



ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA GOBIERNO DE ARAGÓN

DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, VIVIENDA Y TRANSPORTES
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

117

ANUNCIO

ACUERDOS DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA EN SESIÓN DE 22-12-2014

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 22 de diciembre de 2014, adoptó los siguientes ACUERDOS:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14

I.-EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO:

DELIMITACIONES DE SUELO URBANO:

1. AZARA. DELIMITACION DE SUELO URBANO. CPU- 22/2014/169

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Azara, y la documentación que integra el documento de la Delimitación de Suelo Urbano se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- A petición del Ayuntamiento de Azara, fue contratada la elaboración del instrumento urbanístico "Delimitación de Suelo Urbano" para dicho municipio por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, en desarrollo del "Acuerdo Marco para la contratación de los servicios de redacción y elaboración de las Delimitaciones de Suelo Urbano de los Municipios Aragoneses"

SEGUNDO.- El municipio de Azara, perteneciente a la provincia de Huesca, queda englobado en la comarca del Somontano de Barbastro, en su zona centro-occidental. La población, en enero del año 2013, es de 197 habitantes, que residen en el único núcleo urbano del municipio, Azara, situado a una altitud de 429 m.s.n.m. Se trata de un municipio de pequeño tamaño, de 14,49 km², muy por debajo de la media provincial (77,4 km²), con una densidad de 13,6 habitantes/km², inferior respecto a la media autonómica (28,27 hab./km²), a la comarcal (20,6 habitantes/km²) y similar a la provincial (14,6 hab./km²).

El Municipio de Azara no dispone en la actualidad de planeamiento propio de carácter general, por lo que su regulación urbanística atiende a lo establecido en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca.

TERCERO.- Mediante oficio con registro de entrada de fecha 26 de noviembre de 2014 se entrega, para su aprobación definitiva, el documento relativo a la Delimitación de Suelo Urbano de Azara y su expediente administrativo del procedimiento seguido.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA), su Texto Refundido (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 69 bis de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

Respecto del ámbito incluido como suelo urbano:

El artículo 69.bis. 2. b) de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, establece que la Delimitación de Suelo Urbano debe incluir los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

También se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, dentro de un crecimiento racional del suelo en virtud de la tipología urbana y arquitectónica del municipio.

Según la documentación presentada se considera que los terrenos clasificados como suelo urbano reúnen las características mínimas previstas por la LUA para su inclusión en Suelo Urbano. Asimismo dentro del suelo urbano se incluyen zonas exteriores del núcleo y sin edificación, a modo de vacantes de suelo, para futuras actuaciones. Dichos espacios limitan con viario y cuentan con servicios urbanísticos.

El crecimiento del suelo previsto se considera adecuado y racional respecto de la tipología del núcleo y de su previsible crecimiento poblacional.

Respecto de las ordenanzas:

Las ordenanzas de edificación que regulan los aspectos morfológicos y estéticos de las construcciones, los usos de los inmuebles y la ordenación de volúmenes respetan y se adecuan a los parámetros y a los valores estéticos del entorno urbano existente.

En lo que se refiere a ordenanzas de carácter ambiental del suelo no urbanizable especial, el articulado se remite a las determinaciones de la normativa sectorial.

Respecto de la documentación integrante en la Delimitación de Suelo Urbano:

Se considera que la documentación presentada cumple los requisitos establecidos en el artículo 69.bis de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

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

Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Azara.

2. AZANUY-ALINS. DELIMITACION DE SUELO URBANO. CPU-22/2014/165

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Azanuy-Alins, y la documentación que integra el documento de la Delimitación de Suelo Urbano se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- A petición del Ayuntamiento de Azanuy-Alins, fue contratada la elaboración del instrumento urbanístico "Delimitación de Suelo Urbano" para dicho municipio por la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón, en desarrollo del "Acuerdo Marco para la contratación de los servicios de redacción y elaboración de las Delimitaciones de Suelo Urbano de los Municipios Aragoneses"

SEGUNDO.- El término municipal de Azanuy-Alins, contiene los dos núcleos de población que le dan nombre. La superficie del término municipal alcanza 51,2 Km², y su altitud es de 449 mts. Pertenece a la Comarca de La Litera, con una población total de 181 habitantes (170 en Azanuy y 11 en Alins del Monte).

El Municipio de Azanuy-Alins no dispone en la actualidad de planeamiento propio de carácter general, por lo que su regulación urbanística atiende a lo establecido, con carácter genérico, en las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Huesca y a las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo Aragonés.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

TERCERO.- Mediante oficio con registro de entrada en el Gobierno de Aragón de fecha 24 de noviembre de 2014 se entrega, para su aprobación definitiva si procediese, el documento relativo a la Delimitación de Suelo Urbano de Azanuy- Alins. Con la documentación técnica se aporta el expediente administrativo del procedimiento seguido para la Delimitación de Suelo Urbano.

Vistos los preceptos de la Ley 4/2013, de 23 de mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA) y su Texto Refundido (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo de conformidad con lo establecido en el artículo 69 bis de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

La Delimitación de Suelo Urbano de Azanuy-Alins contiene el ámbito perimetral de los terrenos del suelo urbano, que cuentan con los servicios urbanísticos suficientes, conforme al lo establecido en el artículo 69 bis de la Ley de Urbanismo de Aragón; las alineaciones del sistema viario existente y la previsión de solución a las insuficiencias de las mismas; las ordenanzas de edificación que regulan aspectos morfológicos, estéticos, usos de los inmuebles y ordenación de volúmenes; y la identificación e inclusión de ordenanzas de protección ambiental del suelo no urbanizable especial de acuerdo con las determinaciones de la normativa sectorial.

El contenido documental de textos y planos es suficiente conforme a lo establecido en el apartado cuarto del artículo 69bis de la LUA.

Se ha tramitado la Delimitación de Suelo Urbanismo conforme a lo prescrito por la Ley de Urbanismo de Aragón, obteniéndose los informes favorables exigidos por la legislación sectorial aplicable y del Departamento de la Comunidad Autónoma competente en materia de medio ambiente.

Se han cumplido todas las indicaciones de los informes de la Dirección General de Urbanismo y de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo

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

Aprobar definitivamente la Delimitación de Suelo Urbano de Azanuy-Alins.

PLANEAMIENTO GENERAL:**3. SAN ESTEBAN DE LITERA. MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PGOU. CPU-22/2014/116**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de San Esteban de Litera, y la documentación de la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) se han apreciado los siguientes:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- La modificación nº1 del PGOU de San Esteban de Litera tiene tres objetivos diferenciados: en primer lugar, corregir dos errores materiales detectados en el Suelo Urbano Consolidado; en segundo lugar, permitir la edificación en el Suelo No Urbanizable Especial, clave 10, en unas condiciones adecuadas al medio natural afectado, adaptando el articulado referente a ese tipo de suelo a una realidad socioeconómica y medio ambiental más acorde con el resto de municipios de la comarca de similares características; y por último, adaptar la definición de “núcleo de población” a la Ley 3/2009 y a la Ley 4/2013.

SEGUNDO.- El municipio de San Esteban de Litera cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente de forma parcial, con suspensión de determinados ámbitos y denegación de otros, por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH) el 31 de enero de 2011. Posteriormente, con fecha 30 de junio de 2011 el CPUH acordó aprobar los ámbitos suspendidos en el primer acuerdo a excepción de la Unidad de Ejecución UE-8 (La Gualtera), para la que se mantuvo la suspensión anteriormente acordada. Finalmente, en sesión de 28 de noviembre de 2014, el CPUH acordó aprobar definitivamente la clasificación como Suelo No Urbanizable del ámbito de La Gualtera.

TERCERO.- Con fecha 22 de septiembre de 2014 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del alcalde de San Esteban de Litera solicitando informe sobre la modificación nº1 del PGOU, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y del documento técnico de la modificación en soporte papel y CD redactado en mayo de 2014 por el arquitecto Mariano Ibarz Nadal.

Se aporta también un documento denominado “Memoria para solicitud de informe previo al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de la Modificación Aislada nº1 del PGOU de San Esteban de Litera”, suscrito por el mismo técnico redactor en junio de 2014.

Junto a la misma, se aporta el expediente administrativo seguido en la presente modificación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación nº1 del PGOU en julio de 2014 su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón en su redacción modificada por la Ley 4/2013(LUA), de 23 de mayo.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de PGOU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 57 de la Ley 3/2009, con las particularidades indicadas en el art. 78.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2 b LUA; así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Respecto al contenido de la modificación cabe efectuar las siguientes consideraciones: Según expone la Memoria del documento aportado, desde la aprobación definitiva del PGOU han transcurrido 3 años, y en este tiempo la aplicación del propio Plan ha sacado a la luz algún error material y ha puesto de manifiesto también algunas rigideces en el Suelo No Urbanizable Especial que no son acordes ni con la realidad física de dicho medio natural ni con la realidad socio-económica del municipio.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Por ello la Modificación Aislada se plantea con 3 objetivos de forma muy acotada:

Objetivo primero

Corregir dos errores materiales detectados en el Suelo Urbano Consolidado. El área afectada se ciñe exclusivamente a dos ámbitos concretos:

a) La parcela catastral 8331317BG7483S0001UH, de 524 m² según catastro, situada en una bocacalle de la calle Estaño, en un vial identificado por catastro como DS COMUN 4 3(A). Según medición realizada sobre cartografía del PGOU la superficie es de 635,38 m².

Respecto a esta parcela, la Memoria indica que por un error gráfico el PGOU la clasificó como No Urbanizable Especial, cuando históricamente ha formado parte del Suelo Urbano Consolidado. Por tanto, se propone su clasificación como Suelo Urbano Consolidado considerando que es la adecuada por cumplir los requisitos establecidos en la Ley 3/2009.

En concreto la parcela dispone de red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, servicios de telecomunicaciones y gestión de residuos de características adecuadas para servir a la edificación que sobre la misma pueda construirse. Además la parcela se incluye en una área consolidada por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de su superficie edificable, con las características establecidas en el art. 12 de la Ley 3/2009.

La calificación urbanística propuesta para esta parcela es de Casco Antiguo, clave 1. Se justifica la inclusión en esta clave por tratarse de un suelo de las mismas características que el del resto de la manzana a la que pertenece, también calificada como Casco Antiguo.

b) El segundo ámbito afectado se refiere al vial situado en el interior de la manzana catastral 85273, cuya anchura estaba mal grafiada. Según el PGOU el vial es de 10 m, cuando debería estar grafiado con su anchura real actual, es decir 8 m. Como consecuencia de ello hay una parte de la manzana situada al noreste del vial que se hace un poco mayor en la zona de contacto del vial, ampliándose en 126,07 m². Por otra parte, el vial se desplaza ligeramente hacia el suroeste, invadiendo una pequeña superficie de la manzana situada en ese lado. Por ese motivo la superficie de la manzana queda afectada en 35,75 m² que es la superficie en que se reduce su tamaño. El cómputo total del área afectada en este segundo ámbito del objetivo 1º será 126,07 m² + 35,75 m² = 161,82 m².

Parte del vial estaba grafiado como suelo edificable (porción suroeste de 35,75 m²) dentro de la calificación Extensión de Casco Urbano, clave 3, del Suelo Urbano Consolidado. La parte de edificio que por error estaba grafiado como vial (porción noreste de 126,07 m²) lo era como Sistema General Viario en Suelo Urbano Consolidado.

En este caso la modificación propuesta no afecta a la clasificación del suelo, que se mantiene (era ya Suelo Urbano Consolidado) sino a su calificación urbanística, que pasaría a ser la siguiente:

- La porción situada al noreste del vial de 126,07 m² que en realidad forma parte del edificio existente, tendrá la calificación de Extensión de Casco Urbano, clave 3.
- La porción situada al suroeste del vial de 35,75 m² que por un error gráfico en el dibujo de la calle antes formaba parte del la clave 3 Extensión de Casco Urbano, pasará a formar parte del Sistema General Viario en Suelo Urbano Consolidado.

Se justifica ese cambio de calificación por semejanza con la calificación del suelo del resto de la manzana de la que pasa a formar parte en el caso de la porción situada al noreste del vial. En la porción situada al suroeste del vial que pasa de ser edificable a vial, por su naturaleza se integra en el Sistema General Viario en Suelo Urbano Consolidado.

Respecto al cumplimiento del PGOU y de la LUA en relación con las reservas dotacionales exigibles, el documento indica lo siguiente:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- Respecto a la parcela que se pretende reclasificar como Suelo Urbano, según el documento JUSTIFICACION DE REPAROS A LA APROBACION DEL PGOU DE SAN ESTEBAN DE LITERA EN EL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE FECHA 30 DE JUNIO DE 2011, tramitado simultáneamente a la Modificación Aislada nº 1, el cálculo de la superficie mínima del Sistema General de Espacios Libres públicos destinados a parques y áreas de ocio, expansión y recreo debe ser de 10.505,00 m². La superficie que el PGOU destina a Sistema General de Espacios Libres es de 18.284,64 m², por lo que se cumple sobradamente la ratio prevista por la LUA.

Con esos antecedentes, dado el entorno rural de San Esteban de Litera y en cumplimiento de los arts. 40 y 79 de la LUA, el mínimo incremento de población que se produce en el ámbito aconseja que no lleve aparejado un incremento del Sistema General de Espacios Libres de 5 m² por habitante. Debe tenerse en cuenta que la superficie de Suelo Urbano Consolidado se incrementa en 635,38 m² en una calificación de Casco Antiguo clave 1, y en una parcela donde como máximo se edificarán 3 viviendas (una por planta en B+2). Con la ratio de 5 m² de espacio libre por habitante, y 3,5 habitantes por vivienda, resultaría una superficie de espacios libres vinculados con la parcela de (3 viv. x 3,5 hab./viv.) x 5m²/hab = 52,5 m². Teniendo en cuenta además que, según el documento aportado, su clasificación como Suelo No Urbanizable Especial fue un error gráfico, se propone aplicar el criterio de proporcionalidad contemplado por el art. 79.1 de la LUA eximiendo de una mayor dotación de espacios libres, dado el emplazamiento de la parcela, el escaso número de viviendas que puede llegar a construirse en el suelo afectado, y el claro superávit del Sistema General de Espacios Libres Públicos del municipio.

- Respecto al segundo ámbito, tampoco afecta su alteración al Sistema General de Espacios Libres Públicos, toda vez que únicamente se corrige el trazado de un vial, y de las dos parcelas afectadas por ello una ya está edificada en Suelo Urbano Consolidado de acuerdo a las estipulaciones previstas en el PGOU (la noreste), y la otra (la suroeste) y con la misma clasificación reduce algo su superficie.

- En cuanto a los usos permitidos, en el primer ámbito que pasa a tener una calificación de Casco Antiguo, clave 1 se admitirán todos los usos permitidos en esa clave. En cumplimiento del art. 79.7 de la LUA se aporta la identidad del propietario de la parcela durante los 5 años anteriores. En el 2º ámbito que por error estaba grafiado como vial (porción noreste de 126,07m²) y que pasa a tener una calificación de Extensión de Casco Urbano, clave 3 se admitirán todos los usos permitidos en esa clave. En este caso no se aportan datos de titulares afectados por tratarse de la corrección de un error gráfico respecto a la realidad existente.

Objetivo segundo

Permitir la edificación en el Suelo No Urbanizable Especial, clave 10, en unas condiciones adecuadas al medio natural afectado, adaptando el articulado referente a ese tipo de suelo a una realidad socioeconómica y medio ambiental más acorde con el resto de municipios de la comarca de similares características. En concreto, la modificación altera los artículos 183, 184 y 190 del PGOU.

Además de los suelos clasificados en el PGOU como Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E) en razón de la protección establecida por la legislación sectorial, los suelos que han sido clasificados como SNU-E por sus valores paisajísticos, ambientales o culturales son los comprendidos en los siguientes ámbitos:

- a) Ámbito de la zona LIC ES2410074 "Yesos de Barbastro".
- b) Monte de Utilidad Pública H0340 "Sierra de Gesas".
- c) Ámbito de protección del quebrantahuesos.
- d) Ámbito de protección paisajística.
- e) Los yacimientos arqueológicos a los que se refiere el art. 193 y que se incluyen en el correspondiente catálogo.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

El PGOU en vigor establece unos niveles de protección similares en estos 5 ámbitos, cuando todos ellos responden a realidades físicas diferentes:

El LIC ES2410074 "Yesos de Barbastro" abarca la zona Norte del término municipal, llegando hasta el casco urbano. La mayoría del Monte de Utilidad Pública H0340 "Sierra de Gesas" se superpone con el LIC. Dentro del área del LIC existe Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, normalmente en los espacios intersticiales o valles situados a los pies de los montes que rodean la población. Es decir, en la actualidad el PGOU permite la edificación en áreas LIC ya clasificadas como urbanas o urbanizables.

Algo más al sur, coincidiendo con el trazado del Canal de Aragón y Cataluña, el PGOU traza una línea que delimita al norte el "Ámbito de protección paisajística", que en esencia coincide con la parte del término municipal que actualmente no se riega. Las zonas del "Ámbito de protección paisajística" que no son coincidentes con el casco urbano ni con el Monte de Utilidad Pública H0340 "Sierra de Gesas" constituyen en la actualidad fundamentalmente campos de cultivo de cereal, y la protección impuesta por el PGOU es estrictamente de índole paisajística.

