

3. BINACED. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. NUEVA DOCUMENTACIÓN COT-2006/650.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binaced, relativo al Plan General de Ordenación Urbana; nueva documentación, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación del Avance del PGOU tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 5 de agosto de 2003.

Dicho Avance, en función de lo indicado en el artículo 41 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, urbanística, fue sometido a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca de fecha 30 de mayo de 2002. Se formulan 80 escritos de sugerencias.

La aprobación inicial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 16 de mayo de 2003. Se expone al público mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, nº 122, de 30 de mayo de 2003; prorrogándose dicha información mediante anuncio en el BOPH, nº 158, de 11 de julio de 2003. Se formulan 13 escritos de alegaciones.

La aprobación provisional tiene lugar mediante acuerdo plenario de 30 de junio de 2006.

SEGUNDO.- El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Binaced es la ordenación urbanística integral del Término Municipal de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón.

TERCERO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión de 30 de enero de 2007, acordó:

“1. Aprobar definitivamente con los siguientes reparos:

- *Necesidad de grafiar el conjunto de infraestructuras básicas y, en especial, el suelo previsto para la depuradora.*
- *Clasificar como Suelo Urbano la vivienda situada junto a la calificación R-3, con frente a la calle Albalate.*
- *Justificar el número de viviendas previsto para las Unidades de Ejecución con calificación residencial R-2. Considerar como prevalente, frente al techo posible, el número de viviendas fijado en las Unidades de Ejecución con calificación residencial R-1. Reducir la edificabilidad en la zona residencial R-3.*
- *Necesidad de proporcionar un mayor equilibrio, en las Unidades de Ejecución, entre cesiones y número de viviendas.*
- *Necesidad de incluir, en las Unidades de Ejecución lindantes con Suelo Urbanizable y No Urbanizable, el ancho total del viario.*
- *Dar solución a los callejones que entregan a la Calle La Balsa; su carácter privado puede generar conflictos dado la necesidad de acceso a más de una propiedad.*
- *Dar solución a la afección que deriva del trazado de la calle de nueva apertura en la UE-20.*
- *Configurar correctamente el vial de la UE-13, previsto en fondo de saco.*
- *Resolver la afección en el edificio protegido situado en la confluencia de la calle Binefar con la calle Doctor Castaneda.*

- *Dar solución al viario en la UE-1 y en la UE-2 de Valcarca. (UE-1: debe resolverse la terminación de los viales; UE-2: no parece adecuado que la mitad del vial previsto al oeste no se incluya en la Unidad de Ejecución)*
- *Se considera preciso establecer determinaciones adecuadas con el fin de prevenir los desprendimientos que pudieran producirse en la zona verde ubicada en la confluencia de la calle de La Fuente y la calle Castillo de Valcarca.*
- *Debe cumplirse el contenido del informe del Instituto Aragonés del Agua, así como lo que deriva de los informes del Departamento de Medio Ambiente y del Servicio Provincial de Obras Públicas del Gobierno de Aragón.*
- *En cuanto a la normativa se estima que:*
 - ◆ *Deberían establecerse condiciones de volumen para la zona de equipamiento.*
 - ◆ *En la zona industrial debería fijarse el frente mínimo de parcela.*
 - ◆ *Se considera conveniente fijar la altura máxima de cumbrera, con el fin de evitar diseños descontrolados.*
 - ◆ *Se considera conveniente regular el uso de alojamiento para trabajadores temporales en el Suelo No Urbanizable, teniendo en cuenta que la solicitud de licencias para dicho caso no es infrecuente.*
 - ◆ *Se aclararán o corregirán los siguientes artículos de la Normativa:*
 - *La referencia que se realiza en el artículo 1.11.1 al "Plano de rasante inferior del Edificio".*
 - *La regulación de la planta de aprovechamiento de cubierta en las Zona Residencial R-1 en relación con lo previsto en el 1.9.2.3 respecto a la altura reguladora y la edificación sobre la misma.*
- *En cuanto a las determinaciones de gestión, se estima:*
 - ◆ *Debe tenerse en cuenta que en algunas unidades de ejecución (por ejemplo en la UE-2 y la UE-16 de Binaced) existen algunas edificaciones ya construidas.*
 - ◆ *Debe corregirse el artículo 2.1.4.8 de la Normativa, en el que se indica que el número de unidades de ejecución que se delimitan en Binaced es de 17, cuando en las fichas correspondientes constan 21.*
- *En cuanto a las determinaciones de catalogación y estética:*
 - ◆ *Se requiere una mayor precisión respecto a las condiciones de protección contenidas en el Catálogo*
 - ◆ *Corregir la referencia relativa a la legislación aplicable en la protección de yacimientos arqueológicos, siendo necesaria la referencia a la ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.*
 - ◆ *Necesidad de dotar de protección a las bodegas de Valcarca.*
 - ◆ *En la calificación Residencial R-2, deberían prohibirse, también, el uso de materiales de color negro en cubiertas.*
- *Deben aclararse los siguientes extremos:*
 - ◆ *No queda clara la localización del espacio libre, que tiene consideración de Sistema General, de la ermita de Santa Ana.*
 - ◆ *Debe aclararse la superficie del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de Binaced evaluada en el cuadro del apartado IX de la Memoria Justificativa, ya que no coincide con la suma de las superficies de las unidades de ejecución atendiendo a la mencionada en las fichas.*
 - ◆ *Debe aclararse la relación entre los ámbitos delimitados en el plano 1 en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial y la correspondiente área de protección contemplada en la Normativa. Debería, además, localizarse el "pino centenario" que según el artículo 4.3 de la Normativa se contempla en el plano número 1.*
 - ◆ *Debe aclararse la previsión del artículo 2.1.4.4.f), relativa a que en las zonas industriales de CONCISA-TECESA y cooperativa de Santa Ana los viales interiores son de propiedad privada y uso privado industrial, mediante el grafiado de dichos viales distinguiéndolos de los de carácter público. Cabe aceptar el carácter privado del viario en*

