18 de junio de 2012.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Binéfar, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) Objeto

La Modificación número 24 se redacta con el objeto de establecer un régimen en el PGOU para posibilitar determinadas intervenciones en aquellas edificaciones que de acuerdo con la legislación vigente se encuentren en situación de fuera de ordenación afectadas por nuevas alineaciones de vialidad, puesto que actualmente solo se admite en ellas pequeñas reparaciones de higiene, ornato y conservación.

b) Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación número 24

De acuerdo con el artículo 75.2 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, se propone establecer un régimen específico en los edificios fuera de ordenación afectados por las nuevas alineaciones que marca el Plan General y poder facilitar determinadas actuaciones siempre que las intervenciones no queden dentro de la zona afectada por el planeamiento y cuando las obras a realizar no impidan el futuro de desarrollo del planeamiento teniendo en cuenta características como la antigüedad de la edificación y si las obras planteadas fueran autorizables de manera independiente de la afección existente.

La Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, en su artículo 75 "Edificios fuera de ordenación", establece:

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

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

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

Se propone introducir esta modificación en el artículo 77 "Edificios fuera de ordenación" de las Normas Urbanísticas del PGOU.

c) Planeamiento vigente

Los edificios fuera de ordenación se regulan en el artículo 77 de las Normas Urbanísticas



del PGOU.

d) Propuesta de la Modificación número 24 del PGOU

La Modificación Puntual número 24 propone la modificación del artículo 77 "Edificios fuera de ordenación" de las Normas Urbanísticas del PGOU, añadiendo un apartado tercero específico para la situación planteada.

Seguidamente se muestra la redacción según el planeamiento vigente y la redacción propuesta según la Modificación:

Ver Anexo III.

e) Efectos sobre el territorio

La Modificación no supone ningún tipo de afección sobre el territorio puesto que solo se procede a aclarar aspectos normativos para una mejor comprensión y aplicación del planeamiento facilitando su gestión y sin que estos aspectos puedan comportar o generar un supuesto de revisión o de cambio del modelo establecido actualmente por el PGOU.

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

A priori, podría resultar contradictorio flexibilizar el régimen que regula los edificios fuera de ordenación afectados por nuevas alineaciones, manteniendo condiciones más restrictivas en el resto de supuestos de fuera de ordenación (alturas, profundidades edificables, etc). No obstante, podría ser que la nueva regulación estuviese planteada exclusivamente para aquellos supuestos de incumplimiento de las alineaciones establecidas por el vigente PGOU que no supusieran una afección significativa al viario. Se debe aclarar. En caso de ser así, se considera conveniente que en el artículo 77 se regule algún parámetro urbanístico que garantice que el viario configurado por la alineación afectada sea funcionalmente aceptable.

Se debe aclarar si la condición del 20% de la superficie de la parcela se refiere a la parcela original o a la resultante de la aplicación de las alineaciones del PGOU.

El nuevo apartado 3 del art.77 podría haberse redactado dentro del apartado 1, dado que es un caso particular del supuesto que en dicho apartado se regula.

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 su aprobación definitiva municipal, condicionado y siempre que se aclare previamente el objeto de la Modificación, en los siguientes aspectos:

1. En caso de que la nueva regulación estuviese planteada exclusivamente para aquellos supuestos de incumplimiento de las alineaciones establecidas por el vigente PGOU que no supusieran una afección significativa al viario, se considera que en el artículo 77 se debe regular algún parámetro urbanístico que garantice que el viario configurado por la alineación afectada sea funcionalmente aceptable.

2. Se debe aclarar si la condición del 20% de la superficie de la parcela se refiere a la parcela original o a la resultante de la aplicación de las alineaciones del PGOU.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Binéfar, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente



proceda.

12.- LALUENGA. MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/0072.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Laluenga, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número dos de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

- El cambio de calificación de 805 m² de Suelo Urbano Consolidado, pasando de "equipamiento" a residencial "área de extensión grado 1". El número máximo de viviendas será de 5.

- El cambio de clasificación de 1.189 m² de Suelo No Urbanizable Genérico a Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de equipamiento, espacio libre de uso público y aparcamiento.

SEGUNDO.- En cuanto a otros antecedentes, así como al planeamiento vigente en este municipio la situación es la siguiente:

A) Plan General de Ordenación Urbana de Laluenga (PGOU).

Fue aprobado inicialmente el 22 de diciembre de 2005 y provisionalmente el 7 de agosto de 2007.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 29 de noviembre de 2007, acordó aprobar definitivamente con reparos el PGOU, a excepción de las Unidades de Ejecución, cuya aprobación definitiva quedaba en suspenso "debido a la necesidad de proceder a una mejora tanto del viario como de las cesiones; debe procederse a una reorganización de viales, zonas verdes y equipamientos. Se deberá aclarar el fondo de saco del tramo sur del viario N-S entre la UE-1 y la UE-3".

La CPOT, en sesión de 25 de febrero de 2009, acuerda levantar la suspensión, y aprobar definitivamente, las Unidades de Ejecución, condicionando la eficacia a la aportación del informe de Carreteras relativo a la A-1225.

B) Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 3 de junio de 2010, mediante la cual se estima parcialmente el Recurso de Alzada interpuesto por doña Pilar Calvo Castillo contra el acuerdo de la CPOT celebrada en sesión de 25 de febrero de 2009.

C) Modificación aislada número 1 del PGOU.

El objeto de la Modificación es el de incorporar al planeamiento vigente la resolución del Recurso de Alzada que fue estimado parcialmente mediante la Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 3 de junio de 2010. Por tanto, se propone una nueva ordenación de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del PGOU, igualando los aprovechamientos medios de las mismas.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, acordó "informar favorablemente para la aprobación definitiva municipal, con los reparos indicados en el fundamento de derecho cuarto".

No se tiene constancia de la aprobación definitiva de esta Modificación por el Ayuntamiento.

D) Convenio urbanístico de planeamiento y gestión.

Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de 21 de febrero de 2012.

Se trata de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre el Ayuntamiento de Laluenga y los Hermanos Calvo Castillo para la modificación de la Unidad de Ejecución número 2 del PGOU, la clasificación como sistema general infraestructuras de los 1.675 m² de superficie viaria extraída de la UE-2 y el desarrollo del citado sistema general. El convenio urbanístico, se aportó sin firmar.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó "Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Laluenga, el día 17 de mayo de 2012, por medio del que se solicita la retirada del orden del día de este expediente, por causa de dificultades en la formalización del convenio urbanístico de planeamiento y



gestión que debe ser informado, el Consejo acepta dicha solicitud y, en consecuencia, se pasa al siguiente punto”.

E) Modificación aislada número 1 del PGOU.

Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía de 14 de febrero de 2012, ratificado en Pleno de 21 de febrero de 2012. Está relacionada con el convenio urbanístico de planeamiento y gestión aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de 21 de febrero de 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó: “Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Laluega, el día 17 de mayo de 2012, por medio del que se solicita la retirada del orden del día de este expediente, por causa de dificultades en la formalización del convenio urbanístico de planeamiento y gestión que ampara esta Modificación número 1 del PGOU, el Consejo acepta dicha solicitud y, en consecuencia, se pasa al siguiente punto”.

F) Modificación aislada número 2 del PGOU.

Se trata del expediente objeto del presente informe.

Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía de 14 de febrero de 2012, ratificado en Pleno de 21 de febrero de 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó “Suspender la emisión de informe para que se cumpla la objeción de incorporar proporcionalmente nuevo Suelo Dotacional añadido, dado el incremento residencial producido con la modificación (arts. 79 y 54 Ley de Urbanismo)”.