El "Ámbito de protección del quebrantahuesos" se extiende a lo largo de casi todo el término municipal, salvo una pequeña franja situada desde la carretera A-140 hacia el sur. El art. 184 del PGOU autoriza la edificación en este ámbito con las restricciones impuestas en el mismo y de la misma forma que en el Suelo No Urbanizable Genérico.

Dejando a un lado el Monte de Utilidad Pública y los Yacimientos Arqueológicos, cuyos niveles de protección no se cuestionan, la propuesta indica que el PGOU en vigor es desproporcionadamente exigente con el suelo situado al norte del Canal de Aragón y Cataluña clasificado como Especial, teniendo en cuenta que no todo ese suelo merece el mismo nivel de protección. La experiencia en términos municipales colindantes con el mismo tipo de suelo desde el punto de vista medioambiental y paisajístico ha permitido que conviviera la edificación con la protección de esos suelos.

En el caso de San Esteban de Litera el PGOU es muy exigente con la protección paisajística exigida a la edificación en Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G). Independientemente de si se trata de una autorización mediante licencia municipal (art. 175) o de construcciones sujetas a autorización especial (art. 180), deben cumplirse las prescripciones del art. 175.4 que pretenden controlar el impacto paisajístico de las edificaciones en el medio rural. Con ese artículo, que prevé que el proyecto que acompañe la solicitud de Licencia de Obras deberá incorporar de forma preceptiva un Estudio de Impacto Paisajístico con y establece la documentación escrita y gráfica exigible, el PGOU pretende dar un instrumento al Ayuntamiento para controlar el impacto paisajístico en cualquier edificación del Suelo No Urbanizable. Objetivamente se trata de conseguir que la edificación no modifique sustancialmente las condiciones medioambientales ni el paisaje en el medio rural en el que se localiza la población.

Tal y como se ha indicado, parte del Suelo Urbano y Urbanizable están implantados en el LIC "Yesos de Barbastro", donde la economía de medios y el buen criterio de la tradición constructiva hizo que el casco urbano se desarrollara en los valles donde la afección paisajística era menor. No parece tener sentido que si la tradición ha sabido convivir con el entorno en un paisaje más sensible como es un entorno situado en las proximidades del Monte de Utilidad Pública "Sierra de Gesas", no se pueda articular una fórmula que permita la edificación en las zonas del LIC "Yesos de Barbastro" y del "Ámbito de protección paisajística" estableciendo unas condiciones capaces de corregir posibles impactos visuales.

En ese mismo sentido el Informe de Sostenibilidad Ambiental con el que se tramitó el PGOU ya recoge esas cautelas, que no prohibiciones, según se describe en el cuadro de la página 25 del Plan General. Es por ese motivo por el cual, en aras a que las restricciones urbanísticas no coarten posibles inversiones económicas vinculadas a la actividad agrícola y ganadera que se desarrolla en el entorno rural de San Esteban de Litera, se pretende modificar el PGOU para que sea posible la edificación también en el SNU-E clave 10, salvo en el ámbito Monte de Utilidad Pública H0340 "Sierra de Gesas", en los Yacimientos Arqueológicos y en las

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

zonas con protección establecida por la legislación sectorial. Es decir, se permitiría edificar en las zonas del LIC "Yesos de Barbastro" y del "Ámbito de protección paisajística" que no coincidan con los ámbitos mencionados en los que sí se mantendría la prohibición a la edificación en los mismos términos que actualmente.

Con este objetivo, se propone la modificación en la redacción actual de los artículos 183, 184 y 190

Objetivo tercero

Adaptación de la definición de "núcleo de población" a la Ley 3/2009 y a la Ley 4/2013.

La adaptación de los criterios que definen el "núcleo de población" a la legislación autonómica en vigor obliga a modificar los artículos 80 y 173 del PGOU. También se modifica el art. 175 para la simplificación y adaptación de la definición de "núcleo de población" y del uso del resto de la parcela en los casos de viviendas unifamiliares. En el art. 175.a) además se aprovecha la Modificación Aislada para, en concordancia con el art. 176, aclarar que dentro de las explotaciones agrarias se incluyen las edificaciones ganaderas, y por coherencia para permitir al igual que en Suelo No Urbanizable Especial la edificación de centros de investigación vinculados a la actividad agrícola y ganadera.

Por último en el art. 178 A) e) se elimina la separación mínima de 100 metros a otras viviendas situadas en parcela de diferente propietario, por considerarse que al haberse hecho más restrictivo el criterio de formación de "núcleo de población", esta limitación de separación mínima de 100 metros entre viviendas puede impedir la edificación en algunos casos pese a que no se llegue a formar núcleo de población.

Con estos objetivos, se propone la modificación en la redacción actual de los artículos 80, 173, 175 y 178.

CUARTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del INAGA con fecha 16 de julio de 2014, emitido en sentido favorable condicionado.
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón con fecha 8 de septiembre de 2014, emitido en sentido favorable.
- Constan igualmente las solicitudes de informe realizadas al Instituto Aragonés del Agua y a la Confederación Hidrográfica del Ebro, así como el acuse de recibo de ambas con fechas 30 y 31 de julio de 2014, respectivamente

QUINTO.-Tras el estudio de la documentación presentada deben hacerse las siguientes consideraciones técnicas:

Objetivo primero (corregir errores en Suelo Urbano Consolidado)

Con carácter previo es preciso señalar que los sombreados utilizados para la definición de la calificación urbanística en los planos aportados no permiten la visualización del parcelario, lo cual dificulta la comprensión de las determinaciones de planeamiento.

a) Respecto al primer ámbito afectado, en ningún caso cabe considerar la reclasificación propuesta como una simple corrección de errores, sino como una ampliación de Suelo Urbano. Debe analizarse, por tanto, el cumplimiento de los requisitos especiales previstos en el art. 79 de la LUA.

En cuanto a la aplicación de los módulos de reserva de sistemas generales y dotaciones locales (art. 79.1 LUA) el apartado 4.2.3 de la modificación propone la aplicación del principio de proporcionalidad y la consiguiente exención de las reservas exigibles.

En concreto, el citado precepto legal establece lo siguiente: *"Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo."*

En este sentido, interesa considerar los siguientes factores:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- La memoria estima un máximo de 3 nuevas viviendas en la parcela, pero no explicita los criterios empleados para un cálculo que, a tenor de lo indicado en los puntos siguientes, requiere de una mayor justificación.

- La reclasificación afecta a una parcela con una superficie real de 635,38 m² que se calificaría como Casco Antiguo, Clave 1. Según lo dispuesto en el art. 143 de las Normas Urbanísticas del PGOU, el aprovechamiento materializable en esta parcela, en abstracto, podría determinarse de la forma siguiente:

* Edificabilidad máxima 2,5 m²/m² sobre parcela neta: 2,5 x 635,38 = 1.588,45 m²

* Ocupación máxima en planta baja: 80% del total de parcela y fondo máximo 20 m en plantas alzadas

* Altura máxima: PB + 2 PP

Con estos parámetros, las cesiones dotacionales resultantes por aplicación de los criterios de la vigente LUA (art. 54) serían las siguientes:

Unidades de reserva: 1.588,45 / 85 = 18 U.R.

Espacios libres: 10% de la superficie del ámbito o 18 m²/U.R. (la que resulte mayor). En este caso 324 m²

Equipamientos: 15 m²/vivienda. En este caso se desconoce el nº de viviendas, aplicando el módulo a las unidades de reserva resulta 15 x 18 = 270 m²

Plazas de aparcamiento: 1 por unidad de reserva, lo que da un resultado de 18 plazas, de las cuales el 25% deben situarse en espacio de uso público (4-5 plazas).

- Sin embargo, sobre estas cifras "en abstracto" hay que matizar que la parcela se sitúa en las traseras de otras parcelas edificadas con fachada recayente a la C/Estaño y carece de frente a vial público, por lo que de facto resultaría inedificable con la configuración propuesta, al menos de forma independiente. Únicamente sería viable su edificación ligada a una de las parcelas colindantes.

- El planeamiento que se pretende modificar es un PGOU simplificado de un municipio con población inferior a 2.000 habitantes, redactado conforme a los criterios del art. 213 de la Ley 5/1999.

- A falta de límites numéricos objetivos para valorar la entidad de la modificación, interesa recordar que el art. 74 de la Ley 5/1999, con la que se tramitó el PGOU, establecía que en los supuestos de clasificación de nuevo suelo urbano debían preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales salvo que la superficie afectada por la modificación fuese menor de 1.000 m² construidos.

- En cuanto a la exigencia de incrementar la superficie del Sistema General de Espacios Libres (SGEL), tal como indica el documento aportado el PGOU vigente destina un total de 18.284,64 m² a esta dotación urbanística, superficie ampliamente superior a la resultante de aplicar la ratio general de 5 m²/habitante prevista en la LUA. Teniendo en cuenta la aplicabilidad del régimen simplificado en el municipio de San Esteban de Litera, en este caso cabría considerar la innecesariedad de esta exigencia, si bien sería conveniente conocer el incremento del número de viviendas que realmente supone la modificación, aspecto que no queda suficientemente claro en la documentación aportada como ya se ha indicado.

Por todo lo expuesto, a los efectos de valorar si procede la aplicación del principio de proporcionalidad se considera que el expediente de la modificación debe completarse, concretando de forma justificada la superficie y nº de viviendas realmente materializables en la parcela.

b) Respecto al segundo ámbito afectado (vial situado en el interior de la manzana catastral 85273), tras la comprobación realizada in situ se considera que efectivamente cabe apreciar la existencia de un error en los planos del PGOU respecto a la definición del vial. Tanto el vial como las viviendas con fachada al mismo son de reciente ejecución, por lo que no tiene sentido que el PGOU recoja un trazado diferente, que además dejaría fuera de ordenación las mencionadas viviendas.

Sin embargo, en el extremo oeste de la manzana (planos O-8A, O-15 y O-16 de la modificación presentada) se observa otra alteración, no justificada en la memoria, respecto al PGOU vigente. Se trata de una zona, actualmente ocupada por un parque de juegos, en la que se ha sustituido la calificación de Espacio Libre por la de Extensión de Casco Urbano. Debe aclararse esta cuestión.

Objetivo segundo (modificación de la normativa referida a los usos en Suelo No Urbanizable Especial)

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Se considera suficientemente justificado el ajuste de las condiciones relativas a determinadas zonas clasificadas como Suelo No Urbanizable Especial teniendo en cuenta que, tal como indica el informe del INAGA, las actividades que se realicen en estos suelos estarán sujetas a informe previo del órgano ambiental para su autorización, además de aquellos otros informes sectoriales que sean preceptivos.

Objetivo tercero (adaptación de la definición de “núcleo de población”)

Se considera adecuada la modificación planteada, ya que supone la adaptación del concepto de “núcleo de población” definido en el PGOU a los criterios de la LUA vigente.

Otras cuestiones

En cumplimiento del art. 33 del Decreto 54/2011, deben aportarse las fichas NOTEPA también en formato digital editable (excel).

Respecto a los apartados segundo y tercero de la modificación (régimen usos en SNU-E y concepto de núcleo de población) se considera adecuado el contenido de la propuesta planteada.

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

PRIMERO.- Suspender la adopción de acuerdo respecto a la modificación nº 1 del Plan General de San Esteban de Litera hasta que sean aclaradas las siguientes cuestiones:

- a) En cuanto a la propuesta de reclasificación de nuevo suelo urbano, debería completarse el expediente concretando de forma justificada la edificabilidad y número de viviendas realmente materializables en la parcela afectada, para valorar si procede la aplicación del principio de proporcionalidad establecido en el art. 79.1 de la LUA.
- b) Debe corregirse el error observado en los planos O-8A, O-15 y O-16 de la modificación, de forma que se refleje la zona calificada en el PGOU vigente como Espacio Libre en el extremo oeste de la manzana catastral 85273, cuya supresión no está justificada en el documento aportado.
- c) Los sombreados utilizados para la definición de la calificación urbanística en los planos aportados deben grafiarse como en el PGOU vigente, de forma que permitan la visualización del parcelario.

SEGUNDO.- Deben aportarse las fichas NOTEPA también en formato digital editable (excel).

4. ALMUDEVAR. MODIFICACIÓN Nº 1 DEL PGOU. CPU-22/2014/147

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Almudevar, y la documentación de la modificación nº 1 del Plan General de Ordenación Urbana se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La modificación aislada nº1 del Plan General de Ordenación Urbana de Almudevar tiene por objeto la modificación de la plasmación, tanto en las fichas de las unidades de ejecución como en los planos de ordenación, de las determinaciones que ha venido recomendando el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca y a las que obliga el artículo 42 del DL 1/2014, Texto Refundido de la Ley de urbanismo de Aragón.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

SEGUNDO.- El PGOU de Almudévar, tramitado al amparo de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón, ha sido objeto de diversos Acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

En relación al ámbito de la Modificación nº 1 (Unidad de Ejecución Residencial nº 2) que nos ocupa, dichos Acuerdos recogían lo siguiente;

a) El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH), en sesión celebrada el 6 de noviembre de 2012, adoptó acuerdo en relación al PGOU de Almudévar y, concretamente en lo que respecta a la UE-R2 indicaba lo siguiente;

“Suspender la aprobación del Suelo Urbano No Consolidado hasta que se aclare lo indicado en el apartado 1.B) del fundamento de derecho cuarto de este acuerdo, sobre aquéllas zonas no incluidas en ámbitos de actuaciones integradas. Además, respecto a las determinaciones de las Unidades de Ejecución, deben subsanarse las cuestiones indicadas en el apartado 1.D), del mismo fundamento sobre el cumplimiento de los módulos de reserva en las Unidades de Ejecución, la cesión de aprovechamiento, la densidad y edificabilidad en algunos ámbitos, y los errores o contradicciones observados en los planos, las fichas y el cuadro resumen, así como debe aclararse la categoría de suelo urbano atribuida al Sector residencial 3 del planeamiento vigente.“

b) El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH), en sesión celebrada el 7 de marzo de 2013, adoptó acuerdo en relación:

Aprobar definitivamente el Suelo Urbano No Consolidado a excepción de las Unidades de Ejecución UER-2 y UER-Valsalada.

Mantener la suspensión de los siguientes ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado:

- La UER-2, ya que no se han subsanado los reparos indicados en el acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 6 de noviembre de 2012 respecto a este ámbito.*
- La UER-Valsalada, a efectos de que se justifique adecuadamente la ampliación de su ámbito.*

c) El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH), en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2013, adoptó acuerdo en relación

Mantener la suspensión de la UER-2, ya que con la ordenación planteada no se cumplen los módulos de reserva exigibles conforme a la LUAr.

En este mismo acuerdo, se incorporaba el siguiente requerimiento;

Requerir la elaboración de un Texto Refundido

Además de la tramitación del PGOU, El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPUH), en sesión celebrada el 27 de marzo de 2014, adoptó acuerdo en relación al Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana de Almudévar, estableciendo una serie de prescripciones (...);

- “1. Considerar subsanados los reparos observados en la documentación para la aprobación definitiva del PGOU, relativos a: (...)*
- 2. No aceptar completamente el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, al quedar en suspenso la ordenación de la unidad de ejecución UER-2. “*

De ese modo, se aceptó la totalidad del Texto Refundido a salvo del ámbito de la UE-R2 (objeto de la presente modificación).

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

TERCERO.- Con fecha 15 de noviembre de 2014 se da entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de la Diputación General de Aragón escrito del Alcalde de Almodóvar de 11 de noviembre de 2014 con la documentación técnica completa de la modificación. Junto a la misma se aporta el expediente administrativo seguido en la presente modificación.

CUARTO.- La documentación incorpora, como contenido básico, la modificación de la ordenación pormenorizada de la UE-R2, e incluye a tal efecto;

- Justificación del objeto de la modificación
- Nueva ficha de Ordenación de la UE-R2 de Almodóvar
- Plano de Ordenación del ámbito de la UE-R2, conforme a los parámetros establecidos en la nueva ficha.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Teniendo en cuenta que la aprobación inicial de la Modificación nº 1 del PGOU se produjo el 31 de julio de 2014, esta se redacta al amparo de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha Ley de Urbanismo.

El municipio de Almodóvar tiene una población superior a 2.000 habitantes y está situado en la comarca de La Hoya de Huesca, por tanto no le es aplicable el régimen urbanístico simplificado previsto en el Título VII de la LUAr.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Tras el estudio de la documentación presentada deben hacerse las siguientes consideraciones técnicas:

- Respecto a la tramitación de la Modificación nº 1 del PGOU
 - Se considera adecuada la misma.
- Respecto a la ordenación de la UER-2
 - En cuanto a la UER-2, se modifica su ordenación y sus porcentajes de reserva en relación al documento del PGOU de Almodóvar, de tal modo que puede valorarse el cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles conforme a la normativa aplicable.