las industrias de mayor tamaño, siempre que la estructura del viario público tenga coherencia y que no quepa dividir la parcela industrial.

♦ Los datos que constan en la ficha de la UE-6 de Binaced no se consideran correctos (así, por ejemplo, no se evalúa la superficie del equipamiento).

♦ En cuanto a la tramitación debe aclararse el número de alegaciones formuladas en el periodo de información pública y en la prórroga del mismo.

• Se recomienda atender a los siguientes aspectos:

♦ Ampliación de la zona verde prevista en el entorno de la Iglesia de Valcarca.

♦ Menor restricción en el diseño de las cubiertas en las edificaciones exteriores a los núcleos tradicionales.

♦ Si bien no se considera precisa la previsión de suelo para viviendas protegidas, atendiendo al artículo 5 de la Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, cabe recomendar que se incluyan determinaciones al respecto al menos en el Suelo Urbanizable.

2. Suspender los siguientes ámbitos:

• El Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano previsto en Valcarca, al Sur de la carretera A-140, teniendo en cuenta que es factible la extensión del núcleo en terrenos más adecuados situados junto al mismo.

• La UE-17, dado que la topografía de la misma, la existencia de infraestructuras hidráulicas y las posibles escorrentías han de dificultar la ordenación prevista.

• El Suelo Urbano de uso industrial previsto al Este del Suelo Urbanizable SUNDI-1, dada su condición aislada y sin la existencia de servicios que acrediten tal clasificación.

La eficacia del acuerdo de aprobación definitiva queda condicionada a la presentación de nueva documentación que subsane los reparos formulados.

El acuerdo de aprobación definitiva se deberá inscribir en el Libro Registro de instrumentos urbanísticos de planeamiento y gestión (artículo 145 del Reglamento de Desarrollo Parcial de Ley Urbanística de Aragón)."

CUARTO.- La documentación aportada por el Ayuntamiento consiste en lo siguiente:

I. Mediante escrito de la Alcaldesa de Binaced, con fecha de registro de entrada 11 de octubre de 2011, se aporta la siguiente documentación:

* Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de fecha 21 de marzo de 2007.

* Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 20 de abril de 2007.

* Documento denominado "Cumplimiento de las Prescripciones Impuestas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio", suscrito por el ingeniero de caminos Juan Ferraz Garanto, en septiembre de 2011.