TERCERO.- En cuanto a la nueva documentación presentada:

Se presenta un ejemplar de la “Modificación aislada número 2 del PGOU de Laluega (Huesca)”, redactada en julio de 2012 por el arquitecto don Alfonso Vega Cañadas y el abogado don Fernando Lafuente González, sin diligenciar, visado el 9 de julio del citado año, que consta de los siguientes documentos:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS

1. Situación.
2. Estado actual: Planeamiento vigente. PGOU de Laluega.
3. Estado Modificado: Ordenación.
4. Estado Modificado: Clasificación y calificación del Suelo Urbano.

También se aporta “Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la Modificación aislada número 2 del PGOU de Laluega”, redactado en julio de 2012 por el mismo equipo redactor de la Modificación número 2 del PGOU, visado el 9 de julio del citado año, que consta de los siguientes documentos:

ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

PLANOS

1. Figuras de protección ambiental del término municipal de Laluega.
2. Localización de la Modificación Aislada número 2 del PGOU de Laluega.
3. Clasificación y calificación del área de la Modificación número 2 del PGOU.

Con fecha 17 de julio de 2012 se solicita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) el informe previsto al efecto, dado que la nueva documentación aportada contiene una nueva reclasificación de Suelo No Urbanizable que es preciso someter a consulta.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma



de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Laluenga, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) Objeto.

El objeto de la Modificación número 2 del PGOU es modificar la calificación urbanística de una superficie de suelo urbano de 805 m² actualmente calificada como Equipamiento Deportivo según el PGOU de Laluenga, a Residencial "Área de Extensión Grado 1" y a la vez reclasificar una superficie de suelo de 1.189 m², contigua al equipamiento deportivo, clasificada según el PGOU como Suelo No Urbanizable Genérico, para pasar a Suelo Urbano No Consolidado Equipamiento, Zona Verde y Aparcamientos, recuperando así los 805m² recalificados como suelo residencial "Área de Extensión Grado 1".

En esta superficie la tipología de la vivienda será la establecida en la nueva categoría de suelo (unifamiliar aislada, en hilera o pareada) con un número máximo de 5 viviendas.

La superficie de suelo calificada como "Área de Extensión Grado 1" (nueva calificación de suelo introducida por la Modificación número 2 del PGOU) es de 805 m².

b) Ámbito de la Modificación.

Los terrenos objeto de actuación tienen los siguientes límites:

Al Norte: Camino del Cementerio.

Al Sur: Camino.

Al Este: Intersección calle Chesa y Calle Mayor.

Al Oeste: Polígono 6. parcela 303.

El ámbito de actuación se localiza en la Parcela 302 del polígono 6 (donde hay dos edificaciones), en la parcela 448 del polígono 6 (donde se ubica el pabellón municipal) y en la parcela 303 del polígono 6 (donde se pretende ampliar el suelo urbano).

c) Justificación de la necesidad o conveniencia de la Modificación

Las circunstancias que aconsejan la Modificación Aislada número 2 del PGOU son:

1.- Demanda por parte de los vecinos del municipio y visitantes de vivienda nueva en el municipio de Laluenga, tanto de residencia habitual como de segunda residencia.

2.- Voluntad de desarrollo del suelo urbano residencial en Laluenga.

3.- El Ayuntamiento no es propietario de suelos para uso residencial y con ésta modificación se facilita la obtención de los mismos.

4.- La existencia en la zona de actuación de las redes de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y pavimentación.

En cuanto a los efectos de la Modificación sobre el territorio:



- 1.- Fija la población y evita la despoblación.
- 2.- Reactivar la economía del municipio, con la creación de puestos de trabajo en el momento que se ejecute la urbanización y edificación de la zona afectada.
- 3.- Con la creación de este nuevo suelo se mantiene el modelo de evolución urbana de una ciudad compacta.

En cuanto al cumplimiento del artículo 79 (apartados 1 y 2) de la Ley 3/2009, se indica que dado que la Modificación número 2 pretende un cambio de calificación de 805 m² de suelo urbano, de equipamiento a residencial área de extensión Grado 1, se propone una reclasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano con un uso de equipamiento.

d) Infraestructuras.

La zona de actuación se encuentra próxima al punto de conexión a las infraestructuras básicas municipales existentes (pavimentación, abastecimiento de agua, vertidos, alumbrado, etc.).

Dicha conexión a las redes municipales se realizará a través del Camino del Cementerio por la que discurren las redes de abastecimiento y la red eléctrica. Además, la citada calle está pavimentada y la red de saneamiento pasa por la Calle Chesa, contigua a la manzana objeto de la Modificación.

La zona de actuación se encuentra conectada a las redes de infraestructuras y no es necesario el incremento de las mismas para dar servicio a las nuevas viviendas que se edifiquen.

e) Normas Urbanísticas de aplicación

La Modificación número 2 del PGOU introduce una nueva calificación de Suelo Urbano, denominada ZONA DE ÁREA DE EXTENSIÓN GRADO 1, en las Normas Urbanísticas del PGOU.

El nuevo capítulo "Capítulo III BIS: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ÁREA DE EXTENSIÓN GRADO 1" recoge las determinaciones urbanísticas de la citada zona, algunas de las cuales seguidamente se resumen:

- Condiciones de uso

1. Usos compatibles

- * Uso Residencial: Vivienda en general (unifamiliar o colectiva); Residencia comunitaria.
- * Uso Productivo: Taller agroindustrial; Almacén; Taller artesano; Estacionamientos; Taller de Automoción.
- * Servicios terciarios: Hospedaje; Comercio; Oficinas; Hostelería; Locales de ocio y recreo.
- * Uso Dotacional: Equipamiento; Servicios de infraestructuras.

2. Usos prohibidos: Los no contemplados en las Normas Urbanísticas.

- Condiciones de volumen.

1. Tipología.

- * Unifamiliar aislada.
- * Unifamiliar pareada.
- * Unifamiliar agrupada o en hilera.

2. Parcela mínima.

- * Unifamiliar aislada: 250 m², con lindero frontal ? 10 m.
- * Unifamiliar pareada: 200 m², con lindero frontal ? 6m.
- * Unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m² por vivienda, con lindero frontal ? 5,75 m.

3. Altura máxima de la edificación:

- * Número máximo de plantas: 2 (B+1).
- * Altura máxima de fachada: 7 m.
- * Altura máxima visible: 10 m.

4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m²/m²s en cualquier tipología de vivienda unifamiliar.

5. Ocupación máxima.

- * Bajo rasante: 75% de la parcela
- * Sobre rasante:



- * Unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (70%).
- * Unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (70%).
- * Unifamiliar agrupada o en hilera: sesenta por ciento (70%).

6. Limitaciones de posición.

- Respecto de la alineación exterior:

* Unifamiliar o colectiva entre medianeras: la edificación se situará sobre la alineación exterior.

* Unifamiliar agrupada o en hilera: la edificación se situará sobre la alineación exterior o retranqueada respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso ? 3 m. Obligatoria la construcción de un vallado sobre la alineación exterior.

* Unifamiliar aislada o pareada: retranqueo de 3m en todas las alineaciones exteriores.

* El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.

- Respecto de linderos:

* Unifamiliar o colectiva entre medianeras: la edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.

* Unifamiliar agrupada o en hilera: se podrán ajustar a los linderos de parcela, como en el punto anterior, o podrá establecerse una separación según el punto siguiente.

* Unifamiliar pareada: la separación de la edificación a los linderos de parcela será ? 3 m. La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las circunstancias establecidas en las Normas Urbanísticas.

*Unifamiliar aislada: serán obligatorios los retranqueos a la totalidad de los linderos.

f) Documentos que se modifican.

La Modificación Aislada provoca alteraciones en el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU y en la documentación gráfica.

g) Otra documentación.

La nueva documentación incluye fotocopias de fichas catastrales de 26 de junio de 2012 que incluyen datos de titularidad del suelo. Asimismo, incluye ficha de NOTEPA correspondiente al ámbito objeto de la Modificación número 2 del PGOU.