En lo que respecta a la reserva de vivienda de protección oficial, debe anotarse que no se establece ninguna en la ficha de ordenación. Teniendo en cuenta las fechas de tramitación de este expediente, esta situación responde a la entrada en vigor de la LEY 10/2012, de 27 de diciembre de de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón, modifica la redacción del artículo 5 de la Ley 24/2003 de 26 de diciembre de Medidas Urgentes de Vivienda Protegida de Aragón, estableciendo lo siguiente;

“c) En municipios con población de derecho no superior a tres mil habitantes no existirá obligación de reserva de suelos con dicha finalidad, sin perjuicio de

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

que puedan establecer la que consideren necesaria en sus instrumentos de planeamiento.»

A este respecto debe anotarse igualmente que el Plan General de Ordenación Urbana de Almudévar, si bien establecía reservas de VPA particularizadamente en las unidades de ejecución en SUNC, no establecía un parámetro general para ello.

- Respecto a la documentación presentada:

Se observa que en la ficha de ordenación de la UE-R2 presentada al efecto, existe una incoherencia con la ordenación establecida en el plano de ordenación. Así, dentro del apartado dedicado a los Objetivos, se indica que se mantiene la zonificación "Residencial Unifamiliar", siendo que en realidad el ámbito cuenta ahora con ámbitos no destinados a Residencial Unifamiliar, sino también a Residencial Ensanche y a Espacio Libre y Equipamiento. Por ello, deberá corregirse este apartado.

Igualmente deberán presentarse la totalidad de los planos de ordenación del PGOU que puedan verse afectados por el cambio de ordenación del ámbito de la UER2.

- Respecto al cumplimiento de la NOTEPA

Teniendo en cuenta que la Aprobación Inicial del PGOU se llevó a cabo el 29 de noviembre de 2010 y la de la Modificación nº 1 que nos ocupa el 5 de agosto de 2014, deberá darse cumplimiento (conforme a lo que establecen las Disposiciones Transitorias del Decreto 54/2011 del 22 de marzo del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento de Aragón) a los criterios de presentación establecidos en su Título III y la presentación de las fichas de Datos Urbanísticos del Anexo V. En relación a estos epígrafes, cabe hacer las siguientes consideraciones;

- No se ha realizado la codificación del título del trabajo según los criterios del artículo 29 ni se ha incorporado a la carátula del plano los datos indicados en el artículo 31 de dicha Norma Técnica de Planeamiento.
- No se ha modificado la ficha de datos urbanísticos de la UE-R2 y de datos generales del Anexo V de la NOTEPA en relación a la nueva ordenación.
- No se han presentado las correspondientes fichas en formato abierto (hoja de cálculo)

- Respecto al Texto Refundido del Plan General de ordenación Urbana de Almudévar:

La Modificación nº 1 tiene por objeto la ordenación de la UE-R-2, único ámbito del PGOU de Almudévar cuya aprobación definitiva permanece en suspenso y que motivó la no aceptación completa del TRPGOU en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca celebrada el 27 de marzo de 2014.

Por tanto, para la aceptación completa de dicho Texto Refundido será necesario que incorpore las determinaciones de la Modificación nº 1 aprobada definitivamente, en su caso.

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

publicacion.acuerdoscpfu.diciembre14 (continuación)

PRIMERO. Aprobar definitivamente la Modificación nº 1 del PGOU de Almudévar, con las siguientes prescripciones:

a) En cuanto a la documentación presentada;

- Deberán corregirse los datos relativos a los "Objetivos" de la ficha de ordenación del ámbito, conforme a los términos establecidos en el fundamento de derecho segundo de la presente propuesta.
- Igualmente deberán presentarse la totalidad de los planos de ordenación del PGOU que puedan verse afectados por el cambio de ordenación del ámbito de la UER2.

b) En cuanto al cumplimiento de la NOTEPA

- Deberá realizarse la codificación del título del trabajo según los criterios del artículo 29.
- Deberá incorporarse a la carátula del plano los datos indicados en el artículo 31 de dicha Norma Técnica de Planeamiento.
- Deberá incorporarse la ficha de datos urbanísticos de la UE-R2 y de datos generales del Anexo V de la NOTEPA en relación a la nueva ordenación.
- Dichas fichas NOTEPA deberán presentarse igualmente en formato abierto (hoja de cálculo)

SEGUNDO.-En lo que respecta al Texto Refundido del PGOU de Almudévar, se requiere al Ayuntamiento que incorpore estas determinaciones de la Modificación nº 1 al Texto Refundido del PGOU, para así proceder a su publicación preceptiva.

5. ESTOPIÑAN DEL CASTILLO. MODIFICACION Nº 4 DEL PGOU. CPU-22/2014/139

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Estopiñan, y la documentación de la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Estopiñan se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La modificación aislada nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Estopiñan del Castillo tiene por objeto cambiar la calificación urbanística de un huerto contiguo a una vivienda situada dentro del Suelo Urbano Consolidado, concretamente en la C/Mayor nº25 de la localidad.

SEGUNDO.- El planeamiento general vigente en el municipio de Estopiñan del Castillo es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente, de forma parcial y con prescripciones, por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) el 27 de abril de 2004. Posteriormente, con fecha 3 de mayo de 2006 la CPOT acordó aceptar el Texto Refundido del PGOU y el cumplimiento de las prescripciones impuestas en el acuerdo anterior.

TERCERO.- Con fecha 14 de octubre de 2014 tiene entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del alcalde de Estopiñan del Castillo solicitando la emisión de informe sobre la modificación nº4 del PGOU, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y del documento técnico de la modificación en soporte papel, suscrito por el arquitecto D. José Luis Espurz España en mayo de 2014 y que cuenta con diligencia de aprobación inicial expedida por la secretaria municipal.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Posteriormente, con fecha 31 de octubre de 2014 el Ayuntamiento remite, a requerimiento del Consejo Provincial de Urbanismo, copia del documento técnico de la modificación en soporte CD acompañada de las fichas de datos en formato no editable según el Anexo V de la Norma Técnica de Planeamiento. Con fecha 7 de noviembre de 2014 el técnico redactor remite por correo electrónico las fichas en formato digital editable.

El documento técnico está integrado por una memoria escrita, planos de información (planeamiento vigente) y ordenación (modificación propuesta) y un anexo fotográfico.

CUARTO.- La modificación propone cambiar la calificación urbanística del huerto de la forma siguiente:

a) Calificando como "Casco Antiguo" el primer bancal, más próximo a la vivienda, como "Casco Antiguo" con un frente de 8 metros y una profundidad total de 12 metros desde la calle a que dan frente. La superficie afectada es de 92 m².

b) Calificando como "Zona Verde Privada" el segundo bancal, con una superficie de 110 m².

Como justificación de la necesidad y conveniencia de la modificación se señalan los siguientes argumentos:

A raíz de una solicitud de licencia de obras se ha observado que la calificación urbanística que tiene la parte de parcela no edificada (huerto de la casa) contigua a la vivienda de la no es la misma que la del edificio. En el documento técnico se indica que esta calificación responde a un error o exclusión, puesto que tanto las medidas de la calle existente como los niveles de la misma en relación con el huerto no permiten la colocación del éste al mismo nivel del vial y mucho menos una plaza.

Se indica así mismo que la calificación vigente no tiene objeto ninguno puesto que en la zona no existen viviendas que precisen de ese espacio de relación y tampoco solucionaría nada como espacio de aparcamientos, puesto que no se puede acceder (hay escaleras en la parte baja y una gran estrechez en la parte de entrada por la Calle Mayor). Se argumenta también que se trata de un error ya que en la misma manzana existe un huerto de similares características calificado como "Casco Antiguo" y al otro lado de la calle otros huertos calificados como "Manzana Cerrada".

Se propone por tanto que la primera parte del huerto (el bancal que está pegado a la vivienda) sea calificado como "Casco Antiguo" a los efectos de que se pueda completar la malla urbana tal como es en la realidad, a la vez que poder ser objeto de posibles ampliaciones de la propia vivienda o realizar cuerpos de nueva creación anejos a la misma. A esta zona le serán de aplicación directa los artículos 62 a 66 de la sección 2ª-Zona Casco Antiguo del PGOU.

En cuanto al segundo bancal, el que está más alejado de la casa, se propone su calificación como "Zona Verde Privada" a los efectos de que se pueda completar la malla urbana dado su cerramiento y muros perimetrales de piedra y poder ser objeto de uso de la propiedad a los efectos de mantenimiento y recreo. Le serán de aplicación el artículo 88 del PGOU-Zona Verde Privada: Tipo de Ordenación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Teniendo en cuenta que la aprobación inicial de la Modificación nº 13 de las NNSS de Aínsa se produjo el 1 de julio de 2014, esta se redacta al amparo de lo dispuesto

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

en el artículo 78 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha Ley de Urbanismo.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Tras el estudio de la documentación presentada deben hacerse las siguientes consideraciones técnicas:

En cuanto a la justificación de la modificación propuesta, el documento aportado entiende que la calificación urbanística actualmente atribuida al ámbito (vial público) responde a un error puesto que las condiciones topográficas y del entorno hacen inviable dicha previsión, y además se produce una situación singular en relación con otras parcelas próximas en las que la parte no edificada tiene la misma calificación que el resto.

En cuanto a las características de la zona, a partir de la información obrante en el expediente y la visita realizada se constata que efectivamente existe un fuerte desnivel entre el huerto y la calle. Por otra parte, en la memoria del PGOU no existe ninguna referencia que permita deducir que la calificación urbanística asignada a dicho huerto responde a una voluntad, expresa y motivada, de ampliar el viario público (ya que no se trata de un espacio libre) en esta ubicación. Tampoco se observa que se hayan previsto otros espacios similares en el resto del Casco Antiguo.

Conviene recordar, además, que si la superficie calificada como espacio público supera el 15% de la superficie de la finca (como parece suceder en este caso) el Ayuntamiento estaría obligado a obtenerla mediante expropiación. En función de lo expuesto, podría estimarse que nos encontramos ante una inadecuada calificación atribuida por el planeamiento que ahora se pretende corregir, tal como argumenta el documento aportado.

Considerando, pues, suficientemente justificado el cambio en la calificación urbanística, se analiza a continuación si procede exigir alguno de los requisitos especiales previstos en el art. 79 de la Ley 3/2009.

En cuanto a la edificabilidad resultante en la zona que se recalifica como "Casco antiguo" (276 m²), si se considera que la calificación actual es errónea cabría entender que no responde a un incremento de edificabilidad en sentido estricto. En cualquier caso, respecto a la exigencia de reservas derivada de ese posible incremento interesa valorar los siguientes factores:

- La posible aplicación del principio de proporcionalidad previsto en el art. 79.1 de la LUA, teniendo en cuenta la entidad de la modificación. El Ayuntamiento no propone nada en este sentido, si bien podría deberse a que interpreta la modificación como una simple corrección de error.
- El carácter simplificado del PGOU de Estopiñán del Castillo, que permite modular las reservas exigibles en función de las necesidades del municipio conforme al art. 287 de la LUA.

Por último, indicar que en el expediente consta la identidad del propietario de la parcela afectada conforme al art. 79.7 de la LUA.

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

PRIMERO: Aprobar definitivamente la modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Estopiñán.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)**6.- SALLENT DE GALLEGO: MODIFICACIÓN AISLADA Nº 10 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CPU 2014/32**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego, y la documentación que integra el documento de Modificación Aislada del Plan General se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- El objeto de la Modificación nº10 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent es el modificar el artículo 361 "Alturas de los edificios" del "Libro VIII.- Núcleo de Tramacastilla de Tena" de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de ordenación Urbana. Asimismo, se modifica el artículo 377 "Cubiertas", en concordancia con la nueva redacción del artículo 361.

SEGUNDO.- La CPOT, en sesión de 26 de abril de 2007, acordó aprobar definitivamente con reparos el Texto Refundido del Plan General de Sallent, indicando, entre otros aspectos que *"se considera precisa la refundición del planeamiento de todos los núcleos y la adopción de una sistemática única, para cumplir con lo establecido legalmente y lograr la ordenación unitaria y conjunta de todo el término municipal"*. La CPOT, en sesión de 20 de diciembre de 2007, acordó levantar la suspensión de la eficacia de su anterior acuerdo, manteniendo algunos reparos. Tras los acuerdos adoptados en las sesiones de 29 de julio de 2009 y de 20 de enero de 2010 (no aceptando el Texto Refundido), la CPOT, en la sesión de 21 de mayo de 2010, acepta el Texto Refundido salvo en una serie de extremos.

Posteriormente se tramitó una corrección de errores (expte: 2013/0063), aceptada en la sesión del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca celebrada el día 18 de julio de 2013.

Respecto a la modificación Puntual nº10 del PGOU (expte: 2014/0032).El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), en sesión de 15 de mayo de 2014, acordó: *"Suspender la emisión de informe para que se atienda a lo indicado en el Fundamento de derecho cuarto punto c) del presente acuerdo. Se debe aclarar la regulación en relación con la altura máxima (valor numérico y número de plantas) y, en su caso, fijar límites máximos. Debe analizarse la incidencia que puede producir la Modificación en el incremento de la edificabilidad en las distintas zonas"*

El CPU, en sesión de 28 de noviembre de 2014, acordó:

"Suspender la adopción de acuerdo sobre la Modificación Puntual nº 10 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego por el siguiente motivo: Se deben aclarar las definiciones de sótanos, semisótanos, plantas bajas, plantas de piso y aprovechamiento de cubierta".

TERCERO.- Con el fin de levantar dicha suspensión se remite por el Ayuntamiento de Sallent de Gállego con registro de entrada en el Gobierno de Aragón de 1 de diciembre de 2014 el Ayuntamiento documento "Modificación Aislada nº 10 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego (Libro VIII de Tramacastilla de Tena)", redactado en agosto de 2014, suscrito por el ingeniero de caminos, canales y puertos D. Juan Antonio Ros, sin diligenciar, que consta de su correspondiente memoria.

CUARTO.- Se justifica la modificación en que las Normas Urbanísticas vigentes no definen la interpretación que debe hacerse de las alturas reguladoras de la edificación, aspecto esencial en los núcleos en los que la orografía es un condicionante importante de los volúmenes resultantes. La falta de regulación de las alturas en casos especiales ha derivado en construcciones indeseables, con plantas y alturas reales excesivas (bloques de 5 alturas y más, con volúmenes habitados en sótanos), alterando así las edificaciones tradicionales.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones: Comparando la redacción del vigente artículo 361 con la nueva redacción propuesta por la Modificación se observa que, entre otros aspectos, la nueva redacción:

- Introduce la definición de los parámetros de “altura de fachada” y “altura visible” (en la vigente redacción del artículo el parámetro es la “altura reguladora”)
- Fija la altura de fachada máxima (8m). La altura visible será la resultante de aplicar el diseño de cubierta a partir de la altura de fachada.
- Mantiene el vigente nº de plantas máximo (PB + 1PP + PBC, permitiéndose un 2º aprovechamiento de la PBC vinculado a la vivienda inferior, con huecos vélux únicamente).
- Regula la forma de medición de “altura de fachada” y “altura visible” (adjunta croquis). Se diferencian distintas casuísticas posibles a la hora de medir alturas:
 1. Parcelas con fachadas opuestas a dos o más vías o terrenos a distinta rasante.
 2. Parcelas con pendiente descendente (distingue el caso de que se transformen las cotas del terreno en su parte baja).
 3. Parcelas con pendiente ascendente
 4. Edificaciones aisladas unifamiliares separadas de zonas públicas y empotradas parcialmente en el terreno.
- Limita la pendiente de cubierta (entre 30º y 45º).
- En cuanto a la organización interior del edificio:
 - Introduce la definición de “altura de piso”, “altura libre de piso” y “cota de planta de piso”.
 - Modifica las definiciones y la regulación de las plantas “sótano”, “semisótano”, “baja”, “piso” y “bajocubierta”. La nueva redacción del artículo 361 mantiene, en los aprovechamientos de cubierta, el vigente límite “altura máxima en el arranque de la intersección con el paramento vertical: línea de quiebro: 1,50m”.
 - Establece el contenido mínimo de los proyectos básicos y/o de ejecución que se presenten ante el Ayuntamiento.

Comparando la redacción del vigente artículo 377 con la nueva redacción propuesta por la Modificación, se observa que el cambio es relativo a la pendiente de cubierta (TRPGOU: Entre 35 y 50 grados / Modificación Puntual nº 10 del PGOU: Entre 30 y 45 grados).

Se considera que la nueva redacción del artículo 361, que se ha coordinado con la del artículo 377, podría resolver indefiniciones existentes en el vigente artículo 361, en relación con la forma de medir la altura.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Se fija la altura de fachada máxima y se mantiene el vigente número de plantas máximo, aclarando así la regulación en relación con la altura máxima, tal y como se solicitó en el acuerdo del CPU de fecha 15 de mayo de 2014.

La nueva redacción del artículo 361 elimina el apartado 1 "definiciones" de la documentación con registro de entrada en el Gobierno de Aragón de 23 de octubre de 2014, dado que no existía correlación con lo dispuesto en el apartado 15 "Planta", de modo que se aclaran las definiciones de sótanos, semisótanos, plantas bajas, plantas de piso y aprovechamientos de cubierta, cumpliendo así lo dispuesto en el acuerdo del CPU de 28 de noviembre de 2014.

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

PRIMERO.- Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº10 del Plan General de Ordenación Urbana de Sallent de Gállego.

SEGUNDO.- Deberá publicarse la normativa que ha sido modificada.