* Documento denominado "Plan General de Ordenación Urbana. Ayuntamiento de Binaced-Valcarca. Septiembre de 2011", suscrito por el ingeniero de caminos Juan Ferraz Garanto, que se configura de la siguiente forma:

- Memoria Justificativa.-

I. Introducción.

II. Análisis del Planeamiento.

III. Resumen de la Información.

IV. Participación Pública en la Redacción del Plan General de Binaced.

V. Fines y Objetivos.

VI. Conveniencia y Oportunidad de su Promulgación, Vigencia, Carácter y Señales de Alerta.

VII. Ideas Generatoras, Previsiones Generales del Plan General.

VIII. Sistemas Generales.

IX. Cuadro de Superficies y Cálculo Poblacional.

- Ordenanzas.-

- Catálogo.-
- Planos.-

1. Municipio. Clasificación del Suelo.
2. Municipio. Usos Globales.
- 3.1.1 a 3.1.5. Binaced. Suelo Urbano. Calificación.
- 3.2. Valcarca. Suelo Urbano. Calificación.
- 4.1.1 a 4.1.5. Binaced. Suelo Urbano. Alineaciones.
- 4.2. Valcarca. Suelo Urbano. Alineaciones.
- 5.1. Binaced. Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.
- 5.2. Valcarca. Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

II. Mediante escrito de la Alcaldesa de Binaced, con fecha de salida del Ayuntamiento 18 de octubre de 2011, se aporta la siguiente documentación:

- * Documentación técnica complementaria.
- * Certificado del acuerdo del Ayuntamiento pleno, adoptado en sesión celebrada el 30 de junio de 2006, en el que se aprueba provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Binaced y se resuelven alegaciones y Anexo al acta de dicho Pleno relativo a la contestación a los particulares alegantes.
- * Notificación de la resolución de 13 alegaciones.
- * Documentación técnica complementaria suscrita por el ingeniero de caminos Juan Ferraz Garanto:

- ◆ Justificación subsanación de dos reparos.
- ◆ Apartado IX de la Memoria Justificativa (corrección).
- ◆ Corrección de normas urbanísticas, incluida la ficha de la UE-13.
- ◆ Inclusión en Catálogo de las Bodegas de Valcarca.
 - ◆ Normativa Urbanística, contemplando el conjunto de correcciones realizadas en la misma a fin del cumplimiento de reparos.
- ◆ Corrección de alineaciones en el plano 3.2 de Valcarca.

QUINTO.- El contenido de los informes sectoriales aportados es el siguiente:

- Informe de la Dirección General de Carreteras del Gobierno de Aragón, de fecha 21 de marzo de 2007.-

Indica lo siguiente:

- * Las carreteras que atraviesan el término municipal, son:
 - A-2220, cuyo p.k. 0,000 está en el inicio de la travesía de Valcarca y el p.k. final 9,100 en la intersección con la A-1234.
 - A-1238, de Monzón a Binaced.
 - A-140, del límite provincial con Lérida hasta el p.k. 30,460 en el inicio de la travesía de Valcarca.
- * En planos se definen incorrectamente las carreteras autonómicas:
 - + Tanto la travesía de Valcarca como el núcleo de Binaced son atravesadas por la carretera A-2220 y no por la A-140.
 - + Se debe grafiar en planos la línea límite de edificación a 18 metros en la A-140 de la red básica y a 15 metros en la A-1238 y A-1240 de la red comarcal.
- * El plano 2. Usos globales grafía la variante de Binaced, pero no se acompaña de la línea de edificación a 50 metros a partir de la arista exterior de la calzada. Deberá grafarse dicha línea, teniendo en cuenta que, en la glorietas, la línea límite de la edificación será concéntrica con ellas. El área así delimitada tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Especial.
- * Se realizan las siguientes consideraciones respecto a los suelos afectados clasificados como urbanizables:
 - SUNDR-2 (colindante con la A-2220).- Se deberá mantener, en ambas márgenes, espacio para una calzada de 8 metros, más una distancia a la alineación de las edificaciones de 10 metros en cada margen, a medir a partir de los 8 metros, pensando, además, que la acera deberá tener una anchura de 4 metros. En la

margen derecha, se produce la incorporación de los camiones pesados que, procedentes de Binéfar, evitan el centro urbano por este vial.