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la nueva documentación presentada, y en base a lo establecido en el acuerdo de suspensión de la emisión de informe adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, procede hacer las siguientes consideraciones:

a) Informes sectoriales.

Dado que la nueva documentación aportada contiene una nueva reclasificación de Suelo No Urbanizable es preciso que se someta a consulta por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), de acuerdo con el art. 57.2.a).

Cabe recordar que la anterior documentación cuenta con informe de 19 de marzo de 2012. Se trata de un informe favorable, en el cual, se considera que la modificación presentada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente".

El nuevo informe del INAGA, de 6 de septiembre de 2012 reitera que los cambios efectuados en la propuesta de modificación tampoco tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

b) Necesidad de mayores dotaciones.

La nueva documentación de la Modificación número 2 del PGOU mantiene la propuesta de cambio de calificación de 805m² en Suelo Urbano Consolidado, de equipamiento a residencial. Ahora bien, la calificación otorgada ya no es "Área de Extensión", como en la documentación objeto del acuerdo del CPU, sino que se introduce una nueva calificación de suelo "Área de Extensión Grado 1". Asimismo, se concreta que el número máximo de viviendas es de 5 (se permite vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada o en hilera). Por tanto, respecto a la necesidad de mayores dotaciones, cabe indicar:



1) De la Modificación número 2 del PGOU podría derivarse un incremento de aprovechamiento que se correspondiese con:

- Techo edificable: $805 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 966 \text{ m}^2\text{t}$ (art. 7 del Capítulo III BIS "Condiciones Particulares de la Zona Área de Extensión Grado 1" propuesto por la nueva documentación).

2) La Modificación número 2 del PGOU atribuye al Suelo Urbano la categoría de No Consolidado, tal y como se establece en el artículo 13 de la Ley 3/2009, ya que estamos bajo el régimen de las actuaciones de dotación.

3) Atendiendo al artículo 42 (apartados 3 y 4) de la Ley 3/2009, y según los estándares establecidos en el artículo 54 de la Ley 3/2009:

- $(966/30) \text{ hab.} \times 6 \text{ m}^2/\text{hab.} = 193,2 \text{ m}^2$ para parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego.

- $(966/30) \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 161 \text{ m}^2$ para equipamiento docente, social o deportivo.

- $(966/30) \text{ hab.}/3 \text{ hab.} = 11 \text{ plazas} + 2 \text{ plazas (20\% de 11 plazas)}$ en espacio de uso público.

El conjunto de nueva superficie dotacional derivado del incremento de aprovechamiento debería ser:

- Espacios Libres: 193 m²

- Equipamiento: 161 m²

- Plazas de aparcamiento: $2 \times (2,2 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) = 20 \text{ m}^2$

Total: 374 m²

La cuota media de cesión dotacional (artículo 134.4 de la Ley 3/2009), podría ser:

$\text{CMD} = 374 \text{ m}^2\text{s}/966 \text{ m}^2\text{t} = 0,3872 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t}$

Siendo el suelo dotacional a aportar al dominio público:

$\text{SD} = 0,3872 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{t} \times 966 \text{ m}^2\text{t} = 374 \text{ m}^2\text{s}$ (coincide con la cifra de partida, ya que la Zona de Ordenación Urbana comprende una sola parcela).

La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será del 10 % del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela, tal y como establece el artículo 134.4.c).

El artículo 134.e) establece la posibilidad de sustitución de cesiones de suelo por compensación económica.

Según el artículo 79.2 de la Ley 3/2009 "(...) cuando la modificación del plan incremente la densidad residencial, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes (...)".

6) El PGOU es resultado de la adaptación, mediante revisión, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Laluega, al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. El mismo, si bien podría haberse acogido al régimen urbanístico de pequeños municipios, no parece haberlo hecho. Ahora bien, pese a que en el PGOU se destina suelo a Sistema General de Espacios Libres, la Memoria Justificativa, en sus apartados 8.4 y 8.6, indica "(...) los equipamientos comunitarios y la red general de espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población que han de servir (...)", sin especificar si se ha atendido a la reserva de 5 m²/habitante establecida en el artículo 33 de la Ley 5/1999. Por tanto, surgen dudas de si sería necesario establecer una mayor superficie de Sistema General Espacios Libres derivada del incremento de densidad residencial propuesto por la Modificación número 2 del PGOU.

7) En base a lo comentado en puntos anteriores, se podría concluir, salvo por las dudas relativas a la necesidad de reserva de Sistema General Espacios Libres, que la Modificación número 2 mantiene los 805 m² de suelo destinado a equipamiento, al tiempo que cumple con la reserva de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento que supone la propuesta de la Modificación número 2 del PGOU, destinando a ello 384 m² de suelo.

c) Normas Urbanísticas: nuevo Capítulo III BIS

Tal y como se ha comentado, la nueva documentación de la Modificación número 2 del PGOU introduce una nueva calificación de suelo "Área de Extensión Grado 1", creando un



nuevo capítulo III BIS dentro del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

La citada calificación es coincidente con la vigente calificación "Área de Extensión" del PGOU, salvo en los parámetros urbanísticos que se reflejan en la tabla comparativa adjunta:

Ver Anexo IV.

Si bien podría admitirse la nueva calificación de suelo que crea la Modificación número 2 del PGOU, la ordenanza se podría haber simplificado sin distinguir entre tipologías dentro de la vivienda unifamiliar.

Parece que la Modificación número 2 no pretende permitir la vivienda colectiva. No obstante, se deberá aclarar y corregir el Capítulo III BIS de las Normas Urbanísticas. Si bien en los artículos 1 "Ámbito y características", 4 "Condiciones de parcela" y 6 "Ocupación" nada se indica sobre vivienda colectiva, en los artículos 5 "Limitaciones de posición", 8 "Altura de plantas" y 9 "Altura de la edificación" se establecen parámetros urbanísticos que regulan la citada tipología de vivienda. Asimismo, en el artículo 11 "Usos compatibles", se establece como uso residencial compatible el de vivienda colectiva.

En cuanto a la ocupación, se desconoce el porcentaje máximo permitido sobre rasante (artículo 6), ya que hay contradicciones entre las cifras numéricas y las escritas con letra.

d) Documentación

Respecto al artículo 79.4 de la Ley 3/2009, se aportan fotocopias de fichas catastrales de 26 de junio de 2012 que incluyen datos de titularidad del suelo, sin aclarar la identidad de los propietarios durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente.

e) Planeamiento vigente

En otro orden de cosas, respecto al planeamiento vigente, cabe recordar que la eficacia del PGOU queda condicionada a la aportación del informe de Carreteras relativo a la A-1225.

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 la modificación número 2 del PGOU de Laluega, para su aprobación definitiva municipal, levantando la suspensión del informe anterior, si bien previamente se debe corregir lo indicado sobre las Normas Urbanísticas en el fundamento de derecho cuarto c) del presente informe.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Laluega, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

13.- PANTICOSA. MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/131.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Panticosa, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número dos de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Se trata de la modificación de las condiciones establecidas en los artículos



3.3.11 y 4.1.12 de las Ordenanzas de Edificación.

La modificación del artículo 3.3.11 consiste en ampliar las dimensiones mínimas exigibles para las plazas de aparcamientos.

La modificación del artículo 4.1.12 establece nuevas condiciones para la edificación vinculada a las explotaciones agropecuarias, en sus apartados A, B y C, casetas de monte, almacenes agrícolas y granjas. Se adoptarán las mismas condiciones en naves de otro uso.

SEGUNDO.- El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesiones celebradas el 3 de abril de 2001, el 27 de marzo de 2003, y el 31 de octubre de 2003.

Posteriormente, se han tramitado cinco modificaciones puntuales, estando todas ellas aprobadas definitivamente.