7. AÍNSA-SOBRARBE MODIFICACIÓN Nº 13 DE LAS NNSS CPU-22/2014/132

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Ainsa, y la documentación de la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento Municipal se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Es objeto de la modificación de planeamiento presentada modificar la alineación actual del inmueble situado en la Calle la Morisma nº 8 de Ainsa para adaptarla a la actual realidad catastral y registral de la propiedad.

SEGUNDO.- El instrumento de ordenación vigente son las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ainsa, aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada el 26 de octubre de 1977. En estos momentos se está tramitando un nuevo Plan General de Ordenación Urbana, que ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento con fecha 29 de octubre de 2010.

TERCERO.- La Modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias de Ainsa ha seguido la siguiente tramitación municipal, conforme a lo establecido en el artículo 78 de la Ley 3/2009 de 17 de junio de Urbanismo de Aragón modificada por la ley 4/2013 (art. 85 del DL 1/2014 de 8 de julio, TR de la Ley de Urbanismo de Aragón).

CUARTO.- Con fecha 17 de noviembre de 2014 tiene entrada en el Registro General de la Delegación Territorial de la Diputación General de Aragón la documentación técnica completa. Junto a dicha documentación técnica se ha aportado de forma completa el expediente administrativo de la modificación de planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca a instancia del Ayuntamiento de Ainsa-Sobrarbe, en aplicación de la Disposición Transitoria 2ª Punto 4º, los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, tras su modificación por la Ley 4/2013 de 23 de mayo.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo con lo establecido en el artículo 78.2.b de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

antedicha así como el artículo 8.a) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

TERCERO.- Tras el estudio de la documentación presentada deben hacerse las siguientes consideraciones técnicas:

Respecto a la tramitación de la Modificación nº 13 de las NNSS

Se considera adecuada la misma.

Respecto al cambio de alineación propuesta

La modificación de la alineación propuesta, supone el cambio de calificación de 7,5 m2 de suelo, pasando de tener la condición de viario público a parcela privativa con norma zonal Casco Antiguo. Teniendo en cuenta la escasa entidad de la modificación, podrá aplicarse el régimen de excepcionalidad en relación a las reservas establecido en el artículo 86.1 párrafo 2º del TR 1/2014 de la Ley de urbanismo de Aragón; *“Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los espacios libres y equipamientos públicos existentes en el entorno del suelo afectado por la modificación, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, así se proponga por el municipio y se apruebe por el Consejo Provincial de Urbanismo“.*

Si bien la documentación no se refiere expresamente a este particular, teniendo en cuenta que la ordenación propuesta y el documento no prevén ninguna de estas cesiones, se entiende que dicho ayuntamiento propone la aplicación de la posibilidad de excepcionar las reservas. Teniendo en cuenta la escasa entidad de la actuación y la escasez de las reservas a las que se daría lugar, se considera aceptable dicha excepción.

Por otro lado, viendo la configuración del viario, podemos considerar que la modificación propuesta no supone un menoscabo en la capacidad de la trama viaria del núcleo de Ainsa, teniendo en cuenta que se trata de un fondo de saco, si bien se reduce aproximadamente 1,5 metros lineales del actual mirador al río.

Por otro lado, en el documento se aporta la escritura de propiedad, que hace referencia a un solar de 46 m2, superficie que coincide exactamente con la actual catastral, es decir, con la resultante de la modificación. Parte del solar está ocupado por una edificación en ruinas.

Al efecto de las NNSS de Ainsa, se establece que, en Casco Antiguo, la superficie mínima de los solares es de 40 m2, superficie que no alcanzaría conforme a las actuales alineaciones y sí lo haría con la modificación propuesta.

Respecto a la documentación presentada:

Se considera adecuada la documentación presentada

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

PRIMERO: Aprobar definitivamente la modificación nº 13 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Ainsa.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)**INFORMES DEL CONSEJO SOBRE EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO:****8. VILLANUA. MODIFICACIÓN Nº 13 DEL PGOU. CPU-22/2012/179**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Villanua, y la documentación que integra el documento de Modificación nº 13 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanúa se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

PRIMERO.- La modificación aislada nº13 del Plan General de Ordenación Urbana de Villanúa tiene tres objetivos:

- En primer lugar, adjudicar a los suelos remitidos a planeamiento de desarrollo y gestión sistemática que se encuentran todavía sin desarrollar la carga urbanística correspondiente a la mejora del servicio de abastecimiento de agua en la margen izquierda del río Aragón;
- En segundo lugar, incorporar determinados usos compatibles en la calificación U2 A (residencial grado 2).
- Por último, modificar la calificación de una pequeña parte del Sistema General de Zonas Verdes como resultado de un acuerdo con la propiedad de los terrenos.

SEGUNDO.- El municipio de Villanúa cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido mediante la homologación de las anteriores Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aceptada (con prescripciones) por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 18 de septiembre de 2000. En el acuerdo de aceptación adoptado en la referida fecha se requirió la elaboración de un Texto Refundido que se tramitó posteriormente ante la CPOT, siendo informado con reparos por este órgano con fecha 27 de noviembre de 2002.

TERCERO.- Con fecha 15 de octubre de 2012 tiene entrada en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca escrito del alcalde de Villanúa solicitando informe sobre la modificación nº13 del PGOU, acompañado de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y del documento técnico de la modificación nº13 del PGOU (en soporte papel) redactado en noviembre de 2011 por la arquitecto municipal Dª Virginia González Asún y que cuenta con diligencia de aprobación inicial expedida el 12 de diciembre de 2011.

Tras ser devuelto el expediente por el Consejo Provincial de Urbanismo al observar una serie de carencias en la documentación aportada, con fecha 17 de noviembre de 2014 tiene entrada un nuevo escrito del alcalde de Villanúa adjuntando documento técnico de la modificación (en soporte papel y CD) suscrito por la misma técnico redactora con fecha agosto 2014, en el que se recogen las cuestiones indicadas por el órgano autonómico en el escrito de devolución remitido al Ayuntamiento en noviembre de 2012.

El presente informe analiza por tanto el documento con fecha agosto 2014, que está integrado por una parte escrita (memoria justificativa y artículos modificados) y los planos de ordenación modificada nº14' (éste solamente en formato digital), 15.2 y 16.2.

CUARTO.- Como ya se ha expuesto la modificación plantea tres objetivos diferentes, cuya justificación y contenido se resumen a continuación:

4.1) Establecimiento de la carga urbanística para la mejora del servicio de abastecimiento de agua en la margen izquierda del río Aragón

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

En mayo del año 2007 el Ayuntamiento de Villanúa encargó un estudio técnico con el fin de conocer pormenorizadamente la situación actual del servicio de abastecimiento de agua potable, teniendo en cuenta la capacidad de crecimiento establecido en el PGOU. Dicho estudio recomendó una serie de medidas y obras a realizar para garantizar el suministro de un agua de calidad a los terrenos urbanos o urbanizables que se encuentran todavía sin desarrollar. Las obras previstas en el informe técnico todavía no se han ejecutado.

Es intención del Ayuntamiento repercutir dichas obras a estos sectores de suelo urbanizable o urbano no consolidado que se encuentran todavía sin desarrollar. Los terrenos que resultarían afectados son:

	<u>Superficie</u>	<u>Densidad(viv/Ha)</u>	<u>Nº viviendas</u>
SECTOR S 1-2-4-6	109.212,00 (1)	40,00	437
SECTOR S 7.1.	30.984,96 (2)	50,00	155
SECTOR S 7.2.	5.232,00 (3)	50,00	26
SECTOR CAMPODIOS	38.330,00 (4)	40,00	153
PE 1	8.930,00	40,00	36

No se incorpora el Sector Juncaral en el reparto ya que se suministraría de otro depósito totalmente independiente del que tratamos.

- (1). Según Modificación 2 P.G.O.U.
- (2). Según Modificación 7 P.G.O.U.
- (3). Resultado de la diferencia entre lo establecido en el PGOU y la Mod.7
- (4). Según Modificación 5 P.G.O.U.**

La valoración estimativa a fecha junio 2011 de la obra a realizar se establece en 466.216,53 euros (sin IVA), con lo que la repercusión en cada sector (establecida de forma proporcional al nº de viviendas) sería la siguiente:

	<u>Superficie</u>	<u>Nº viviendas</u>	<u>Repercusión obra (euros)</u>
SECTOR S 1-2-4-6	109.212,00	437	252.382,44
SECTOR S 7.1.	30.984,96	155	89.505,50
SECTOR S 7.2.	5.232,00	26	15.113,55
SECTOR CAMPODIOS	38.330,00	153	88.578,35
PE 1	8.930,00	36	20.636,70
TOTAL		807	466.216,53

La repercusión final de la obra de cada sector se determinará en el momento que se apruebe por el Ayuntamiento de Villanúa el proyecto técnico que describa y determine las obras a realizar.

Esta modificación afecta a los artículos 91, 112 y 119 del TRPGOU, cuya redacción quedaría de la forma siguiente (se subrayan las partes añadidas):

ARTÍCULO 91: RESIDENCIAL GRADO 6. CLAVE PE-1

1. AMBITO DE APLICACIÓN.

Se incluye en este tipo de suelo la Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado PE-1, delimitada para su desarrollo con Plan Especial de Ordenación, debido a las preexistencias específicas y la complejidad de los elementos a ordenar.

2. INSTRUMENTO DE DESARROLLO

Plan Especial.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación.

3. TIPO DE ORDENACIÓN.

Por edificación aislada.

4. CONDICIONES DE USO.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Se permite el uso residencial unifamiliar aislado o agrupado y el residencial colectivo con un máximo de 2 viviendas por portal. Para el residencial unifamiliar agrupado se estará a lo dispuesto en el Art. 83.2.3 de las presentes Ordenanzas.

Se tolera el uso comercial en la planta baja de los edificios y el uso de oficinas.

Cada vivienda deberá contar necesariamente con espacio previsto en el interior de su parcela para una plaza de aparcamiento, pudiendo emplazarse ésta en superficie.

5. CONDICIONES DE VOLUMEN.

Se tendrán en cuenta para la realización del Plan Especial los siguientes parámetros:

- Parcela mínima : 175 m²
- Ancho mínimo de la parcela : 10 m.
- Edificabilidad bruta : 0,60 m²/m²
- Nº máximo de viviendas : 40 viv/Ha
- Fondo edificable máximo : 11 m.
- Ocupación de parcela : 40%
- Altura de la edificación :
- Altura máxima : 9,00 m.
- Altura habitable : 5,50 m.
- Altura de fachada : 6,00 m.
- Nº plantas habitables : 3 (PB+1PP+AC)
- Vuelos : Sin limitación. Se respetará la normativa de retranqueos.
- Retranqueos : 3 m. a linderos mínimo.

6 CARGAS URBANÍSTICAS.

Para el desarrollo de la Unidad se deberá aportar al Ayuntamiento de Villanúa la parte proporcional del coste de las obras correspondientes a la Mejora del servicio de abastecimiento de agua de la margen izquierda del río Aragón, que será un mínimo de 20.636,70 €, a expensas de conocer el coste definitivo de la ejecución de la obra, que se repercutirá a la finalización de las mismas en el caso de que se pretenda desarrollar la Unidad de ejecución antes de la ejecución de dichas obras.

ARTÍCULO 112: ÁMBITO

Los terrenos del Término Municipal clasificados como Suelo Urbanizable No Delimitado se han diferenciado en siete (7) áreas para su posterior delimitación en Sectores de Planeamiento, según su situación en la trama urbana:

- ÁREA S-1-2-4-6.

- Superficie: 109.212 m²
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial
- Sistema de actuación: Compensación
- Uso: Residencial
- Aprovechamiento: Edificabilidad bruta : 0,40 m²/m²

Densidad bruta: 40 viv/Ha

- Dotaciones y equipamientos: Según Modificación puntual 2 del PGOU y legislación vigente.
- Sistemas generales: Según Modificación puntual 2 del PGOU.

- Carga urbanística: Para realizar obras de edificación en el sector se deberá aportar al Ayuntamiento de Villanúa la parte proporcional del coste de las obras correspondientes a la Mejora del servicio de abastecimiento de agua de la margen izquierda del río Aragón, que será un mínimo de 252.382,44 €, a expensas del conocer el coste definitivo de la ejecución de la obra, que se repercutirá a la finalización de las mismas en el caso de que se pretenda construir antes de la ejecución de dichas obras.

- ÁREA S-7.**SECTOR 7A**

- Superficie: 30.984,96 m²
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación
- Uso: Residencial
- Aprovechamiento: Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²

Densidad bruta: 50 viv/Ha

- Dotaciones y equipamientos: Según Modificación puntual 7 del PGOU y legislación vigente.
- Sistemas generales: Según documentación Modificación puntual 7 del PGOU.

- Carga urbanística: Para realizar obras de edificación en el sector se deberá aportar al Ayuntamiento de Villanúa la parte proporcional del coste de las obras correspondientes a la Mejora del servicio de abastecimiento de agua de la margen izquierda del río Aragón, que será un mínimo de 89.505,50 €, a expensas del conocer el coste definitivo de la ejecución de la obra, que se repercutirá a la finalización de las mismas en el caso de que se pretenda construir antes de la ejecución de dichas obras.

SECTOR 7B

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- Superficie: 5.232,00 m²
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación
- Uso: Residencial
- Aprovechamiento: Edificabilidad bruta: 0,50 m²/m²
Densidad bruta: 50 viv/Ha
- Dotaciones y equipamientos: Según Modificación puntual 7 del PGOU y legislación vigente.
- Sistemas generales: Según Modificación puntual 7 del PGOU.
- Carga urbanística: Para realizar obras de edificación en el sector se deberá aportar al Ayuntamiento de Villanúa la parte proporcional del coste de las obras correspondientes a la Mejora del servicio de abastecimiento de agua de la margen izquierda del río Aragón, que será un mínimo de 15.113,55 €, a expensas del conocer el coste definitivo de la ejecución de la obra, que se repercutirá a la finalización de las mismas en el caso de que se pretenda construir antes de la ejecución de dichas obras.

- CAMPODIÓS.

- Superficie: 38.330 m²
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial.
- Sistema de actuación: Compensación
- Uso: Residencial
- Aprovechamiento: Edificabilidad bruta: 0,40 m²/m²
Densidad bruta: 40 viv/Ha
- Dotaciones y equipamientos: Según Modificación puntual 5 del PGOU y legislación vigente.
- Sistemas generales: Según Modificación puntual 5 del PGOU.
- Carga urbanística: Para realizar obras de edificación en el sector se deberá aportar al Ayuntamiento de Villanúa la parte proporcional del coste de las obras correspondientes a la Mejora del servicio de abastecimiento de agua de la margen izquierda del río Aragón, que será un mínimo de 88.578,35 €, a expensas del conocer el coste definitivo de la ejecución de la obra, que se repercutirá a la finalización de las mismas en el caso de que se pretenda construir antes de la ejecución de dichas obras.

- EL JUNCARAL.

- Superficie: 154.500 m²
- Delimitación: El ámbito constituirá un único Sector.
- Instrumento de desarrollo: Plan Parcial único.
- Sistema de actuación: A determinar en el Plan.
- Uso: Centro Logístico de Transportes y Servicios.
- Aprovechamiento: Edificabilidad bruta: 0,35 m²/m²
Densidad bruta: 25 viv/Ha
- Dotaciones y equipamientos: Zonas verdes y equipamientos públicos, 30%

Las condiciones específicas de ordenación de las distintas áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado se establecen en el artículo siguiente de las presentes Normas.

SECCION 4ª: SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**ARTÍCULO 119: DEFINICIÓN**

1. El Sistema General de Infraestructuras Básicas está compuesto por los elementos fundamentales de las distintas redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, evacuación de basuras y aquellas otras cuya implantación tienda a mejorar las dotaciones urbanísticas del municipio.

2. El coste de cualquier obra de mejora o nueva implantación de los sistemas de infraestructuras de titularidad municipal, se podrá repercutir económicamente en las áreas de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable que no se hayan edificado todavía y que se vean directamente beneficiadas por dichas obras.

4.2) Incorporación de usos compatibles en la calificación U2 A

Se pretende introducir nuevos usos (comercial, oficinas, hostelero) compatibles con el fin de permitir otro tipo de usos, no el exclusivamente unifamiliar, en dicha calificación. Actualmente, la mayor parte de las zonas calificadas como U2 A se localizan junto a las vías principales de circulación y tránsito, tanto de peatones como de vehículos (Avda. Francia, Avda. del Albergue). Además se regularizan dos situaciones preexistentes con origen antes de la aprobación de las NNSS de planeamiento de Villanúa: la existencia del "Albergue juvenil", ubicada en Avda. del Albergue, y "la Panadería" ubicada en Avda.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Francia, ambas localizadas en parcelas calificadas como U2 A en las que actualmente no se permite ni el uso comercial ni el hostelero.

Esta modificación afecta al apartado 1 del artículo 83 del TRPGOU, cuya redacción quedaría de la forma siguiente (se subrayan las partes añadidas):

ARTÍCULO 83: RESIDENCIAL GRADO 2**1. TIPO A. CLAVE 2-A****1. AMBITO DE APLICACIÓN.**

Es de aplicación esta Ordenanza a las áreas de Suelo Urbano Consolidado calificadas como tal. Comprende áreas en las que ya se ha iniciado un determinado tipo de edificación, pretendiendo la calificación adoptada una normalización de la situación preexistente.