SUNDR-3 (margen derecha, junto a la A-1238).- Se mantendrá la anchura de 4,3 metros de la acera "previa", y la distancia de la edificación a la carretera de 10 metros, tal como se realiza en la pastilla "anterior" de Suelo Urbano. Todo de modo que se pueda ejecutar una calzada de 8 metros de ancho.

SUNDR-5 (margen izquierda, en el núcleo de Valcarca).- La A-2220 presenta un trazado tortuoso al atravesar el núcleo urbano y, el hecho de macizarlo en ambos lados, mediante la inclusión de este ámbito de suelo urbanizable, perpetúa un problema de inseguridad vial. Por tanto, se informa desfavorablemente dicho ámbito y se insta al Ayuntamiento a "sacar la traza" por el sur, según esquema adjunto.

Al tratarse de un trazado en variante, deberán respetarse los 50 metros que la Ley obliga a mantener, como línea límite de edificación. Se debería imputar a dicho Sector parte de la inversión. Asimismo, la Dirección General de Carreteras ofrece su colaboración para la realización de los trabajos.

SUNDI-1 (margen derecha de la A-2220, entre los p.k. 2,420 al 2,610).- La línea de edificación se situará a los 15 metros estipulados por la Ley. El acceso será común con las dos manzanas de Suelo Urbano Industrial.

SUNDI-2 (margen izquierda de la A-2220).- Deberá mantenerse la línea límite de edificación a 15 metros a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. El acceso, que deberá ser común al de la empresa CONCISA, deberá situarse lo más alejado al cambio de rasante ubicado en el p.k. 2,000, siendo preciso procurar eliminar la entrada de los vehículos de CONCISA a lo largo de todo el frente de la carretera.

* Se realizan las siguientes consideraciones respecto a los suelos afectados clasificados como Suelo Urbano No Consolidado:

UE-2 (margen izquierda de la A-1238; entre los p.k. 8,020 y 8,100).- Se deberá respetar la acera de unos 4 metros, actualmente construida.

UE-8 (margen izquierda de la A-2220; entre los p.k. 2,610 y 2,750).- Se mantendrá la alineación de la edificación de la manzana residencial contigua, lo que supone dejar desde el borde de la línea blanca, unos 10,50 metros.

UE-9 (margen derecha de la A-2220; entre los p.k. 2,610 y 2,810).- Se realiza la misma consideración que respecto a la UE-8.

UE-18 (margen izquierda de la A-2220; entre los p.k. 3,590 y 3,600).-

UE-20 (margen derecha de la A-2220; entre los p.k. 3,490 y 3,690).- Se deberá mantener, en ambas márgenes, espacio para mantener una calzada de 8 metros, más una distancia a la alineación de las edificaciones de 10 metros en cada margen, a partir de dichos 8 metros, pensando, además, que la acera deberá tener un ancho de 4 metros.

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, de fecha 20 de abril de 2007.-

Tiene carácter favorable con el siguiente condicionado:

* Se deberá revisar y clasificar el suelo que corresponde a las Vías Pecuarias y Montes de Utilidad Pública como Suelo No Urbanizable Especial.

* Las distintas tipologías definidas dentro de la categoría de Suelo Urbanizable de Especial Protección deberán ser correctamente cartografiadas. El Plan deberá definir los usos permitidos o prohibidos para cada una de las tipologías definidas para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

SEXTO.- Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

Vistos los preceptos del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón,; del Decreto 52/2002, de 19 de febrero del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen

especial de pequeños municipios; de la Ley 24/2003, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de política de vivienda protegida; de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; del Decreto 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de Urbanismo, se aprecian los siguientes y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable al presente Plan General, al amparo de lo dispuesto en la Disposición Transitoria cuarta de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, viene constituido por la citada Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

En concreto, la Disposición Transitoria mencionada precisa que *“los instrumentos de ordenación urbanística inicialmente aprobados a la entrada en vigor de esta ley se regirán por la normativa aplicable en el momento que recayó el acuerdo de aprobación inicial [...]”*

Considerando que la ley 3/2009 entró en vigor, al amparo de su disposición final décima, el 1 de octubre de 2009 y que el expediente planteado fue aprobado inicialmente el 16 de mayo de 2003, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón.