- Modificación puntual número 1: Catalogación edificio c/ El Viero, número 10.
- Modificación puntual número 2: Alineaciones para mejorar la conexión de la carretera de Hoz de Jaca con el casco de El Pueyo de Jaca.
- Modificación puntual número 3: relativa a la Unidad de Ejecución número 11 y a la clasificación del Suelo Urbano con destino a la localización de Equipamiento Deportivo y de Usos Múltiples.
- Modificación puntual número 4: Catalogación del edificio situado en c/ Los Baños, número 38.
- Modificación puntual número 5: Cambio de aprovechamiento medio TR PGOU.

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

1) TRAMITACIÓN

- Informe de INAGA favorable sin condicionados (13 de marzo de 2012).
- Informe de secretaría municipal (4 de mayo de 2011).
- Resolución de alcaldía de aprobación inicial de la modificación de 4 de mayo de 2011.
- Publicación en BOP número 87 de 9 de mayo de 2011.
- Certificación secretarial de ausencia de alegaciones (27 de febrero de 2012).
- Certificación del dictamen de la comisión de urbanismo del Ayuntamiento respecto a la modificación número 6 (8 de febrero de 2011).
- Certificación del dictamen del Pleno del Ayuntamiento respecto a la modificación número 6 con la salvedad de que el retranqueo a caminos será de 5 metros en lugar de 8 metros. (8 de febrero de 2011).
- Remisión municipal de la Resolución Conjunta de 17 de junio de 2012 de los Directores Generales de Ordenación del Territorio y de Urbanismo y de la justificación de la modificación redactada por el técnico municipal. (entrada 7 de septiembre de 2012).

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

- Documento técnico de la Modificación Puntual número 6 del PGOU de Panticosa redactado por la arquitecto municipal doña Francisca Hernanz. "MODIFICACION PUNTUAL Número 6 DEL PGOU PANTICOSA".

- OBJETO.-

- ESTADO ACTUAL.-

Artículo 3.3.11.

Artículo 4.1.12.

- PROPUESTA.-

Artículo 3.3.11.

Artículo 4.1.12.

- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.-

- PLANO: PARCELARIO CATASTRAL DEL NUCLEO DE PANTICOSA.-

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; de la 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 de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley



5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Panticosa, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, 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".

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

Se trata de actualizar algunos de los parámetros establecidos en el texto vigente, cuya aplicación está planteando conflictos generalizados. En concreto se modifican las condiciones establecidas en los artículos 3.3.11 (Suelo Urbanizable) y 4.1.12 (Suelo No Urbanizable) de las Ordenanzas de Edificación.

La modificación del artículo 3.3.11 consiste en ampliar las dimensiones mínimas exigibles para las plazas de aparcamientos.

La modificación del artículo 4.1.12 establece nuevas condiciones para la edificación vinculada a las explotaciones agropecuarias, en sus apartados A, B y C, casetas de monte, almacenes agrícolas y granjas. Se adoptarán las mismas condiciones en naves de otro uso.

REDACCIÓN ORIGINAL.-

Artículo 3.3.11.

CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.-

"Los estacionamientos y garajes cumplirán las condiciones de diseño correspondientes fijadas en el Reglamento de condiciones técnicas de las viviendas protegibles de Aragón". (Decreto 191/1998, de 17 de Noviembre, del Gobierno de Aragón).

Artículo 4.1.12.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.-

"1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A. Caseta de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cumplirán los retranqueos a ejes de caminos que disponen las Normas Subsidiarias Provinciales.



- b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- d) La parcela mínima será de dos mil quinientos (2.500) metros, y cumplirá las condiciones de no formación de núcleo, descritas en el artículo 4.2.10.
- e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o laja de piedra, no dispondrá de tabiquería interior ni de instalaciones y únicamente se podrá abrir un hueco además del correspondiente a la puerta de acceso con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado.

B. Almacén agrícola Son aquellos edificios destinados a la guarda o almacenaje de productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

- a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor que dos mil quinientos (2500) metros cuadrados.
- b) La ocupación de la parcela no será superior al cinco (5) por ciento y la edificabilidad será como máximo de 0,1 m²/m².
- c) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros y la altura máxima visible a nueve (9) metros.
- d) La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veintidós (22) metros de longitud de fachada y catorce (14) metros de anchura.
- e) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a ocho (8) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de cinco (5) metros.

C. Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos o residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la Orden de 8 abril de 1987 de los Departamentos de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes; Agricultura, Ganadería y Montes; y Sanidad y Bienestar Social y Trabajo, de la DGA.; así como el Decreto 78/1995 de 18 de abril sobre "Áreas de Expansión Ganadera en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Aragón". Se cumplirán igualmente las condiciones de tamaño de parcela, ocupación, edificabilidad, altura, tamaños de la edificación y retranqueos fijados para los almacenes agrícolas en el punto B) anterior".

REDACCIÓN PROPUESTA.-

Artículo 3.3.11.

CONDICIONES DE LOS ESTACIONAMIENTOS Y GARAJES.-

"Los estacionamientos y garajes deberán tener unas dimensiones mínimas 4,50 metros de largo por 2,45 metros de ancho, libre de obstáculos".

Artículo 4.1.12.

CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION VINCULADA A EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS Y NAVES.-

"1. Según sus características propias, estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

A. Caseta de monte: Son aquellas que sirven para el almacenamiento de los útiles propios de la actividad agropecuaria. Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cumplirán los retranqueos a ejes de caminos que disponen las Normas Subsidiarias Provinciales.
- b) La superficie construida no superará los quince (15) metros cuadrados.
- c) La altura máxima de fachada será inferior a trescientos (300) centímetros y la altura máxima total de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
- d) La parcela mínima será de mil quinientos (1.500) metros, y cumplirá las condiciones de no formación de núcleo, descritas en el artículo 4.2.10.
- e) La construcción se hará con muros de mampostería de piedra y cubierta de pizarra o laja de piedra, no dispondrá de tabiquería interior ni de instalaciones y únicamente se podrá abrir un hueco además del correspondiente a la puerta de acceso con una superficie no superior a un (1) metro cuadrado.

B. Almacén agrícola: Son aquellos edificios destinados a la guarda o almacenaje de



productos agrícolas o de los artículos vinculados a la explotación. Cumplirán las condiciones:

a) No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de superficie menor que mil quinientos (1.500) metros cuadrados.

La edificación deberá fraccionarse de manera que no se den edificios con tamaño superior a veinticinco (25) metros de longitud de fachada y catorce (14) metros de anchura.

En parcelas de superficie mayor de 2.500 m² los edificios no tendrán un tamaño superior a treinta y dos (32) metros de longitud de fachada y catorce (14) metros de anchura

b) Se guardará un retranqueo a ejes de caminos no inferior a cinco (5) metros, y un retranqueo a cualquier lindero no menor de tres (3) metros.

c) La altura máxima de fachada no será superior a cinco (5) metros y la altura máxima visible a nueve (9) metros.

C. Granjas: Son aquellas construcciones destinadas a establos o residencia o criaderos de animales. Cumplirán las condiciones establecidas en la legislación sectorial. Se cumplirán igualmente las condiciones fijadas para los almacenes agrícolas en el punto B) anterior”.

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

La modificación puntual número 6 propuesta afecta al suelo urbano y al suelo no urbanizable.

Se considera que la modificación responde al intento de solucionar el problema surgido al llevar a la práctica la regulación establecida en las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, tanto en lo que respecta a las dimensiones mínimas de los aparcamientos, como a las limitaciones establecidas a las construcciones agrícolas y ganaderas en suelo no urbanizable

El tamaño impuesto a las parcelas mínimas para la construcción de edificación agrícola y ganadera en suelo no urbanizable parece que está impidiendo este uso, ya que la parcelación existente en gran parte del municipio no supera los 2.500 m² necesarios para este tipo de construcciones. El uso agrícola y ganadero es el natural y tradicional del suelo no urbanizable. El tamaño resultante para este tipo de construcciones, obtenido de la aplicación directa de los parámetros actuales, es claramente insuficiente.