2. TIPO DE ORDENACIÓN.

Por edificación aislada.

3. CONDICIONES DE USO.

Se permite el uso residencial en vivienda unifamiliar aislada. Cada vivienda deberá contar necesariamente con espacio previsto en el interior de su parcela para una plaza de aparcamiento, pudiendo emplazarse ésta en superficie.

Se tolera el uso oficinas y hostelero.

Se tolera el uso comercial en la planta baja de los edificios.

4. CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Parcela mínima: 400 m².
- Long. mín. frente de parcela: 10 m.
- Edificabilidad neta : 0,60 m²/m²
- Nº máximo de viviendas : 25 viv/Ha
- Ocupación de parcela : 25%
- Altura de la edificación:
 - Altura máxima: 9,00 m.
 - Altura habitable: 5,50 m.
 - Altura de fachada: 6,00 m.
 - Nº plantas habitables: 3 (PB+1PP+AC)
- Vuelos: Sin limitación. Se respetará la normativa de retranqueos.
- **Retranqueos : A viario y linderos, mínimo 3 m.**

4.3) Modificación de la calificación de una pequeña porción de terreno ubicada en un Sistema General de Zona Verde, así como las condiciones de uso de la edificación existente

Esta modificación está relacionada con el convenio de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Villanúa y los propietarios de una finca calificada en el PGOU como Sistema General de Zona Verde en el ámbito Camino de la Fuente (entorno del centro de interpretación) cuyo objeto es establecer las condiciones en las que se ha de llevar a cabo la modificación del PGOU para llevar a efecto el acuerdo suscrito entre las partes, que puso fin a las cuestiones objeto del procedimiento ordinario nº474/2008 tramitado ante el Juzgado de 1ª Instancia nº1 de Jaca.

En dicho acuerdo se establece que en contraprestación al reconocimiento como propiedad municipal de parte de la finca que constaba inscrita a nombre de los citados propietarios, concretamente del terreno existente al frente y derecha de la casa y vallado actual, de una superficie aproximada de 69,40 m², el Ayuntamiento se obligaba (además de otras cuestiones no propiamente urbanísticas) a tramitar la modificación del PGOU a fin de que en el resto de la propiedad de los particulares pueda desarrollarse la actividad de hostelería, modificando asimismo la calificación del suelo que se encuentra vallado, que pasaría "de zona verde a suelo urbanizado".

Con estos antecedentes, la modificación propuesta altera la calificación urbanística (que no la clasificación, como indica erróneamente la memoria aportada) de una porción de finca con una superficie de 144 m², pasando de zona verde a residencial grado U2 A. La memoria aportada analiza el cumplimiento de las condiciones establecidas en el art. 83 del TRPGOU para esta calificación e indica lo siguiente al respecto:

- La parcela está catastrada y edificada antes de la aprobación de las NNSS de Villanúa.
- Se califica como U2 A para contemplar la posibilidad de cambio de uso en la edificación existente.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- Las condiciones de volumetría existentes se mantendrán en el caso de que la edificación originaria no se modifique. En caso de demolición y nueva edificación resultarán de aplicación los condicionantes establecidos para la calificación U2 A.

También se cambia la calificación de una superficie de 164 m2 de Sistema General de Zona Verde a SG Red Viaria, con el fin de dotar de frente de fachada a la parcela objeto del convenio y permitir su conexión con la red viaria urbana (C/La Fuente)

Para compensar la disminución de la superficie de Sistema General de Zona Verde se incorpora a esta calificación una superficie de 369 m2 situada en terrenos colindantes al este con el ámbito de la modificación, clasificados como Suelo No Urbanizable en el TRPGOU. Estos terrenos se corresponden con la llegada al núcleo urbano del sendero GR 65.3 (antiguo camino de Canfranc).

En el expediente constan los siguientes informes sectoriales, ordenados cronológicamente:

- Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón: resolución de 2 de enero de 2012 por la que se autoriza la modificación.

-Confederación Hidrográfica del Ebro: informe de 10 de septiembre de 2012. Tiene carácter favorable "a priori" respecto a las actuaciones incluidas en el punto 3 de la modificación, y en cuanto a los puntos 1 y 2 indica que no procede la emisión de informe puesto que las actuaciones propuestas en dichos puntos no afectan a las competencias de este organismo. Indica que en el futuro deberá solicitarse nuevamente a este organismo de cuenca autorización acerca de las actuaciones incluidas en la modificación.

Consta también escrito del INAGA con fecha 29 de octubre de 2014, en el que se indica que la modificación no requiere la tramitación de ningún expediente en este organismo, dado que afecta a suelos urbanos.

Vistos los preceptos de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009 y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación nº13 en noviembre de 2011 su tramitación atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA) en su redacción anterior a las modificaciones operadas por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de PGOU su procedimiento de aprobación según el régimen jurídico aplicable será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 de la mencionada Ley, con las especialidades previstas en el art. 78 de la misma. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, previo informe vinculante del Consejo Provincial de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

Sobre el establecimiento de la carga urbanística para la mejora del servicio de abastecimiento de agua en la margen izquierda del río Aragón

En función de la justificación aportada, las obras cuyo coste se pretende repercutir pudieran encajar con lo dispuesto en el apartado c) del artículo 24 de la Ley 3/2009, que impone a los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbano no consolidado y urbanizable delimitado la obligación de costear, y en su caso ejecutar, en los plazos fijados en

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

el planeamiento, "(...) todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, incluidas las correspondientes a las dotaciones locales y sistemas generales y las obras de conexión con los sistemas generales exteriores y de ampliación o refuerzo de los mismos que ésta demande por su dimensión y características específicas, aunque hayan de ejecutarse fuera de la actuación (...). Entre tales obras se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran, conforme a su legislación reguladora (...)".

El TRPGOU vigente no determina plazos máximos de desarrollo para los ámbitos de SU-NC y SUZ-D, y tampoco la Ley 5/1999, vigente en el momento de la homologación del PGOU, establecía dichos plazos. En la memoria aportada por el Ayuntamiento se indica que los ámbitos afectados se encuentran sin desarrollar; cabe entender que se refiere a la ejecución del planeamiento.

Ahora bien, es preciso señalar que algunos de los ámbitos afectados disponen de planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación, por lo que en aplicación del principio de jerarquía de los planes urbanísticos debería adaptarse el contenido de estos planes derivados a lo dispuesto en la modificación del TRPGOU. Concretamente, se trata de los Planes Parciales de los Sectores 1-2-4-6, 7A y Campodiós (cuya categoría, por otra parte, ya no sería en este momento la de Suelo Urbanizable No Delimitado al haberse realizado la delimitación en los correspondientes Planes Parciales).

Dicha adaptación también ha de incluir, en su caso, a los instrumentos de ejecución y gestión urbanística que hayan podido tramitarse para esos ámbitos en sede municipal.

Las obras de mejora que, según indica el Ayuntamiento, son necesarias para garantizar el suministro de agua de calidad a los terrenos urbanos o urbanizables todavía sin desarrollar, suponen una repercusión económica aproximada de 577euros por cada unidad de vivienda de las previstas en estos ámbitos. Analizando la documentación de los Planes Parciales tramitados ante el órgano autonómico, la repercusión prevista para los distintos ámbitos era la siguiente (en orden cronológico de tramitación):

* Plan Parcial Sector 7A (informado favorablemente por la CPOT el 29/11/2007)
Repercusión costos urbanización 7.610,99 €/vivienda

* Plan Parcial Sector único 1-2-4-6 (informado favorablemente por la CPOT el 26/06/2009)
Repercusión costos urbanización 11.713,23 €/vivienda

* Plan Parcial Sector Campodiós (informado favorablemente por la CPOT el 22/12/2009)
Repercusión costos urbanización 13.459,80 €/vivienda

Como puede apreciarse existe una gran disparidad en la repercusión calculada por el planeamiento derivado para los distintos Sectores, en función de la cual el incremento derivado de la nueva carga urbanística que la modificación plantea oscilaría entre un 4,2% y un 7,6% del inicialmente previsto.

Sobre la incorporación de usos compatibles en la calificación residencial U2 A

Se considera suficientemente justificada la ampliación de los usos compatibles en esta norma zonal de suelo urbano, que es coherente con las condiciones establecidas en el TRPGOU para otras zonas (y con la práctica urbanística habitual, cabría añadir) y evita dejar fuera de ordenación actividades implantadas con anterioridad al propio planeamiento vigente.

Sobre la modificación de la calificación de una pequeña porción de terreno ubicada en un Sistema General de zona verde, así como las condiciones de uso de la edificación existente

Tal como indica la documentación aportada, el objetivo fundamental de este apartado de la modificación es resolver una cuestión de propiedad entre el Ayuntamiento y unos

publicacion.acuerdoscpfu.diciembre14 (continuación)

particulares, relativa a parte de una finca que está calificada como Sistema General de Zona Verde (SGZV) en el TRPGOU.

Esta cuestión suscitó la apertura de un procedimiento judicial ordinario que finalizó mediante acuerdo suscrito entre las partes con fecha 17 de mayo de 2011, y que posteriormente se formalizó mediante un convenio urbanístico de planeamiento suscrito el 9 de julio de 2013 y sometido a información pública mediante publicación en el BOPHU nº130 de 10 de julio de 2013 (si bien no consta la aprobación definitiva de dicho convenio). En el convenio se establece la obligación del Ayuntamiento de impulsar la tramitación de la modificación de planeamiento que es objeto del presente informe.

En definitiva, se trata de regularizar la situación de unos terrenos de propiedad particular que según datos catastrales se encuentran actualmente ocupados por una vivienda (hay que tener en cuenta además que, en caso de mantener su calificación actual, el Ayuntamiento estaría obligado a expropiar dichos terrenos).

La propuesta cumple los requisitos especiales previstos en la Ley, dado que prevé la incorporación al SGZV de una superficie superior a la que se disminuye al recalificar la parte ocupada por la vivienda existente y colindante con la zona afectada, por lo que no se observa merma en la calidad de los espacios libres.

No se clasifica nuevo suelo urbano ni cabe esperar un incremento de la densidad residencial con la aplicación de la norma zonal asignada (que por otra parte, se considera coherente con el entorno), sino únicamente el mantenimiento de la vivienda existente.

En todo caso debe recordarse al Ayuntamiento la obligación de publicar en el boletín oficial correspondiente el acuerdo de aprobación definitiva del convenio y el texto íntegro del mismo, conforme al artículo 100.5.b) del TRLUA.

Otras cuestiones

- De acuerdo con la normativa urbanística aplicable, las modificaciones aisladas deben contener la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al modificado. Por ello, además de los planos incluidos en el documento deben aportarse los planos generales nº15 y 16 del PGOU (a escala 1:2000) reflejando los cambios derivados del apartado 3 de la modificación, en soporte papel y digital. También debe aportarse copia en papel del plano nº14, del que únicamente se dispone en soporte digital en el expediente.

- Puesto que la aprobación inicial de la modificación nº13 se produjo después de la entrada en vigor de la NOTEPA, le es de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, del Gobierno de Aragón, por el que se aprobó dicha Norma Técnica de Planeamiento. En este caso, tratándose de la modificación de un planeamiento general no adaptado a dicha Norma, se deberán cumplimentar las fichas de datos urbanísticos correspondientes al objeto de la modificación conforme al anexo V. En función del contenido concreto de la modificación, no parece necesario establecer ninguna previsión al respecto.

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

PRIMERO.- Informar favorablemente la modificación aislada nº13 del TRPGOU de Villanúa con las siguientes prescripciones:

- Se deberá adaptar, en caso necesario, el planeamiento de desarrollo e instrumentos de gestión tramitados en algunos de los ámbitos afectados por la carga urbanística de mejora de la red de abastecimiento.
- Se aportará la documentación gráfica complementaria indicada en el fundamento de derecho segundo del presente informe-acuerdo.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Se recuerda la obligación de publicar la aprobación definitiva del convenio de planeamiento que motiva el apartado 3º de la modificación

9. HUESCA. PLAN ESPECIAL SOBRE CONDICIONES DE USOS Y EDIFICACIÓN EN SNU. CPU-22/2014/33

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Huesca, y la documentación del Plan Especial de Desarrollo del PGOU de Huesca, respecto de las condiciones de la edificación y condiciones particulares de los usos en el régimen de suelo no urbanizable, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Plan Especial tiene por objeto el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca en lo referente a las normas que regulan las condiciones de la edificación y de los usos en el Suelo No Urbanizable (SNU) del municipio.

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

- *Aprobación inicial del Plan Especial mediante Decreto de Alcaldía con fecha 19 de diciembre de 2013.*
- *Información pública del documento aprobado inicialmente por plazo de 1 mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº244 de 23 de diciembre de 2013. Durante el período de información pública se presentó una alegación por parte de la asociación "Huertos Vivos de Huesca", según consta en el certificado de secretaría municipal emitido con fecha 6 de noviembre de 2014.*
- *Dicha alegación fue dictaminada con carácter informativo por la Comisión Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el 21 de febrero de 2014.*
- *Con fecha 27 de febrero de 2014 el Ayuntamiento remite el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo. El órgano autonómico, con fecha 21 de abril de 2014 procede a la devolución del expediente al objeto de que se complete aportando informes sectoriales del INAGA y la Dirección General de Aviación Civil.*
- *Con fecha 18 de noviembre de 2014 el Ayuntamiento remite nuevamente el expediente completo al Consejo Provincial de Urbanismo, solicitando la emisión del informe preceptivo de este órgano.*

Acompañando a la solicitud de informe el Ayuntamiento aporta la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y el documento técnico denominado "Plan Especial de desarrollo del PGOU respecto de las condiciones de la edificación y condiciones particulares de los usos en el régimen del Suelo No Urbanizable" suscrito por los servicios técnicos municipales en diciembre de 2013, en soporte papel y CD. Dicho documento se corresponde con el aprobado inicialmente, como acredita la diligencia expedida por el secretario municipal y consta únicamente de documentación escrita.

Se aporta también el plano nº2 "Categorías del Suelo No Urbanizable" correspondiente a la modificación aislada del PGOU de Huesca por la que se procedió, en su día, a incorporar el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio.

TERCERO. Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), el régimen jurídico aplicable a los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística será el vigente en el momento en que recayó el acuerdo de aprobación inicial.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

En este caso la aprobación inicial del Plan Especial se produjo en diciembre de 2013. Por ello, tratándose de un Plan Especial en desarrollo del PGOU la tramitación del expediente debe atender a los artículos 64 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUA) en su redacción modificada por la Ley 4/2013, de 23 de mayo.

Conforme al artículo 57 de la LUA, al no haberse dictado resolución homologando la acreditación de las cuestiones previstas en el apartado 4.a) del mencionado artículo para el municipio de Huesca, el informe del Consejo Provincial de Urbanismo tiene carácter vinculante en caso de ser desfavorable. La aprobación definitiva del Plan Especial, en su caso, corresponderá al Ayuntamiento Pleno.

CUARTO.- Del contenido del Plan Especial interesa destacar lo siguiente:

Objeto

El apartado 3 de la memoria aportada indica que el objeto del Plan Especial es el desarrollo del Plan General en lo que se refiere a las Normas Urbanísticas que regulan las “*Condiciones de la Edificación y Condiciones Particulares de los usos*” en el Suelo No Urbanizable, con vistas a preservar el medio natural y el paisaje y, a la vez, dar adecuados cauce y respuesta a una demanda social existente: la actividad de ocio y disfrute de la naturaleza, relacionada con lo que ha venido a denominarse la *horticultura del ocio*.

Por tanto, el Plan Especial no se formula de manera autónoma, sino en desarrollo del Plan General.

Criterios y objetivos

El apartado 4 de la memoria aportada indica que el vigente PGOU ya regula determinadas actuaciones en el suelo no urbanizable, estableciendo condiciones relativas a diversos aspectos y usos concretos. En este sentido, la preocupación del PGOU por regularla de modo que no se desvirtúen las condiciones del suelo no urbanizable era clara desde un principio. De hecho, las Normas del PGOU contienen condiciones complementarias más concretas que la directamente establecidas por la propia Ley Urbanística, lo que, por otra parte, resulta lógico, dado el carácter reglamentario de los planes urbanísticos. Pero, además, en muchos aspectos, el Plan es más restrictivo en sus condiciones que la propia Ley. El criterio adoptado es el de mantener todas las limitaciones del PGOU actualmente establecidas que van más allá que las genéricas establecidas desde la propia Ley, dado que resultan totalmente compatibles con la misma.

No obstante lo anterior, existe una realidad social que hay que atender y que consiste en la demanda de que se posibiliten unas determinadas construcciones que, además de destinarse a la guarda de aperos propios de las labores hortofrutícolas, puedan utilizarse como elementos de ocio y recreo ligados a dichas labores. Es por ello que el Ayuntamiento de Huesca ha considerado necesaria una regulación más detallada de este tipo de construcciones, con vistas a dar una adecuada respuesta a dicha demanda que, por otra parte, resulte adecuada desde el punto de vista de preservación del medio rural y, en cualquier caso, evite actuaciones propias o características de las zonas urbanas, así como la consolidación de usos residenciales indebidos. Ello exige complementar las actuales determinaciones del PGOU, lo que se hace habilitando el uso de “Casetas de Ocio”, además de las ya contempladas “Casetas de Aperos”. Por otra parte, en cuanto a la exigencia del Plan General de que estos usos sólo puedan desarrollarse por agricultores profesionales, ha de tenerse en cuenta que, en los actuales modos de vida, la labor hortofrutícola para consumo propio la realizan personas que, en la mayoría de los casos, no tienen la condición de agricultor profesional. Esto no sólo es beneficioso desde el punto de vista de salud personal y social sino que, además, conlleva una explotación de la tierra de manera sostenible, en pequeñas propiedades: Lo que ya se ha venido a denominar en otras regulaciones autonómicas como “*horticultura del ocio*”, dado que no presta importancia al rendimiento económico de la actividad

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

agrícola –en todo caso podríamos hablar de autoconsumo- sino al uso recreativo del medio rural.

En este sentido, la antigua "caseta de aperos" estrictamente destinada al almacenamiento de herramientas y depósito de productos agrícolas como soporte de la actividad hortícola resulta insuficiente para dar apoyo también al disfrute familiar de la huerta en momentos de ocio; esa evolución exige un aumento de la superficie y mejora de calidades de las construcciones ligadas a este uso, además de otras instalaciones complementarias, que al no estar previstas actualmente en la normativa, han conducido en muchas ocasiones a la edificación impropia e ilegal.

Los valores agronómicos del suelo no son los únicos presentes en los ámbitos donde se establece el uso de huertas de ocio; es más, estas nuevas demandas han puesto de relieve otros valores, cuyo aprovechamiento inteligente proporciona una adecuada satisfacción, sin menoscabo del potencial productivo de esos suelos. Según afirma el documento aportado, en este Plan Especial no se trata de regular un uso agrícola productivo sino el uso sostenible de una parte del suelo no urbanizable como un uso de ocio tradicional y activo en el medio natural.

Se identifica como objetivo el uso sostenible e inteligente del territorio porque se trata de conjugar valores ambientales, sociales y económicos, posibilitando una función social heredera de costumbres arraigadas en la historia y cultura de los pueblos y las gentes. Por otra parte, estos nuevos usos, convenientemente ordenados, pueden contribuir al mantenimiento y mejora de unos valores naturales, paisajísticos e históricos que de otro modo probablemente se perderían.

En definitiva, el criterio adoptado es el de adaptar la normativa urbanística municipal a la realidad social, por lo que se contempla la formulación de un documento que complementa las Normas Urbanísticas del PGOU en aquellos aspectos que no habían sido suficientemente tenidos en cuenta. De este modo, se asegura que la nueva normativa resultante del presente Plan Especial cumple escrupulosamente con la Ley y además mantiene las limitaciones complementarias que el PGOU impuso en su día. De esta forma se garantiza que la posibilidad de regular este tipo de actuaciones resulte compatible con las exigencias de que el suelo no urbanizable quede preservado de la urbanización. Ello conlleva la necesidad de, en algún caso, completar el texto de algún artículo de las Normas Urbanísticas del PGOU respecto del Suelo No Urbanizable.

Las construcciones vinculadas a esta actividad de horticultura de ocio en ningún caso podrán albergar un uso residencial. Dichas construcciones son utilizadas en suelos que históricamente han estado cultivados como huerta en el entorno próximo a Huesca y que hoy constituyen fundamentalmente, como se ha dicho, huertos familiares de autoconsumo agrícola y de ocio. Estos terrenos deben ser preservados del desarrollo urbano sobre la base de sus condiciones naturales y características intrínsecas, de las que se deriva lo inadecuado de su urbanización, según el modelo territorial propuesto para el municipio.

Considerando como un elemento de sostenibilidad ambiental la racionalización del uso de un bien escaso, como es el agua, cuando las piscinas o albercas cuenten con un sistema de depuración, éste deberá ser apto para uso de riego.

Normas urbanísticas

Según el documento aportado, las Normas del Plan Especial desarrollan las del PGOU referidas al Régimen del Suelo No Urbanizable (Capítulo 3.4 del Título III), en lo que se refiere a su Sección Cuarta, Artículos 3.4.29 *Condiciones Generales* y 3.4.30 *Condiciones Específicas*.

Constan de 2 artículos y 6 disposiciones adicionales con el contenido siguiente:

* ARTÍCULO 1. Condiciones generales de la edificación en el suelo no urbanizable

Este artículo reproduce el contenido del artículo 3.4.29 de las Normas Urbanísticas del PGOU introduciendo además en su apartado 2 una regulación

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

complementaria de los cerramientos o vallados de parcela, que se transcribe a continuación (se subrayan las determinaciones complementarias respecto al PGOU):

“(...)

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales: placas de materiales plásticos o de fibrocemento; y pizarra, teja o fibrocemento negros, en cualquier caso. Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

Se entiende por cerramiento o vallado todo aquel elemento constructivo o instalación de cualquier tipo que suponga un impedimento físico de acceso a la parcela. Se permitirá el cerramiento de las parcelas que cuenten con licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada. También se permitirá cuando, en virtud del uso concreto al que se destine, resulte exigible por la normativa sectorial aplicable y, así mismo en los casos de huertos o explotaciones agrícolas de autoconsumo, según se dirá más adelante. Por cuestiones de seguridad, se permite el vallado de balsas de riego o albercas y piscinas vinculadas al uso de recreo. Podrá ser denegada la autorización para cualquier otro tipo de cerramiento o vallado si, por razones motivadas, pudiera ser indiciario de la existencia de un riesgo de parcelación urbanística; aún cuando el uso al que se pretenda destinar la parcela resulte estar permitido en la clase y zona de suelo en el que se ubica.

En el caso de autorizarse urbanísticamente por ser exigible por la normativa sectorial, y en el de vivienda unifamiliar aislada, las características del vallado serán las siguientes: La altura máxima del cerramiento de parcela será de dos y medio (2,50) metros. La parte baja podrá ser de fábrica, con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, sin poder sobrepasar en ningún caso los cien (100) centímetros; la parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos: verjas, celosías, alambradas, etc. que podrán estar acompañados de setos vegetales.

Cuando se autorice el cerramiento de las parcelas en el caso de huertos o explotaciones agrícolas de autoconsumo, su altura no superará dos metros (2,00 m.), admitiéndose zócalos de obra de fábrica con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona hasta una altura de 50 centímetros de altura, como máximo. Estos cerramientos deberán permitir el paso de la fauna en algunos puntos, mediante la realización de huecos que, en su conjunto, se correspondan al menos, con un 1% de la longitud y superficie totales del zócalo. A su vez, cada uno de dichos huecos deberá contar con una superficie de 50 centímetros cuadrados, como mínimo. La parte superior deberá estar constituida por elementos diáfanos, como celosías, alambradas, etc., quedando prohibidos los cerramientos de obra, y otros elementos no vegetales que dificulten la contemplación de las visuales del paisaje.

Se prohíbe expresamente la utilización de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras. No deberán provocar impactos severos en las perspectivas paisajísticas del espacio natural en el que se ubiquen, ni deberán suponer una barrera física infranqueable para la fauna entre las distintas fincas.

(...)

10. Queda prohibido utilizar las parcelas como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del suelo no urbanizable.”

* ARTÍCULO 2. Condiciones específicas

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Este artículo consta de 12 apartados en los que se desarrolla y complementa el contenido del art. 3.4.30 del PGOU que regula las condiciones exigibles para distintos tipos de construcciones en SNU, de la forma siguiente:

1) El apartado 1 se refiere a las "casetas de aperos y de ocio". Está dividido en 2 subapartados:

- El primer subapartado recoge la regulación del PGOU respecto a las casetas de aperos, a excepción de la exigencia de acreditar la condición de agricultor para la obtención de la licencia municipal.

- El segundo subapartado define y regula una tipología de construcción no prevista en el PGOU vigente: las denominadas "casetas de ocio", así como la combinación de éstas con las casetas de aperos antes mencionadas. El contenido literal de este subapartado es el siguiente:

"1.2. CASETAS DE OCIO Y COMBINACIONES DE CASETAS OCIO Y CASETAS DE APEROS

Así mismo, en parcelas existentes o en las que resulten de una segregación debidamente autorizada por ajustarse a lo establecido en la legislación aplicable, se permitirá la construcción de casetas de ocio. Se entienden como tales las construcciones destinadas a guarecer y dar servicio a los usuarios de parcelas destinadas a huerto familiar o explotaciones hortofrutícolas de autoconsumo. El uso de ocio está asociado al agrícola en los ámbitos referidos. No está permitido, en ningún caso, el uso residencial, ni temporal ni permanente, por lo que en ningún caso se podrá otorgar la cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación, ni podrá adquirir derecho alguno como vivienda. Estas casetas de ocio estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1.2.1.-Condiciones generales

a) *La superficie edificable máxima se establece en 40 m2 construidos, sin que en ningún caso pueda superarse una ocupación del 4% de la superficie de la finca. Estas construcciones no pueden tener carácter residencial, por lo que no pueden contar con compartimentaciones propias de las viviendas. Se permite exclusivamente, la disposición de una pila fregadero, bancada de cocina, chimenea y un aseo, dotado, como máximo, de inodoro, lavabo y ducha, en cuyo caso se deberá justificar la solución adoptada tanto para el abastecimiento de agua como para la evacuación de las aguas residuales.*

b) *La altura máxima será de una planta, tres metros a cornisa y 4,5mts a cumbre.*

c) *El retranqueo mínimo a linderos será de cinco metros.*

d) *La edificación deberá tener cubierta inclinada de teja cerámica árabe o similar.*

e) *Los paramentos o fachadas exteriores de la edificación deberán presentar un tratamiento de fachada terminada, no admitiéndose los paramentos de bloque de hormigón o de ladrillo cerámico sin revestir. Se admiten los paramentos de ladrillo caravista y piedra.*

f) *Se evitarán los emplazamientos en crestas, cimas, miradores naturales, bordes de terrazas u otros lugares prominentes o singulares.*

g) *Se permitirá, anexa a las casetas de ocio, un recinto construido, con acceso desde el exterior, destinado a la guarda de aperos y productos del campo. En dicho recinto queda prohibida la apertura de ventanas, salvo huecos de estricta ventilación. No podrá estar comunicado con la sala de ocio y recreo. Dicho recinto podrá tener una superficie máxima construida de 15 m2. En cualquier caso, de plantearse una solución de este tipo, la superficie máxima total construida entre ambas edificaciones –casetas de ocio y casetas de aperos- será de 50 m2, sin que, a su vez, en ningún caso, la ocupación total pueda superar el 5% de la superficie de la finca. Igualmente, en las parcelas en las que exista una caseta de aperos con las características indicadas en las presentes normas y que se encuentre*

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

debidamente legalizada, se podrá construir, además, una caseta de ocio de superficie no superior a 40 m². En estos casos, la caseta de ocio podrá estar separada de la de aperos, ajustándose, por lo demás, a las características indicadas en el párrafo anterior.

h) Se permitirá la realización de un porche abierto por tres caras, con una superficie máxima de 20 m². Se permiten, además, otras construcciones auxiliares que sirven al cumplimiento de los fines de horticultura de ocio, tales como andadores pavimentados, asadores, albercas o depósito de agua para riego, piscinas y otros similares. El cómputo total de la ocupación, junto con la caseta de ocio y en su caso, la de aperos no superará, en ningún caso, al 8% de la superficie de la parcela.

1.2.2.-Condiciones de tramitación

i) Se deberá tramitar Licencia de Obras y solicitud de comprobación de la realización de las obras ajustadas a licencia.

j) Se deberá adjuntar a la solicitud de licencia de obras copia compulsada de la Nota Simple del Registro de la Propiedad de la finca, al objeto de acreditar el cumplimiento de la superficie de finca mínima o, si ésta fuera inferior, su condición de parcela independiente con anterioridad a la aprobación de la presente regulación.

k) Una obtenida la licencia de obras y finalizadas éstas, el propietario de la finca deberá comunicar al Ayuntamiento la finalización de la obra, aportando para ello una memoria descriptiva y detallada, firmada por técnico competente, por la que se acredite la construcción de la edificación de acuerdo con los condicionantes de la licencia, así como un certificado estructural.

l) En el caso de la existencia de vallado autorizado existente en la finca anteriormente a la solicitud de caseta de ocio, deberá adaptarse a las condiciones de las presentes normas debiéndose presentar una solicitud de adecuación de dicho vallado a la legalidad vigente junto con la solicitud de licencia de obras de dicha caseta.

m) La solicitud de autorización para construir una caseta de ocio deberá justificar que las fincas tendrán una cobertura vegetal mínima igual al 25% de su superficie. Deberá realizarse una plantación arbórea no inferior a 1 árbol cada 200 m² de parcela. Las especies de arbolado utilizadas serán preferentemente de especies autóctonas de la zona. Los accesos interiores serán no pavimentados y con materiales permeables.

n) Para la autorización de una caseta de ocio, deberá acreditarse mediante declaración responsable, no poseer en el suelo no urbanizable del término municipal ninguna otra edificación destinada al mismo uso. Los propietarios que tengan más de una finca susceptible de construirse casetas de ocio en el término municipal sólo podrán obtener autorización para una caseta de ocio en el conjunto de sus fincas. No estará permitida la explotación comercial, es decir, el uso lucrativo de este tipo de edificaciones, dado que se considera que se trata de un uso racional del medio natural asociado a una explotación agrícola u hortofrutícola de autoconsumo.

o) Cuando sea objeto de segregación una finca en la que ya exista una caseta de ocio o caseta de aperos consolidada o autorizada, la parte segregada que carezca de caseta de ocio o caseta de aperos no podrá ser objeto de autorización para construir otra durante el plazo de diez años, salvo que la titularidad de la finca segregada haya sido adquirida por título hereditario. Así mismo, con la salvedad que más adelante se dirá, no se podrán conceder autorizaciones para construir caseta de ocio o caseta de aperos en parcelas resultantes de una segregación o parcelación en el plazo de diez años desde la licencia de segregación o parcelación. El presente aspecto deberá reflejarse mediante nota registral una vez concedida la licencia de parcelación.

1.2.3.-Condiciones respecto de los servicios y las instalaciones

p) En ningún caso las autorizaciones y licencias urbanísticas municipales que se requieran para la construcción de edificaciones de casetas de ocio,

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

conferirán al propietario y solicitante de las mismas derecho alguno a la prestación de servicios propios del suelo urbano o urbanizable.

q) Todas las instalaciones y servicios con que se doten las construcciones serán por cuenta del propietario de la finca, no teniendo la administración actuante ninguna obligación, de dotar o mantener las referidas instalaciones o servicios.

r) Con el fin de evitar la formación de núcleos de población, las casetas de ocio no podrán contar con servicios urbanísticos ni dotaciones comunes.

s) Las entidades públicas y compañías suministradoras que presten los servicios no podrán en ningún caso actuar contra lo previsto en las presentes normas, y por tanto, proveer a las fincas de servicios superiores o contra lo previsto en el mismo.

t) El suministro eléctrico deberá ser resuelto preferentemente desde la propia finca bien con generadores eléctricos o paneles solares fotovoltaicos. En todo caso, bien por medios propios o si se dota de fuerza eléctrica de la red, la potencia eléctrica máxima será de 1'1 Kw.

u) Podrán disponer de fosa séptica estanca y acreditar en la solicitud de la autorización el compromiso de limpieza periódica por empresa especializada para su entrega a una EDAR (Estación Depuradora de Aguas Residuales).

v) Los desechos procedentes de las actividades y usos relacionados en el interior de las parcelas que no sean susceptibles de ser reutilizados por parte de los propietarios de las fincas o por los productores de los mismos deberán ser depositados en alguno de los contenedores de recogida selectiva instalados en el municipio. Queda, por tanto, terminantemente prohibido verter cualquier desecho fuera de los puntos acondicionados para ello. El municipio no tiene ninguna obligación de dotar de puntos de recogida de residuos."

Los apartados 2 a 9 del artículo transcriben literalmente la regulación del PGOU sobre los invernaderos, las construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas, las destinadas a actividades extractivas, las vinculadas al servicio de los usuarios de las carreteras, las construcciones industriales en SNU, los campamentos de turismo, la vivienda asociada a otros usos y la vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Genérico.

Por último, los apartados 10, 11 y 12 introducen regulación complementaria no prevista en el PGOU, respecto a las edificaciones de carácter provisional, desmontables o móviles, las balsas de riego y los pozos. Su contenido literal es el siguiente:

"10. EDIFICACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL, DESMONTABLES O MÓVILES

- Cualquier edificación o construcción que ocupe el suelo de una parcela de suelo no urbanizable estará sujeta a la previa obtención de licencia urbanística y al cumplimiento de los requisitos establecidos en las presentes normas, incluso en el caso de que la edificación pudiese merecer la consideración de "provisional" por estar constituida por elementos prefabricados o ligeros que resulten fácilmente desmontables o removibles.

- Asimismo también estarán sujetas a lo establecido en las presentes normas y deberán obtener la preceptiva licencia urbanística aquellas edificaciones o construcciones de carácter móvil o transportable que presenten vocación de permanencia en la finca en la que se pretendan implantar, tales como viviendas o casetas prefabricadas, bungalows, mobil-homes, caravanas, autocaravanas, etc.