La modificación planteada trata por tanto de no limitar las actividades más tradicionales del municipio, en especial la actividad ganadera, posibilitando que el particular pueda construir en la parcela de su propiedad usos vinculados al medio rural. Además la regulación establecida se aproxima más a la que ya establecían las Normas Subsidiarias de la provincia de Huesca, comprobadamente eficaces y adaptadas a las necesidades de los núcleos oscenses.

El establecimiento de dimensiones máximas longitudinales y transversales garantiza la contención en cuanto a proporciones y superficies construibles.

No se encuentran objeciones a la modificación, que pretende la atención razonable de objetivas demandas de los medios de vida de la población.

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 de la Modificación número 6 del Plan General de Ordenación Urbana de Panticosa, tras lo cual se publicará el texto con la nueva redacción de los artículos de las Ordenanzas afectadas

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Panticosa, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que



integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático. La falta de remisión de la documentación señalada podrá comportar la inadmisión a trámite en sede autonómica de ulteriores expedientes de planeamiento cuando, a juicio del órgano colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.

14. JACA. MODIFICACIÓN AISLADA NÚMERO 5 BIS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (NÚCLEO DE MARTILLUÉ). CPU/2012/133.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Jaca para la emisión de informe vinculante relativo a la modificación número 5 bis del Plan General de Ordenación Urbana (en el núcleo rural de Martillué), se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La modificación analizada tiene por objeto dejar sin efecto la anterior modificación número 5 del PGOU que clasificó unos terrenos como Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable, de forma que vuelvan a su clasificación inicial como Suelo No Urbanizable Genérico del tipo común (Clave 1.1.a) Campo de Jaca).

SEGUNDO.- El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Jaca fue aprobado definitivamente (de forma parcial y con prescripciones) por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 25 de abril de 1996.

En cuanto a la modificación aislada número 5 que ahora se pretende dejar sin efecto, fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 26 de mayo de 2004, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca. Dicha aprobación definitiva fue publicada en el BOPHU número 113, de 16 de junio de 2004.

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

1) TRAMITACIÓN

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

- Aprobación inicial de la modificación por parte de la Junta de Gobierno Local con fecha 31 de mayo de 2012.
- Información pública del documento aprobado inicialmente mediante publicación en el BOPHU número 109 de 11 de junio de 2012, así como en los periódicos "El Pirineo Aragonés" y "Diario del Altoaragón". Durante el período de información pública no se presentaron alegaciones, según consta en certificado de secretaría municipal emitido con fecha 17 de julio de 2012.

2) DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Con fecha 26 de julio de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del alcalde de Jaca remitiendo la documentación relativa a la tramitación municipal detallada en el punto anterior.

Junto a la documentación administrativa, se presenta un ejemplar en soporte papel del documento técnico aprobado inicialmente, suscrito con fecha 14 de mayo de 2012 por el arquitecto municipal D^a Patricia Martín Montaner y el letrado municipal D. José Luis Bartolomé Navarro. Dicha documentación cuenta con diligencia de aprobación inicial expedida por la Secretaría del Ayuntamiento y está integrada por los siguientes documentos:

1. Memoria

- Objeto
- Antecedentes y generalidades
- Justificación
- Documentación modificada
- Tramitación

2. Documentación anexa

3. Planos

- Plano 2.12. Clasificación y estructura del suelo (Plan actual) escala 1/5.000
- Plano 2.12. Clasificación y estructura del suelo (Modificado) escala 1/5.000

Procede su examen mediante los siguientes,



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.b) 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.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) a instancia del Ayuntamiento de Jaca, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr) solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la modificación.

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".

TERCERO.- El objeto de la modificación es dejar sin efecto la anterior modificación número 5 del PGOU que "clasificó" unos terrenos como Sistema General de equipamiento público deportivo en Suelo No Urbanizable, de forma que vuelvan a su clasificación inicial como Suelo No Urbanizable Genérico del tipo común (Clave 1.1.a) Campo de Jaca).

El ámbito se extendía a unos terrenos de 119.647,20 m² próximos al núcleo de Martillué, previstos para el futuro emplazamiento de un Centro de Alto Rendimiento de Deportes de Hielo, a obtener mediante expropiación forzosa. A día de hoy, el expediente de expropiación incoado por el Ayuntamiento se encuentra pendiente de resolución.

El documento aportado expone que, en estos momentos, tanto el Ayuntamiento como el Consejo Superior de Deportes (que no ha aceptado la propuesta de cesión de los terrenos realizada por el Ayuntamiento en enero de 2006) descartan la construcción del citado centro deportivo según el modelo planteado en su día para el emplazamiento de Martillué, manejando otras alternativas más viables y sostenibles.

También se indica que dicha infraestructura está fuera de las posibilidades inversoras de las administraciones, y que en los años transcurridos desde su reclasificación no se ha realizado ninguna transformación, por lo que los terrenos siguen conservando su naturaleza rústica. La vuelta al régimen urbanístico originario no afecta, por tanto, a su realidad física y permitirá, en su caso, ejercer por parte de los interesados el derecho de reversión.

Además del plano de ordenación modificado, que vuelve a la previsión recogida en la aprobación definitiva del Plan General, la modificación afecta al programa de actuación del PGOU eliminando, en el 2º cuatrienio, la previsión del sistema general de equipamiento deportivo en SNU así como la aplicación del sistema de expropiación para la obtención de dichos terrenos.

Por otra parte, en la documentación remitida no constan informes sectoriales.

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

a) Se considera que la modificación propuesta es conforme con lo dispuesto en los artículos 78 y 57 de la LUAr respecto a su tramitación y a la documentación aportada.

b) En relación con sus efectos sobre el territorio, cabe entender que la modificación número 5 bis no comporta efectos significativos, ya que supone una vuelta a las previsiones originarias del PGOU y no modifica la clasificación urbanística de los terrenos como Suelo No Urbanizable (conviene aclarar que, en sentido estricto, la modificación número 5 no supuso una "reclasificación" sino más propiamente la localización de un Sistema General en unos terrenos con una clasificación urbanística determinada, que no se alteró).

c) Respecto a la necesidad de sometimiento a evaluación ambiental, como ya se ha expuesto la modificación no altera la clasificación de los terrenos como Suelo No Urbanizable Genérico del tipo 1.1.a) (Campo de Jaca). Las posibles afecciones significativas sobre el medio ambiente podrían venir originadas, precisamente, por la



transformación del suelo derivada de la implantación del Sistema General que preveía la anterior modificación número 5 (que no ha llegado a materializarse), cuya supresión supone la vuelta al régimen habitual de uso del Suelo No Urbanizable previsto en el PGOU de Jaca.

Por ello, a los efectos del apartado 2.a) del Anexo I de la Ley 7/2006, de Protección Ambiental de Aragón (en su redacción modificada por el Decreto 74/2011, de 22 de marzo) se considera que la modificación número 5 bis no supone afecciones significativas sobre el medio ambiente, sin perjuicio de que se valore la necesidad (o mera conveniencia) de que sea el órgano ambiental quién se pronuncie sobre este aspecto.

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 su aprobación definitiva municipal.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento, y en cumplimiento de la obligación de colaboración interadministrativa establecida en los artículos 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y 3 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios, aprobado mediante Decreto 52/2002, de 19 de febrero, debe remitirse a la Secretaría del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría de la Corporación, así como una copia en soporte informático.

15.- SALLENT DE GÁLLEGO. CONVENIO DE PLANEAMIENTO ÁREA-1. PR. AYUNTAMIENTO Y DOS INTERESADOS. Exp. CPU-2012/0149.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego, se han observado las siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente ha sido remitido por el Ayuntamiento con objeto de que se emita informe por el Consejo Provincial de Urbanismo.