11.- BALSAS DE RIEGO

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Las balsas de riego, deberán respetar la separación a linderos de tres metros, no debiendo sobresalir en altura, respecto a la rasante del terreno, más de metro y medio. Esta diferencia de cotas se acondicionará mediante taludes con plantación de especies vegetales. Se deberá aportar autorización de la Comunidad de Regantes y del Organismo del que dependa la captación de agua, según disponga la legislación sectorial vigente. Estas balsas no podrán disponer de sistemas de depuración, cloración, etc. que puedan afectar negativamente al medio agrícola y natural

12.- POZOS

La realización de pozos exigirá la presentación, junto a la solicitud dirigida al Ayuntamiento, de la autorización del Organismo de cuenca del que dependa la captación de agua.”

*** DISPOSICIONES ADICIONALES**

En cuanto a las seis disposiciones adicionales, su contenido se resume de la forma siguiente:

- La D.A.1ª se refiere al procedimiento de regularización de construcciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan Especial. En estos supuestos, es relevante señalar que cuando existan casetas, porches y otras construcciones auxiliares ya construidas se admite superar hasta un 20% las superficies máximas permitidas en el Plan Especial para construcciones de nueva planta. También se admite la reducción de los retranqueos a linderos con un límite mínimo de 1,5 m (con autorización del colindante), así como segregaciones que cumplan con la superficie mínima de cultivo.

- La D.A.2ª establece que una vez regularizadas las situaciones existentes en una parcela por adecuación a las normas del Plan Especial no se admitirán nuevas construcciones ni ampliaciones por encima de los límites generales establecidos para las construcciones e instalaciones de nueva planta.

- La D.A.3ª establece que una vez regularizadas las situaciones existentes en una parcela en la que se superen (por aplicación de la D.A.1ª) los límites generales establecidos en el Plan Especial para las construcciones e instalaciones de nueva planta, no se admitirán nuevas construcciones ni ampliaciones.

- La D.A.4ª establece que el plazo para presentar las solicitudes de regularización amparadas en la D.A.1ª será de 1 año contado desde el día siguiente a la entrada en vigor del Plan Especial.

- La D.A.5ª establece la licencia como título habilitante de naturaleza urbanística para los actos de edificación y uso del suelo en Suelo No Urbanizable, sobre la base del interés público de la preservación del medio natural y del paisaje.

- Por último, la D.A.6ª indica que el procedimiento de autorización de los usos, edificaciones e instalaciones contemplados en el Plan Especial será el establecido en el art. 30 de la LUA (es decir, la licencia directamente otorgada por el Ayuntamiento sin necesidad de autorización especial con intervención del órgano autonómico).

QUINTO.- En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

- Informe del INAGA emitido con fecha 4 de julio de 2014, en sentido favorable. Se recuerda que las actuaciones situadas en zonas ambientalmente sensibles deberán tramitar un procedimiento de evaluación ambiental conforme a lo dispuesto en el Título III de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de protección ambiental de Aragón.
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro con fecha 10 de septiembre de 2014. Tiene carácter favorable tanto en lo que respecta a la protección del dominio público hidráulico y el régimen de las corrientes (con una serie de previsiones a tener en consideración), como a las nuevas demandas hídricas.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil con fecha 8 de octubre de 2014, emitido en sentido favorable condicionado a que se incorporen con carácter normativo una serie de planos y disposiciones que permitan acreditar la prevalencia de la normativa estatal en materia de servidumbres aeronáuticas.

A los antecedentes expuestos son de aplicación los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El M.I. Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para adoptar el presente acuerdo-informe conforme a lo establecido en el artículo 64 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr), modificada por la Ley 4/2013 de modificación de la antedicha, así como el artículo 8.f) del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Tras el estudio de la documentación presentada deben hacerse las siguientes consideraciones técnicas y jurídicas:

Respecto a la compatibilidad del Plan Especial con el PGOU

El art. 61.4 del LUAr establece que los Planes Especiales *"desarrollan y complementan las determinaciones del plan general de ordenación urbana y, salvo expresa previsión en contrario en éste, podrán modificar su ordenación pormenorizada de acuerdo con los criterios y directrices en él previstos, sin alterar la ordenación estructural"*.

Por su parte, el art. 64 del LUAr indica que *"En desarrollo de las previsiones contenidas en el plan general, las administraciones competentes podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades:*

(...)La protección del medioambiente, de la naturaleza y del paisaje. (...)"

En el PGOU de Huesca el régimen del Suelo No Urbanizable se regula en el Capítulo 3.4 de las Normas Urbanísticas. Concretamente en el apartado 1 del artículo 3.4.8 se contempla la posibilidad de redactar Planes Especiales para el desarrollo de sus previsiones en Suelo No Urbanizable, diferenciando claramente 2 tipologías:

a) Planes especiales para la protección de huertas, cultivos y espacios forestales y en general de mejora del medio físico rural, según lo previsto en el artículo 55 de la Ley 5/1999 (al amparo de la cual se tramitó el PGOU). Es decir, se trata de planes independientes según la clasificación establecida en dicha Ley y en el art. 62 del LUAr actualmente en vigor.

b) Planes especiales para el desarrollo del plan general, referidos a los sistemas generales, o a la protección del medio ambiente, de la naturaleza y del paisaje, según lo previsto en el artículo 57 de la Ley 5/1999.

Así mismo, el apartado 2 del mencionado artículo del PGOU establece las siguientes limitaciones respecto a los Planes Especiales en SNU:

"Los planes especiales que se formulen al amparo de lo dispuesto en el apartado anterior no podrán alterar en ningún caso los usos característicos asignados por el plan general, si bien, en la medida de su alcance, podrán regular las condiciones de los usos compatibles que éste autoriza."

En todo caso deberá justificarse que se respetan las determinaciones del plan general en relación con el régimen de protección de las categorías del Suelo no Urbanizable que resulten afectadas."

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

El Plan Especial objeto de la presente propuesta se tramita conforme al segundo de los supuestos previstos en el Plan General, y en principio se centra en desarrollar la Sección Cuarta del Capítulo 3.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU, dedicada a las condiciones de la edificación y condiciones particulares de los usos en SNU. Ahora bien, es preciso valorar si el documento aportado contiene determinaciones que pudieran exceder el alcance de un Plan Especial, en cuyo caso se requeriría su incorporación al Plan General a través de un procedimiento de modificación aislada. Para ello cabe considerar los siguientes argumentos:

a) En cuanto a los usos posibles en SNU, el art. 3.4.15 del PGOU vigente establece cuatro grupos en función de su naturaleza, que vienen a corresponder con la clasificación tradicionalmente prevista en la legislación urbanística:

1) Uso productivo rústico, en el que se diferencian los siguientes subgrupos:

- Uso de cultivo
- Uso de explotaciones agrarias
- Uso de explotaciones ganaderas
- Uso extractivo

2) Usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas y de protección y mejora del medio ambiente. También aquí se diferencian varios subgrupos:

- Actuaciones de protección y mejora del medio
- Actuaciones relacionadas con la implantación y el entretenimiento de las obras públicas.
- Actuaciones vinculadas al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3) Usos de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural, con los siguientes subgrupos:

- Usos de carácter productivo incompatibles con el medio urbano.
- Usos de carácter recreativo o asimilable a usos dotacionales que deban emplazarse en el medio rural.
- Usos asimilables a los servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4) Uso residencial, que incluye los subgrupos siguientes:

- Formas de vivienda rural tradicional
- Vivienda asociada a un uso permitido
- Vivienda unifamiliar aislada, no vinculada a otros usos.

A continuación, en los arts. 3.4.36 a 3.4.52 de las Normas Urbanísticas se definen los usos permitidos para cada una de las (14) categorías de Suelo No Urbanizable Especial (SNU-E) y 3 de Suelo No Urbanizable Genérico (SNU-G) establecidas en el PGOU. Debe señalarse el minucioso estudio de las distintas categorías de SNU del término municipal (17 en total), habida cuenta que la propuesta contenida en el Plan Especial no establece distinción expresa alguna.

El objeto fundamental del Plan Especial es la regulación de la caseta de ocio, tipología edificatoria que no está prevista en el PGOU vigente como ya se ha indicado anteriormente. A diferencia de las casetas de aperos, que pueden considerarse como edificaciones de carácter auxiliar ligadas a un uso característico de cultivo y explotación agraria (y que no constituyen, por tanto, un uso diferenciado en sí mismo) la caseta de ocio está asociada a un uso distinto derivado, según indica la memoria aportada, de una nueva y creciente demanda social. Se trata de un uso en el que el aspecto recreativo prevalece sobre lo meramente productivo, que en todo caso se limita al autoconsumo.

En función de sus características no parecería que el uso recreativo asociado a las casetas de ocio encaje propiamente en ninguno de los 4 grupos definidos en el PGOU, salvo que haya una interpretación que asimile ese uso de ocio a lo rústico(art 3.4.15.1 PGOU)

Por lo tanto deberá justificarse y aclararse el cumplimiento del artículo 3.4.8.2 de las normas urbanísticas del PGOU de Huesca, teniendo en cuenta que el Plan Especial no puede alterar los usos característicos asignados por el Plan General. Por lo que la caseta de ocio

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

únicamente puede tener un carácter complementario respecto a los usos definidos en el artículo 3.4.15 del Plan General y acreditarse su compatibilidad con dichos usos.

En todo caso, si fuera voluntad municipal introducir el uso recreativo privado (asociado a la horticultura del ocio) entre los característicos de suelo no urbanizable, ello precisaría una modificación de Plan General.

b) Por otra parte no se considera adecuado el establecimiento de la licencia como título habilitante de naturaleza urbanística contemplado en la Disposición adicional quinta del Plan Especial, ya que (atendiendo a lo dispuesto en el art. 230.2.g) del LUAr la definición de los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sujetos a licencia por concurrir razones especiales de interés público constituye una determinación propia del Plan General, no de un Plan Especial.

Respecto al contenido del Plan Especial:

a) El Plan Especial establece la regulación de las casetas de ocio con carácter general para todo el Suelo No Urbanizable del Término Municipal. En este sentido, se considera que sería más adecuado limitar su autorización a aquellas zonas en las que tradicionalmente se ha desarrollado la actividad de horticultura y que reúnen las características apropiadas para ello.

En el documento aportado no se analiza la compatibilidad de este nuevo uso con las distintas zonas del Suelo No Urbanizable (tanto genérico como especial) categorizadas en el PGOU, ni los efectos que su implantación podría generar en algunas de estas zonas, en particular las de alto interés ecológico, medioambiental y paisajístico, como ya se ha indicado. Baste mencionar, a título de ejemplo, el SNU-LO(Loreto), SNUE-SPE(Sierra de Guara, Salto del Roldan, Anies), SNU-A(Albercas), SNU-EF(entorno forestal) para imaginar en los mismos nuevas edificaciones de esta índole.

El propio apartado 4 de la memoria aportada parece apuntar en la línea de establecer cierta zonificación, cuando al referirse a los criterios y objetivos del Plan Especial indica que se trata de regular "(...) el uso sostenible de una parte del suelo no urbanizable como un uso de ocio tradicional y activo en el medio natural". Posteriormente, el mismo apartado recoge lo siguiente: "Las construcciones vinculadas a esta actividad de horticultura de ocio en ningún caso podrán albergar un uso residencial. Dichas construcciones son utilizadas en suelos que históricamente han estado cultivados como huerta en el entorno próximo a Huesca y que hoy constituyen fundamentalmente, como se ha dicho, huertos familiares de autoconsumo agrícola y de ocio (...)". Sin embargo, estos criterios no se pormenorizan ni tienen reflejo en la parte normativa del Plan.

Por otra parte, esta necesaria zonificación del nuevo uso constituiría una determinación más propia del Plan General, con lo que se reiteran las dudas expuestas en el apartado anterior respecto a la adecuación de la figura del Plan Especial para alcanzar los objetivos pretendidos por el Ayuntamiento.

b) Mientras que la caseta de aperos, como edificación (que no uso) auxiliar únicamente se contempla en parcelas destinadas al cultivo y a la explotación agraria (art. 3.4.30 del PGOU y art. 2.1.1 del Plan Especial), para la caseta de ocio no se establecen limitaciones, ya que conforme al art. 2.1.2 se permitirían en cualquier parcela existente o en las que resulten de una segregación debidamente autorizada. Cabe por tanto, conforme a esta regulación, autorizar casetas de ocio en parcelas destinadas a usos industriales o de otro tipo, incluso en parcelas con viviendas unifamiliares aisladas. Esta coexistencia de usos requeriría un análisis más pormenorizado que no aparece en el Plan Especial aprobado inicialmente.

En este sentido se considera más adecuada la propuesta de redacción del artículo 1, apartado 1 que se recoge en el informe de los servicios técnicos municipales a las alegaciones presentadas por la asociación "Huertos Vivos". Dicha propuesta contempla que podrán ejecutarse edificaciones o instalaciones de distintos usos admisibles en una misma parcela, siempre que simultáneamente cumplan con las limitaciones constructivas y de uso

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

determinadas para categoría y zona y para cada uso específico y que la superficie máxima construida y ocupada en total no podrá exceder de la máxima fijada para el uso que permita la mayor ocupación y/o edificabilidad.

En cuanto a otras cuestiones cabe señalar:

I. En cuanto a la regularización de construcciones ya existentes, se trata de un procedimiento con un plazo acotado temporalmente, por lo que quizás sería más apropiado su encaje en disposiciones de carácter transitorio y no adicional.

II No se entiende la referencia a la licencia de parcelación en el supuesto de segregaciones contemplado en el apartado 6 de la Disposición adicional primera, ya que tratándose de parcelaciones rústicas únicamente pueden quedar sujetas a la declaración previa de la innecesariedad de licencia, conforme al art. 249.2 del LUAR.

III A la vista de las alegaciones presentadas en relación con las condiciones estéticas se recomienda no introducir materiales distintos a los previstos en el documento de Plan Especial aprobado inicialmente, por su impacto visual y paisajístico. Al efecto cabe recordar que el Plan General de Ordenación Urbana en su artículo 3.4.29 respecto a las condiciones generales de las construcciones en suelo no urbanizable señala: *Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. Con carácter general, en las cubiertas se prohíbe el uso de los siguientes materiales: placas de materiales plásticos o fibrocemento; y pizarra, teja o fibrocemento negros en cualquier caso. Se prohíben igualmente los paramentos de bloque de hormigón o ladrillo común sin revestir, las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradiciones,*

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

PRIMERO: Informar favorablemente, conforme a las argumentaciones del presente informe-acuerdo, para la aprobación definitiva municipal del Plan Especial Sobre Condiciones y Usos en Suelo No Urbanizable con las siguientes prescripciones:

1. Debe completarse la regulación normativa de las casetas de ocio, limitando su autorización exclusivamente a aquellas categorías del Suelo No Urbanizable, entre las definidas en el PGOU de Huesca, que reúnan las características apropiadas para su implantación, evitando que puedan producirse efectos negativos en zonas de alto interés ecológico, medioambiental y paisajístico. En concreto, las casetas de ocio deberían autorizarse únicamente en las siguientes categorías: Áreas Regables por el Canal de la Cota 540 (SNUG-R), Secano (SNUG-S), Regadío Tradicional (SNUE-RT) y Terrazas del Isuela y del Flumen y barrancos del Flumen (SNUE-T).

2. No se considera adecuado el establecimiento de la licencia como título habilitante de naturaleza urbanística contemplado en la Disposición adicional quinta del Plan Especial, ya que (atendiendo a lo dispuesto en el art. 230.2.g) del LUAR la definición de los supuestos de actos de transformación, construcción, edificación o uso del suelo o del subsuelo sujetos a licencia por concurrir razones especiales de interés público constituye una determinación propia del Plan General. Por lo tanto se deberá suprimir la Disposición adicional quinta del Plan Especial del Plan Especial.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

SEGUNDO.- Previamente a la publicación de las ordenanzas del Plan Especial en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, el Ayuntamiento deberá remitir a este Consejo Provincial un ejemplar del documento aprobado definitivamente, con acreditación suficiente de su correspondencia con la aprobación definitiva, en soporte digital conforme a lo dispuesto por el artículo 57.6 de la Ley de Urbanismo de Aragón

II.-EXPEDIENTES RELATIVOS A LA AUTORIZACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE:**10. ALCALA DEL OBISPO. VIVIENDA EN AREA DE BORDE. POLIGONO 4 PARCELA 177. CPU-22/2014/0162.**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alcala del Obispo, se emite informe según los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente fue remitido por el Ayuntamiento de Alcala del Obispo, para que se emita informe previo a una construcción en zona borde de dicha localidad (suelo no urbanizable), según se establece por el artículos 289 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, de Aragón(TRLUA).

SEGUNDO.- El objeto del expediente es construir una vivienda. Constará de planta baja y según la documentación gráfica presentada, tendrá una superficie construida de 181 m². Se pretende ubicar en el Polígono 4 Parcela 177 y la superficie de la parcela es de 3.254 m² según consulta descriptiva y gráfica de Catastro.

Las parcelas se encuentran situadas en Suelo No Urbanizable Genérico, se accede a las mismas a través de la Calle Baja y los servicios urbanísticos según la documentación técnica presentada, se realizarán por prolongación de las redes municipales.

El municipio de Alcalá del Obispo no cuenta con planeamiento. Se está tramitando un Plan General que cuenta con aprobación inicial en fecha 26 de octubre de 2011, por lo que ya no es de aplicación los artículos 70 y 71 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón

TERCERO.- Se aporta documento técnico denominado "Proyecto básico y de ejecución para la construcción de vivienda unifamiliar aislada en Calle Baja, s/n de Ola (Huesca)." redactado por D. Santiago Adolfo Melendo Muñoz. Arquitecto. Junto a la documentación técnica se aporta informe del arquitecto municipal.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en el artículo 285 del vigente Texto Refundido de la Ley Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 8.1 k) del Decreto 129/2014, del Gobierno de Aragón regulador del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Según el artículo 289 del TRLUA: *La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se*

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.

TERCERO. Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

Debe ser acreditado que la prolongación de las redes es inferior a 300 m, mediante informe del técnico municipal y el título suficiente sobre la parcela mínima exigida.

Acreditará el cumplimiento del Decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de Mayo sobre Directrices Sectoriales en materia de Instalaciones y Explotaciones Ganaderas.

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

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos, para la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de cualquier otro informe o autorización legamente exigible.

11. CAPELLA. REFORMA DE EDIFICIO PARA VIVIENDA. POLIGONO 4, PARCELA 16. CPU-22/2014/0163.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Capella y en base a los siguientes:

ANTECEDENTES y FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO.- Con relación al expediente de solicitud de informe respecto a la "distribución de vivienda en edificio existente" en suelo no urbanizable, parcela 16 del polígono 4, en el municipio de Capella, que ha tenido entrada en el Registro General del Gobierno de Aragón con fecha de 17 de noviembre de 2014 y una vez vista la documentación aportada, se considera conforme a lo establecido en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón y el Decreto 129/2014 por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales, que no procede la emisión de informe al respecto hasta que sean aclarados las siguientes cuestiones sobre la actuación:

No se trataría de una actuación compatible con lo dispuesto por el artículo 31.c) de la Ley de Urbanismo de Aragón 3/2009, pues no es objeto de una edificación en el que los valores paisajísticos, arquitectónicos o antropológicos sean de notable interés ni responde a los valores tradicionalmente asociadas al medio rural.

Sin embargo a la vista de la documentación técnica y del informe del técnico municipal pudiera proceder su tramitación como construcción de zona de borde (artículo 285 LUAr y 289 TRLUA).

En tal caso se deberá remitir nuevo escrito de solicitud en el que se aclare si trate de una actuación de borde justificando los parámetros en el citado artículo y en especial lo establecido en el apartado 4 que textualmente dice:

La prolongación de las redes generales municipales no será en ningún caso superior a 300m desde el punto de conexión con las mismas.

SEGUNDO.- No se ha procedido a valorar por los servicios técnicos otras cuestiones respecto al expediente.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

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

Suspender la emisión de informe hasta que no se aclare la justificación legal y conveniencia de la actuación propuesta.

12. VALLE DE HECHO. CAMPING. POLIGONO 23, PARCELA 28. CPU-22/2014/0166.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Valle de Hecho, se emite informe según los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente fue remitido por el Ayuntamiento de Valle de Hecho, para que se emita informe previo a la autorización especial en suelo no urbanizable, según se establece por los artículos 31 y 32 de la Ley de Urbanismo de Aragón (LUA).

SEGUNDO.- El objeto del expediente es el de la adaptación y reforma de los edificios existentes de albergue y servicios generales, además de de la adecuación del terreno para campa. No se prevé la construcción de nuevas edificaciones en la parcela. El edificio albergue consta de planta semisótano, baja, primera y bajo cubierta y tiene una superficie construida de 893,93 m². El nuevo programa será:

- Planta semisótano: uso instalaciones y cuartos higiénicos de servicio camping
- Planta baja: servicios del camping con bar y restaurante y habitaciones del albergue asociado.
- Planta primera: habitaciones del albergue
- Planta bajo cubierta: almacenes de uso privado

Para ello se realizará una nueva distribución interior, se harán obras de reparación en la cubierta y la carpintería exterior será renovada en su totalidad. Como futuros trabajos se prevé la colocación de paneles semi-rígidos de lana de roca revestidos de mortero hidrófugo de mortero.

El edificio Servicios generales es de planta baja y tiene una superficie construida de 223,24 m². Se acondicionarán las divisiones interiores del edificio y se destinará a aseos y a cuartos instalaciones

Se ubica la actuación en el Polígono 23 Parcela 28. La superficie de la parcela es de 31.865 m² según Consulta descriptiva y gráfica del Catastro de la finca. La parcela tiene la consideración de SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL según el Plan General de Ordenación Urbana de Valle de Hecho

TERCERO.- Se aporta documento técnico denominado "Proyecto de reforma urbanística y actividad de camping existente sito en Selva de Oza. Valle de Hecho (Huesca)", redactado por D. David Lou Gómez y Don Antonio José Escribano Pinilla, ingenieros técnicos industriales.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en el artículo 289 del vigente Texto Refundido de la Ley Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 8.1 k) del Decreto 129/2014, del Gobierno de Aragón regulador del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO.- Según el artículo 289 del TRLUA: *La autorización de edificaciones o construcciones conforme al régimen especial de la zona de borde requerirá, en tanto no se apruebe la directriz especial de urbanismo, en el caso de vivienda unifamiliar y pequeñas industrias, el previo informe favorable del Consejo Provincial de Urbanismo, que deberá emitir en el plazo de dos meses desde que le sea remitido el expediente por el municipio, transcurridos los cuales se entenderá emitido informe favorable. La autorización tendrá el contenido y grado de detalle de la licencia urbanística, a la que sustituirá.*

TERCERO. El municipio de Valle de Hecho cuenta con Plan General de Ordenación Urbana. Según el Plan General la parcela se clasifica como suelo no urbanizable especial SNUE 01ª. Se corresponde, dentro de la parte del término municipal del Valle de Hecho zonificada como Parque Natural en el Avance del PORN de la Mancomunidad de los Valles, con la zona menos antropizada.

CUARTO. Este tipo de obra es en apariencia compatible con en artículo 31 a) de la Ley Urbanística de Aragón, si bien se deberá justificarse el interés público y la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Respecto a las condiciones urbanísticas:

Se deberá aportar informe del técnico municipal respecto del cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbana del Valle de Hecho que acredite el cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas por el Plan General

En cuanto a los informes sectoriales cabe indicar:

Se ha de hacer referencia a la RESOLUCIÓN de 13 de junio de 2011, del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, por la que se resuelve no someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto de adaptación reforma y puesta en funcionamiento del camping Selva de Oza, existente, de segunda categoría, en el término municipal de Valle de Hecho, promovido por Camping Selva de Oza, S.I. N.º Expte. INAGA 500201/01B/2011/002216).

Se deberá contar con informe y/o autorización del organismo titular de la carretera HU-2.132 respecto de las obras a realizar, del acceso y respecto a la variación en el flujo de dicha carretera.

La parcela limita con el Río Aragón-Subordán, por lo que se deberá contar con informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en especial sobre los aspectos de inundabilidad.

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

Se deberá disponer de autorización de la confederación Hidrográfica del Ebro respecto de la captación de agua y para el vertido.

El Decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de Mayo sobre Directrices Sectoriales en materia de Instalaciones y Explotaciones Ganaderas, en cuyo artículo 21. 9º establece que:

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

"Respecto a otros elementos relevantes del territorio, las instalaciones ganaderas deberán guardar las distancias mínimas que se recogen en el Anexo VII, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial que resulte de aplicación."

Y el artículo 18 del mismo texto legal dice que:

"Asimismo, los elementos relevantes del territorio de nueva implantación, previstos en el Anexo VII, deberán guardar con respecto a las explotaciones ganaderas legalmente establecidas las distancias mínimas contempladas en el Anexo VII, sin perjuicio de la legislación aplicable en cada caso."

Distancias mínimas a elementos relevantes del territorio que se establecen en el citado Anexo, y que en su apartado 8 señala que:

"A zonas de baño reconocidas, centros de instalaciones deportivas o áreas señalizadas para esparcimiento y recreo vinculado a la naturaleza será de 200 m."

Y en el apartado 10:

"A establecimientos de alojamiento turístico (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos turísticos al aire libre y alberges turísticos), complejos turísticos (balnearios, centros de esquí y montaña y parques temáticos) y empresas de restauración será de 500 m."

Se deberá justificar el cumplimiento de dicho artículo.

Se deberá disponer de informe del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte respecto de los yacimientos arqueológicos existentes en la parcela.

El Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, artículo 62 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

En relación a otras cuestiones de la propuesta indicar:

- Se deberá contar con informe y/o autorización del organismo titular de la carretera HU-2.132 respecto de las obras a realizar, del acceso y respecto a la variación en el flujo de dicha carretera.
- La parcela limita con el Río Aragón-Subordán, por lo que se deberá contar con informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en especial sobre los aspectos de inundabilidad.
- Se deberá aportar informe sobre los riesgos que presenta la zona en la que se localizará la actividad, emitido por los organismos competentes en esta materia (protección civil y atención a emergencias), previo análisis por el promotor solicitante.
- Se deberá disponer de autorización de la confederación Hidrográfica del Ebro respecto de la captación de agua y para el vertido.
- Se deberá justificar el Decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de Mayo sobre Directrices Sectoriales en materia de Instalaciones y Explotaciones Ganaderas.
- Se deberá disponer de informe del Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte respecto de los yacimientos arqueológicos existentes en la parcela.
- El Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, artículo 62 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

- Se deberá contar con informe de la Comarca de la Jacetania respecto de sus competencias en materia de turismo.

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

Suspender la emisión de acuerdo para que se aporte informe sobre los aspectos de inundabilidad que presenta la zona en la que se localizará la actividad, emitido por los organismos competentes en esta materia (protección civil y atención a emergencias) previo análisis de los riesgos por el promotor solicitante. De igual manera se deberá acreditar por el Ayuntamiento el cumplimiento de las condiciones urbanísticas de la nueva actuación.

13. SABIÑÁNIGO. CONSTRUCCION DE HOTEL RURAL. POLIGONO 1, PARCELA 10. CPU-22/2014/0168.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, se emite informe según los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El expediente fue remitido por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, para que se emita informe previo a la autorización especial en suelo no urbanizable, según se establece por los artículos 35 y 36 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, de Aragón(TRLUA).

SEGUNDO.- El objeto del expediente es la realización de un edificio de uso hotelero que constará de planta semisótano, baja y primera, con una superficie construida de 1.000 m². El programa será:

- Planta semisótano: zona de servicios, SPA, sala para reuniones y dos habitaciones.
- Planta baja: Recepción, restaurante, cocina, salón, dos habitaciones y vivienda para las personas encargadas de la explotación.
- Planta primera: 15 habitaciones

En cuanto a elementos constructivos, las fachadas se realizarán en mampostería de piedra, revocos y enfoscados, cubiertas inclinada con pendiente del 40 % y teja árabe como elemento de cubrición.

La actividad se pretende emplazar en la Parcela 10 del Polígono 1 de Sabiñánigo. La superficie de la parcela es de 36.659 m² según Consulta descriptiva y gráfica del Catastro de la finca. Según la documentación presentada se plantea una segregación de dicha parcela conforme a la parcela mínima establecida para dicho uso por el Plan General.

TERCERO.- Se aporta documento técnico denominado "Procedimiento de autorización especial para la construcción de un hotel en suelo no urbanizable" redactado por el arquitecto D. Javier Domingo de Miguel. Junto a la documentación técnica se aporta expediente municipal iniciado al efecto.

Vistos los preceptos del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) y del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo y el resto de disposiciones legales de aplicación, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

publicacion.acuerdoscpfu.diciembre14 (continuación)

PRIMERO.- Compete al Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, la emisión del informe previo a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.1.b) de la vigente Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 8.1 k) del Decreto 129/2014, del Gobierno de Aragón regulador del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

SEGUNDO El municipio de Sabiñánigo cuenta con Plan General de Ordenación Urbana. Según el Plan General la parcela se clasifica como suelo no urbanizable genérico si bien parte de esta se incluiría dentro del ámbito de protección de la Torre del Moro, BIC, por lo que tendría la consideración de suelo no urbanizable especial.

La regulación del uso hotelero en suelo no urbanizable es la siguiente:

ARTÍCULO 239. Hotelero, campings o acampadas con servicios

1. Hotelero: Estarán sujetos a las condiciones generales de aprovechamiento y edificación, con la excepción de las siguientes:

- Parcela mínima: 4.000 m²
- Ocupación: 10 %.
- Altura máxima: 10 m
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m²

La autorización exigirá que se cumplan los siguientes requisitos:

- Dotación suficiente de agua, que se justificará en cada caso en función de los servicios instalados.

- Depuradora de aguas residuales suficiente.

- Servicio de eliminación de residuos sólidos.

- Si se ubican en las cercanías de ríos y arroyos, quedarán fuera de la zona inundable (periodo de retorno de 500 años) de máxima crecida, debidamente constatada mediante la aportación de un Análisis de Riesgos redactado por técnico competente.

- Contará con los informes favorables de la Confederación Hidrográfica del Ebro y del Servicio Provincial de Industria, Comercio y Turismo.

Cumplirá con la normativa vigente de la D.G.A.

- Las edificaciones se ajustarán a la tipología y condiciones estéticas generales.

(...)

TERCERO. Tras el estudio de la documentación presentada por los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca se formulan las siguientes consideraciones:

Esta actuación es compatible con en el artículo 35.1 del Texto Refundido de la Ley Urbanística de Aragón, si bien se deberá justificar el interés público de la actuación y de la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural.

Se deberá consultar al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental para que pronuncie sobre la necesidad o no de someter al procedimiento de evaluación de impacto ambiental el proyecto citado. En caso de que el Instituto Aragonés de Gestión Ambiental considere que la actividad de referencia está sujeta a evaluación ambiental, y de acuerdo con el principio de conservación de actos y trámites, el presente informe sustituirá al previsto en el artículo 31.2 de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La parcela aparentemente limita con la vía pecuaria "Colada de Latas". Previamente al comienzo de las obras se consultará en el Servicio Provincial de Agricultura, Ganadería y Medio Ambiente de Huesca la delimitación de la vía pecuaria "Colada de Latas". Si las instalaciones o su acceso afectasen a terrenos de dicha Vía Pecuaria, deberá obtenerse en el INAGA la autorización para la ocupación de la vía pecuaria, debiendo la iniciativa adecuarse a lo establecido en la Ley 10/2005, de 11 de noviembre, de vías pecuarias de Aragón.

Se deberá justificar previamente al otorgamiento de la licencia el Decreto del Gobierno de Aragón 94/2009, de 26 de Mayo sobre Directrices Sectoriales en materia de Instalaciones y Explotaciones Ganaderas.

publicacion.acuerdoscpu.diciembre14 (continuación)

Requerirá con anterioridad a la ejecución del proyecto informe de la Comisión Provincial de Patrimonio, sobre posibles afecciones al ámbito de protección de la Torre del Moro (BIC).

Se requerirá previamente al inicio de las obras informe del organismo de cuenca al respecto del barranco que linda con la parcela donde se pretende la actuación.

El Ayuntamiento deberá tramitar la correspondiente Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, artículo 62 de la Ley 7/2006, de 22 de junio, de Protección Ambiental de Aragón.

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

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos, para la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de cualquier otro informe o autorización legamente exigible.

Sobre los acuerdos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca relativos a asuntos de planeamiento(números 1 a 9) de conformidad con lo dispuesto en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra los defectos procedimentales o formales del presente acuerdo que ponen fin a la vía administrativa, pueden interponerse, alternativamente, o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto; o recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la fecha de esta publicación.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19.1 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo; 107.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 10.1 b) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, contra el contenido propio de los instrumentos de planeamiento objeto de dichos acuerdos, por tratarse de disposiciones administrativas de carácter general, puede interponerse recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la fecha de esta publicación.

Sin perjuicio del régimen de recursos establecido anteriormente, si el sujeto notificado fuese una Administración Pública, frente a estos acuerdos podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a computar desde el día siguiente a esta publicación, o en su caso, el requerimiento previo que establecen los artículos 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y 19.2 del Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo, aprobado por Decreto 129/2014, de 29 de julio, del Gobierno de Aragón, sin perjuicio de que pueda utilizarse cualquier otro medio de impugnación que se estime procedente.

publicacion.acuerdoscpHu.diciembre14 (continuación)

Respecto de los acuerdos adoptados sobre suelo no urbanizable (números 10 a 13) se publican para conocimiento y demás efectos, se significa que son actos administrativos de mero trámite, por lo que contra ellos no cabe recurso alguno, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común modificada por la Ley 4/1999. No obstante, podrá interponerse aquellos recursos que se estimen procedentes.

Lo que se hace público en este “Boletín Oficial de Aragón”, sección de la provincia de Huesca, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 129/2014, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de los Consejos Provinciales de Urbanismo.

Huesca a 8 de enero de 2015. El Secretario del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca. Fernando Sarasa Borau.