SEGUNDO.- El Municipio de Sallent de Gállego tiene como instrumento de ordenación un Plan General de Ordenación Urbana, que fue aprobado con carácter definitivo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en fecha de 22 diciembre de 2007, con prescripciones y suspensión. Según el PGOU, se clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable No Delimitado.

Posteriormente, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en fecha de 21 de mayo de 2012 aceptó el Texto Refundido de Sallent de Gállego.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en su sesión de 30 de marzo de 2011, a propósito de la Modificación Número 5 del PGOU, que afectaba al Área de Suelo Urbanizable No Delimitado de San Juan de La Paúl, informe favorablemente dicha modificación con reparos. Se presentó por el Ayuntamiento subsanación de los mismos y se aprobó definitivamente dicha modificación número cinco, consistente en la alteración de reserva de vivienda protegida, pasando al 20% previsto en el planeamiento vigente al 10,10% en el Área de San Juan de La Paúl del Suelo Urbanizable No Delimitado.

Asimismo, se sometió a informe del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, la delimitación del Sector que informó desfavorablemente en su sesión del 28 de julio de 2010.

Con posterioridad, se somete nuevamente a informe dicha delimitación que sería informado favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca el 24 de enero de 2010, por unanimidad, acordó:

“1) Informar favorablemente respecto a la coherencia de la delimitación del Sector 1 de San Juan-La Paúl con el Modelo de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del PGOU de Sallent de Gállego.



2) A efectos de la redacción del correspondiente plan parcial se atenderá a lo indicado en el punto B del presente acuerdo, sin perjuicio de lo que pueda establecerse, en su día, en el informe contemplado en el artículo 57 de la Ley 3/2009, en la tramitación del referido plan parcial.

3) Se aclarará si se ha tenido en cuenta lo previsto en el artículo 33 del PGOU de Sallent en cuanto a la aprobación de un convenio de sectorización.

Debe aportarse nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro."

TERCERO.- En cuanto a la tramitación y documentación aportada deben realizarse las siguientes consideraciones:

El expediente tuvo entrada en el Registro DGA-CPUH, con núm. 85.801, el 3 de septiembre de 2012 y se admitió a trámite el 5 de septiembre de 2012.

Con relación a la documentación remitida es la que se describe a continuación: El oficio de remisión el texto íntegro del Convenio Urbanístico, fechado el 14 de junio de 2012, el Programa de Compensación de la UE-4A y la propuesta de Convenio; el certificado del Secretario, sobre el Decreto de Alcaldía 362/2012, por el que se da el visto bueno al texto presentado y se resuelve someter a información pública; el Certificado de la Secretaría-Intervención de aquel Municipio sobre el resultado de la información pública, se presentó una alegación; el texto íntegro de la alegación presentada contra el Convenio firmada por D. José Antonio Otín Urieta de "rechazo a la actividad del Sector, en lo que puede afectar a las parcelas de mi propiedad", que cuenta con la Diligencia de la Secretaría.

CUARTO.- El objeto del convenio según se describe en la cláusula primera es: Obtener terrenos para un futuro colegio municipal; generar reservas para vivienda protegida; asignar una parcela para ubicar un depósito de agua en el Área-1; consolidar sistemas generales de zona verde; fijar criterios de reparcelación y adjudicación de suelos para usos hoteleros, comerciales, VPA y residencial libre; instrumentar la ejecución del Plan de Infraestructuras.

QUINTO.- 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, de acuerdo con lo establecido en el artículo 107 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón.

SEGUNDO.-En cuanto al Régimen Jurídico aplicable, viene determinado por lo establecido en los Art. 6.3, Art. 106. 3 y 6, Art.107, Art. 290.2 a) y 3, disposición transitoria 14 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, que considera Convenios de Planeamiento y Gestión a aquellos que tienen por objeto la aprobación o modificación del planeamiento urbanístico. Podrán también referirse a la ejecución del planeamiento, en los términos establecidos en el artículo 107 de la misma Ley.

TERCERO.- En cuanto a los elementos del Proyecto de Convenio, las partes, el objeto, el plazo y la garantía debe destacarse lo siguiente:

En primer lugar, que con relación al texto del Convenio este se compone de dieciséis cláusulas. No se aportan, sin embargo, documentos gráficos.

En cuanto a la finalidad, se trata de obtener terrenos para ubicar el equipamiento docente (cl.2ª), terrenos para viario de acceso a dicho equipamiento (cl. 3ª), reservas de suelo para viviendas de protección 10%, según ley y planeamiento (cl. 4ª), ubicación del depósito de cola del sistema de abastecimiento para los nuevos sectores (cl.5ª) y consolidación de Sistemas generales de zona verde y sus caminos peatonales de unión y accesos (cl. 6ª).

Por otro lado, en la cláusula 7ª determina las obligaciones legales y convencionales de los propietarios, referentes a la presentación de los instrumentos de planeamiento derivado y de gestión urbanísticas, y de la Junta de Compensación (cl. 8ª) destacando la cesión del 15% del aprovechamiento medio (cl.10ª), además de las legales incluida la solicitud de expropiación de aquellos inmuebles de quienes no se adhieran a la Junta en el plazo establecido. Las obligaciones del ayuntamiento son las derivadas de la legislación (cl. 10),



y se establecen los criterios de reparcelación, urbanización y las cesiones (cláusulas 11ª, 12ª y 10ª), del aval (cl. 13ª) y del programa de compensación (cl. 14ª).

El coste se estima, según la documentación remitida, en 8.768.163'56 Eu, a reserva de la elaboración del Proyecto de Urbanización, de los que 6.036.058 son de ejecución material y la diferencia, gastos y honorarios. (cl. 12ª). Se avalará el 6% del coste de ejecución material que podrá minorarse según cumplimiento paulatino de la urbanización. (cl. 13ª).

Finalmente, la última cláusula, la 16ª, se dice que la competencia para aprobar los convenios de gestión corresponde al Ayuntamiento, y en el encabezamiento del convenio se habla de convenio de planeamiento, en el expositivo XII se dice que "suscriben el presente CONVENIO DE PLANEAMIENTO". Deberá aclararse tal circunstancia a la vista de su contenido para determinar con exactitud el procedimiento aplicable según la ley vigente. Es incorrecta esta cláusula en su mención al art. 84.4 de la anterior ley urbanística de 1999, y al órgano aprobatorio del pleno, si el convenio es de gestión.

En cuanto a los partes firmantes de convenio serán, por un lado el Ayuntamiento de SALLENT DE GÁLLEGO y por otro los siguientes titulares de las fincas comprendidas dentro del Primer Sector del Área I - "San Juan - La Paul" del PGOU de Sallent de Gállego: Comparecen y aparecen como firmantes del Convenio D. Javier Badiola Guerra, presidente del Consejo de Administración de "LOS ALTOS EN SALLENT, SL" y D. Joan LLorach Gaspar y Dª Laura Rosell Feliu, como administradores mancomunados de la mercantil "SALLENTNIEVE, SL". Actúan éstos también por convenio de aportación de suelo por metálico y obra futura con cláusulas suspensivas, con la familia Pérez Villanueva, respecto de una finca que se menciona.

En cuanto la cumplimiento de la normativa, la competencia para aprobar dichos convenios corresponde al Alcalde según se establece en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, si trata de gestión (art. 108,4 y art. 6.3.c de la misma ley); y al Pleno, si lo es de planeamiento (art. 107.2 y art. 6.4). Sólo en este último supuesto procede se informe por "el órgano autonómico competente en materia de urbanismo", al tenor literal del epígrafe 2 del citado art. 107.

No es de aplicación al caso la alusión a la Disp. Trans. 14ª, ni al art. 290.2.b, por realizarse con posterioridad a la entrada en vigor de la actual ley de urbanismo de Aragón de 2009, ni tener el municipio de Sallent un plan general de pequeño municipio o simplificado y estar excluida la comarca del Alto Gállego del régimen urbanístico simplificado (art. 284.3.a).

Respecto del plazo del convenio, este no se especifica en la documentación presentada ni en el convenio, una expresa mención al "plazo máximo de vigencia, ni a los efectos derivados de su vencimiento en caso de incumplimiento" conforme obliga el epígrafe 6 del citado artículo 107. Este incumplimiento es una garantía esencial de validez del contrato, a tenor de lo dispuesto en este artículo, que no se ha mencionado y cumplido.

De similar modo, cabe mencionar lo relativo a la valoración económica expresa, salvo lo mencionado en la cláusula duodécima, que no parece suficiente.

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:

Tomar razón del Proyecto de Convenio remitido por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego. Emitir un criterio desfavorable al no precisarse plazo máximo de vigencia, ni valoración económica motivada y suficiente. (Art. 106.6 LUAr/2009).

Señalar la confusión entre la mención al inicio, de que se trata de un convenio de planeamiento (expositivo XII) y en la cláusula 16ª de gestión. Si se considera que por su contenido es solo de gestión, no procede se emita informe por el órgano urbanístico, y su aprobación, tras la preceptiva información pública corresponderá al Alcalde. (Art. 108 LUAr/2009). No procede la mención al art. 84.4. Deberá aclararse con precisión la justificación de porqué se trata de un convenio de planeamiento.-

Si en su momento resultare aprobado, deberá inscribirse en el Registro de Convenios.

16. IGRIÉS. CORRECCIÓN DE ERRORES. PR. AYUNTAMIENTO. CPU-2011/0084.



Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Igríes, se han apreciado las siguientes: ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- A la vista del escrito del Ayuntamiento referente a la corrección de errores de la normativa de suelo no urbanizable, en concreto el Título XI de las Normas urbanísticas del PGOU, relativa a la edificabilidad y ocupación de edificios en esa clase de suelo, que dice:

“Examinado el expediente y teniendo en cuenta los antecedentes obrantes en este ayuntamiento considera que simplemente se trata de un error acreditado y claro y no procede la tramitación como modificación del planeamiento, sino que dicho error debe ser subsanado como tal.

Por lo que ruego a ese Consejo Provincial de Urbanismo, que previos los trámites oportunos y teniendo en cuenta los informes técnicos que obran en el expediente proceda a la subsanación de errores, tal como este Ayuntamiento solicitaba en su escrito de fecha 20 de mayo de 2011”.

SEGUNDO. Advertido un error aritmético o material en la regulación de la edificabilidad y la ocupación de los edificios en la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del municipio de Igríes, para el suelo no urbanizable, consistente en que la ocupación del suelo no urbanizable es de 0'02 metros cuadrados de edificabilidad, debiendo ser 0'2 m²/m²; y la ocupación máxima de 2% pasa a ser de 20%, contenida esta regulación errónea, en el art. 199 del texto refundido del Plan General.

Se ha planteado por el Ayuntamiento, ya en un acuerdo de 23 de marzo de 2004 era mencionado el error, si bien no se culminó esa propuesta de forma concreta para llevar a cabo la corrección o la modificación aprovechando la rectificación del error.

TERCERO.- En su día presentó el Ayuntamiento documentación sin concretar la petición, dando varias alternativas de solución, tramitando o una modificación del planeamiento en el suelo no urbanizable, con carácter más amplio, o una simple corrección de errores, acompañado de un informe del asesor técnico de la Comarca, de fecha 20 de mayo de 2011, a petición del propio Ayuntamiento. En el documento técnico de mayo de 2011, suscrito por el Ingeniero de Caminos Luis Javier Sanz Balduz y la arquitecto Silvia Rodríguez Álvarez, aportado por el Ayuntamiento el 23 de mayo de 2011, y devuelto el 3 de junio por la Directora del Servicio Provincial, se planteaban también otras modificaciones puntuales en los arts. 200, 201, 202, 203, 204 y 207

Optando inicialmente por el trámite de la modificación, como mecanismo de mayores garantías jurídicas, y singularmente habida cuenta de la documentación técnica aportada desde el Ayuntamiento, y devuelto el expediente desde los servicios del Consejo en la citada fecha de 3/VI/2011, para completar documentación y tramitación municipal del expediente como una modificación requiriendo aprobación inicial e información pública, con informe de INAGA y resolución conjunta por afectar al suelo no urbanizable.

CUARTO.- Se requirió de nuevo la tramitación y documentación al caso de todo el contenido de la modificación, sin que se obtuviera respuesta del Ayuntamiento a dicho escrito de devolución, transcurriendo el plazo de un año.

QUINTO.- Se reiteró al Ayuntamiento desde la Subdirección de urbanismo con fecha 5 de julio del actual, adjuntando copia del escrito de 3/VI/2011 como recordatorio para iniciar procedimiento de caducidad.

SEXTO.- El Ayuntamiento contesta que ya se solicitó en acuerdo de Pleno de 23 de marzo de 2004, y que “considera que simplemente se trata de un error acreditado y claro y que no procede la tramitación como modificación de planeamiento, sino que dicho error debe ser subsanado como tal”, como se indica en el párrafo Primero. Dado el transcurso del tiempo y la necesidad de hallar una solución inmediata y razonable, dentro de la legalidad, se plantea se acepte simplemente que se trata de un error material advertido, únicamente en la precisa corrección puntual de lo que es el propio error, sin entrar en mayores cambios de la normativa del PGOU para el suelo no urbanizable, puesto que acudir al procedimiento inicial de modificación de toda la normativa de SNU ha resultado por diversas circunstancias que no hacen al caso un trámite muy lento y no se ha aportado por



parte del Ayuntamiento la tramitación y la documentación exigidas.

Si el Ayuntamiento quiere plantear la modificación amplia y una nueva visión de la regulación del suelo no urbanizable podrá acudir al procedimiento legalmente establecido para ello, pero ahora manifiesta que se acepte la corrección del error advertido.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca el conocimiento del asunto.

SEGUNDO.- El municipio de Igríes cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana.

TERCERO.- La rectificación afecta al art. 199, de la normativa del Texto Refundido, para el suelo no urbanizable, en los parámetros de ocupación (pasa del 2% al 20%) y de edificabilidad (se pasa de 0'02 m²/m² a 0'2 m²/m²). Ello "en función del acuerdo tomado por el Ayuntamiento de Igríes con fecha de 23 de marzo de 2004".

CUARTO.- La Ley 30/1992, de régimen jurídico y procedimiento administrativo común de las administraciones contempla la corrección de errores aritméticos como una facultad de la administración. (Art. 105. 2)

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:

Tomar conocimiento del contenido del error advertido, aceptar su rectificación y acordar la corrección de los parámetros de ocupación (20% en lugar de 2%) y de edificabilidad (0'2 m²/m² en lugar de 0'02 m²/m²) en el art. 199 de la normativa del Texto Refundido del PGOU de Igríes, debiendo dar la publicidad legalmente establecida.

Recomendar al Ayuntamiento, conforme con la documentación técnica obrante en los antecedentes, una nueva regulación que contemple la normativa completa del suelo no urbanizable del municipio.

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, 14 de septiembre de 2012. El Secretario del Consejo, Antonio Gómez Rodríguez.

Septiem I II

Anexo I:

ÁMBITO UE nº 29	PGOU	MODIF. nº22 PGOU
Clasificación y categoría del Suelo	Urbano Consolidado	Urbano No Consolidado
Calificación del Suelo	Clave 3 (art.150 a 153) Zona de extensión de casco urbano	Clave 7.2. (art.170 y 171-bis) Zona de extensión de casco urbano
Desarrollo	-	PERI Sistema de actuación: compensación
Usos	Permitidos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenes <1.000m2, artesanal, talleres de reparación, garajes, equipamientos e industrial 1ª y 2ª categoría y en general los del sector servicios.	Hotelero, excluido apartahotel (art.213.bis) Compatibles: comerciales (art.208 y 209)
Tipo de ordenación	Edificación entre medianeras según alineación de vial	-
Profundidad máxima	16m (documentación gráfica)	-
Ocupación máxima	PB: 100% PP: -	-
Nº máximo de plantas	PB + 4PP (18,60m)	PB + 4PP (18,60m)
Edificabilidad máxima	La resultante de aplicar los parámetros urbanísticos	8.455,18 m2t (=(2.185,02m2 + (4x1.144,78m2))/0,8))
Aprovech. medio	-	3,8696 m2t / m2s

Anexo II:

PERI. UE nº 29	Superficie de suelo (m2s)
Callejón la Paz (titularidad municipal)	124,20m2s (99,70m2s después del retranqueo sobre el viario)
Resto del ámbito (titularidad privada)	2.060,82 m2s
Total UE nº 29	2.185,02 m2s

Septiem III

Anexo III.

Artículo 77.- Edificios fuera de ordenación	
PGOU	Modificación nº 24 PGOU
<p>Con carácter general, se distinguen dos casos:</p> <p>1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes o espacios libres.</p> <p>Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.</p> <p>2.- En este supuesto están el resto de edificios (afecciones de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.</p> <p>Se entiende por obras parciales y circunstanciales de consolidación aquellas que no supongan un derribo del volumen existente a consolidar, ni un aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.</p> <p>Será posible el cambio de uso en estos edificios, siempre que se trate de uno de los usos permitidos por este P.G.O.U. en la zona en la que se sitúe el edificio.</p> <p>No obstante, se establece un régimen específico de fuera de ordenación para las industrias existentes en la zona urbana de "transitorio industrial", así como para las instalaciones ganaderas en situación de fuera de ordenación, que se regulan en los capítulos correspondientes.</p>	<p>Con carácter general, se distinguen tres casos:</p> <p>1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes o espacios libres.</p> <p>Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.</p> <p>2.- En este supuesto están el resto de edificios (afecciones de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.</p> <p>Se entiende por obras parciales y circunstanciales de consolidación aquellas que no supongan un derribo del volumen existente a consolidar, ni un aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.</p> <p>Será posible el cambio de uso en estos edificios, siempre que se trate de uno de los usos permitidos por este P.G.O.U. en la zona en la que se sitúe el edificio.</p> <p>No obstante, se establece un régimen específico de fuera de ordenación para las industrias existentes en la zona urbana de "transitorio industrial", así como para las instalaciones ganaderas en situación de fuera de ordenación, que se regulan en los capítulos correspondientes.</p> <p>3.- En las construcciones y las instalaciones que tengan una situación de edificación disconforme con los parámetros del PGOU afectados por alineaciones nuevas que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supongan una superficie de afección como máximo de un 20% de la superficie de la parcela - No se encuentren en ninguna de las situaciones previstas para la declaración de ruina y disponga de un buen estado de conservación. <p>A) Se autorizan, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento y cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las obras de consolidación y rehabilitación (como son las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación y el aumento de volumen siempre que éste quede fuera de la zona de afección). - Los cambios de uso siempre que sean compatibles con las determinaciones del PGOU. <p>B) Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las obras planteadas no pueden suponer un derribo del volumen existente a consolidar. - Las obras que se autoricen no comportan un aumento del valor de expropiación.

Anexos_i ii

Anexo I:

ÁMBITO UE nº 29	PGOU	MODIF. nº22 PGOU
Clasificación y categoría del Suelo	Urbano Consolidado	Urbano No Consolidado
Calificación del Suelo	Clave 3 (art.150 a 153) Zona de extensión de casco urbano	Clave 7.2. (art.170 y 171-bis) Zona de extensión de casco urbano
Desarrollo	-	PERI Sistema de actuación: compensación
Usos	Permitidos: residencial, hotelero, comercial, oficinas, almacenes <1.000m2, artesanal, talleres de reparación, garajes, equipamientos e industrial 1ª y 2ª categoría y en general los del sector servicios.	Hotelero, excluido apartahotel (art.213.bis) Compatibles: comerciales (art.208 y 209)
Tipo de ordenación	Edificación entre medianeras según alineación de vial	-
Profundidad máxima	16m (documentación gráfica)	-
Ocupación máxima	PB: 100% PP: -	-
Nº máximo de plantas	PB + 4PP (18,60m)	PB + 4PP (18,60m)
Edificabilidad máxima	La resultante de aplicar los parámetros urbanísticos	8.455,18 m2t (=(2.185,02m2 + (4x1.144,78m2))/0,8))
Aprovech. medio	-	3,8696 m2t / m2s

Anexo II:

PERI. UE nº 29	Superficie de suelo (m2s)
Callejón la Paz (titularidad municipal)	124,20m2s (99,70m2s después del retranqueo sobre el viario)
Resto del ámbito (titularidad privada)	2.060,82 m2s
Total UE nº 29	2.185,02 m2s

Anexo_III

Anexo III.

Artículo 77.- Edificios fuera de ordenación	
PGOU	Modificación nº 24 PGOU
<p>Con carácter general, se distinguen dos casos:</p> <p>1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes o espacios libres.</p> <p>Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.</p> <p>2.- En este supuesto están el resto de edificios (afecciones de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.</p> <p>Se entiende por obras parciales y circunstanciales de consolidación aquellas que no supongan un derribo del volumen existente a consolidar, ni un aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.</p> <p>Será posible el cambio de uso en estos edificios, siempre que se trate de uno de los usos permitidos por este P.G.O.U. en la zona en la que se sitúe el edificio.</p> <p>No obstante, se establece un régimen específico de fuera de ordenación para las industrias existentes en la zona urbana de "transitorio industrial", así como para las instalaciones ganaderas en situación de fuera de ordenación, que se regulan en los capítulos correspondientes.</p>	<p>Con carácter general, se distinguen tres casos:</p> <p>1.- Edificios afectados por alineaciones nuevas, apertura de viales o edificados en zonas verdes o espacios libres.</p> <p>Estos edificios no podrán ser objeto de obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y conservación del inmueble.</p> <p>2.- En este supuesto están el resto de edificios (afecciones de alturas, profundidades edificables, volumen y otros parámetros). En estos edificios podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.</p> <p>Se entiende por obras parciales y circunstanciales de consolidación aquellas que no supongan un derribo del volumen existente a consolidar, ni un aumento de volumen pero sí las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones. Las obras que se autoricen no comportan aumento del valor de expropiación.</p> <p>Será posible el cambio de uso en estos edificios, siempre que se trate de uno de los usos permitidos por este P.G.O.U. en la zona en la que se sitúe el edificio.</p> <p>No obstante, se establece un régimen específico de fuera de ordenación para las industrias existentes en la zona urbana de "transitorio industrial", así como para las instalaciones ganaderas en situación de fuera de ordenación, que se regulan en los capítulos correspondientes.</p> <p>3.- En las construcciones y las instalaciones que tengan una situación de edificación disconforme con los parámetros del PGOU afectados por alineaciones nuevas que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Supongan una superficie de afección como máximo de un 20% de la superficie de la parcela - No se encuentren en ninguna de las situaciones previstas para la declaración de ruina y disponga de un buen estado de conservación. <p>A) Se autorizan, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento y cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las obras de consolidación y rehabilitación (como son las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación y el aumento de volumen siempre que éste quede fuera de la zona de afección). - Los cambios de uso siempre que sean compatibles con las determinaciones del PGOU. <p>B) Condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Las obras planteadas no pueden suponer un derribo del volumen existente a consolidar. - Las obras que se autoricen no comportan un aumento del valor de expropiación.