SEGUNDO.-

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación del PGOU, disponiendo para ello de un plazo de cinco meses, según indica el artículo 42.3 de la Ley 5/1999.

TERCERO.-

El acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo ante un Plan General de Ordenación Urbana debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico, así como que se respeten los principios de equilibrio territorial, movilidad sostenible, justificación de la correcta organización del desarrollo urbano y la coherencia con las políticas de vivienda, medio ambiente y patrimonio cultural de la Comunidad Autónoma.

El estudio del presente expediente analizará los distintos aspectos que componen un expediente de Plan General, como son la documentación que debe contener, la justificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

Entre las exigencias documentales, en especial, hay que hacer referencia a la Memoria ya que es la principal referencia de medida de la discrecionalidad y en la misma se debe de hacer referencia a extremos como la conveniencia y la oportunidad, los criterios de ordenación y objetivos, las diferentes alternativas contempladas, etc. Así, la motivación es un elemento formal de las alteraciones del planeamiento de capital importancia para la legalidad de las mismas. El “ius variandi”, en cuanto potestad administrativa, es un poder jurídico sometido a la Ley y al Derecho, cuyo ejercicio debe justificarse caso por caso. Por otra parte, la discrecionalidad de los planes debe ser equilibrada por una puntual explicación de las concretas elecciones que la modificación singular del plan realizar. La legislación urbanística exige un alto nivel de la que podemos llamar justificación-motivación de las alteraciones del planeamiento.

CUARTO.- Del estudio de la documentación aportada cabe establecer las siguientes consideraciones:

A. Del estudio de la documentación aportada en fecha 11 de octubre de 2011 cabe concluir lo siguiente:

1. La CPOTH, en sesión de 30 de enero de 2007, prescribió lo siguiente: **“Necesidad de grafiar el conjunto de infraestructuras básicas y, en especial, el suelo previsto para la depuradora”**.

El documento aportado indica que se han grafiado todas las infraestructuras en el plano nº 2, incluido el suelo previsto para la estación depuradora de aguas residuales.

En el plano 2 se han grafiado las siguientes infraestructuras: los cementerios de Binaced y de Valcarca, los depósitos generales de ambos núcleos, la estación depuradora en Binaced y la variante Sur de Valcarca. Puede considerarse subsanado el reparo.

2. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“clasificar como Suelo Urbano la vivienda situada junto a la calificación R-3, con frente a la calle Albalate”**.

Se incluye dicha vivienda en Suelo Urbano, calificándola como Zona Residencial 3, a la que le corresponde una parcela mínima de 300 m² para vivienda unifamiliar aislada o pareada. Ha de considerarse subsanado el reparo.

3. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Justificar el número de viviendas previsto para las Unidades de Ejecución con calificación residencial R-2. Considerar como prevalente, frente al techo posible, el número de viviendas fijado en las Unidades de Ejecución con calificación residencial R-1. Reducir la edificabilidad en la zona residencial R-3”**.

Se indica que se ha determinado el máximo número de viviendas en función de la parcela mínima de 150 m² prevista para la calificación R-2. La edificabilidad máxima en la zona residencial R-3 pasa a ser de 1,4 m²/m².

El número máximo de viviendas en las unidades de ejecución con calificación Zona Residencial R-2 queda determinado por la superficie mínima de la parcela (150 m²), teniendo en cuenta que se admite una sola vivienda por parcela.

En cuanto a las unidades con calificación Zona Residencial R-1 se produce, en las mismas, algún ajuste sobre el número máximo de viviendas permitido.

En la zona residencial R-3 se ha disminuido la edificabilidad de 1,75 m²/m²s a 1,40 m²/m²s.

Ha de indicarse que el número de viviendas resultante del nuevo cálculo y de las distintas superficies de las unidades de ejecución, consecuencia del cumplimiento de los reparos establecidos en el acuerdo de la CPOT de fecha 30 de enero de 2007, significa una disminución de viviendas en Suelo Urbano No Consolidado que puede evaluarse en:

Binaced	423 viviendas
Valcarca	3 viviendas

Cabe considerar que se ha atendido a lo requerido en el correspondiente reparo.

4. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Necesidad de proporcionar un mayor equilibrio, en las Unidades de Ejecución, entre cesiones y número de viviendas”**

Se indica que a excepción de las unidades 6 y 7, las cesiones son debidas únicamente a las necesarias para la obtención de la trama viaria.

Respecto a la subsanación de este reparo cabe indicar lo siguiente:

- El porcentaje del suelo de cesión sobre el total de las superficies de las unidades de ejecución significa 32,20 % en Binaced.
- Desglosando, por unidades de ejecución, el porcentaje de suelo de cesión y la superficie de cesión por vivienda obtenemos el siguiente cuadro

Unidad	Superficie unidad (m ²)	Superficie suelo de cesión (m ²)	% de cesión (%)	Nº de viviendas (Ud)	Sup. de cesión por vivienda (m ² /Ud)
UE-1	6319	1738	27,50	30	58
UE-2	4589	590	12,85	26	23
UE-3	5564	1534	27,57	26	59
UE-4	3010	756	25,12	15	50
UE-5	4653	2196	47,20	16	137
UE-6	-	-	-	Industrial	-
UE-7	18632	5746	30,84	85	68
UE-8	7035	2484	35,31	30	83
UE-9	4498	1455	32,35	20	73
UE-10	7823	2673	34,17	34	79
UE-11	7749	2483	32,04	35	71
UE-12	2669	610	22,86	13	47
UE-13	4258	1021	23,98	55	18
UE-14	3169	883	27,86	41	22
UE-15	1469	606	41,25	15	40
UE-16	4708	2053	43,60	17	121
UE-17	5680	2249	39,60	38	59
UE-18	1881	653	34,72	22	30
UE-19	6780	2520	37,17	28	90
UE-20	10530	3501	33,25	100	35
TOTAL SUC BINACED	111016	35751	32,20	646	55

- En Valcarca, dicho porcentaje significa un 38,63 %
Desglosando dicho porcentaje por unidades obtenemos:

Unidad	Superficie Unidad (m ²)	Superficie suelo de cesión (m ²)	% de cesión (%)	Nº de viviendas (Ud)	Sup. de cesión por vivienda (m ² /Ud)
UE-1	4272	1704	39,89	17	100
UE-2	1956	702	35,89	8	88
TOTAL SUC VALCARCA	6228	2406	38,63	25	96

- Si bien se mantienen desequilibrios, entre cesiones y número de viviendas, entre las distintas unidades; el nuevo número máximo de viviendas fijado, tiene como consecuencia que el nivel de cesión por vivienda puede considerarse suficiente con excepción de la UE-2 de Binaced, donde el binomio porcentaje de cesión y superficie de cesión por unidad de vivienda ha de considerarse muy bajo. Sin embargo, dicha unidad – como se indica por el equipo redactor respecto al punto 19 – la UE-2 ya se ha desarrollado. Respecto a las unidades 13 y 14 de Binaced, donde dicho binomio también es bajo, ha de tenerse en cuenta que constituyen operaciones más integradas en la trama consolidada, en la que se ha adoptado la calificación residencial R-1. Puede considerarse aceptable el nuevo número de viviendas asignado a las unidades de ejecución a efectos del cumplimiento del reparo.

5. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Necesidad de incluir, en las Unidades de Ejecución lindantes con Suelo Urbanizable y No Urbanizable, el ancho total del viario”.***

Se ha realizado en las distintas unidades de ejecución.

Puede considerarse subsanado el reparo.

6. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Dar solución a los callejones que entregan a la Calle La Balsa; su carácter privado puede generar conflictos dado la necesidad de acceso a más de una propiedad”.***

Se indica que se recogen como públicos los reflejados en los planos catastrales.

Puede considerarse subsanado el reparo.

7. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Dar solución a la afección que deriva del trazado de la calle de nueva apertura en la UE-20”.***

Se modifica el viario de la UE-20, para no dejar fuera de ordenación el edificio existente.

Puede considerarse subsanado el reparo.

8. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Configurar correctamente el vial de la UE-13, previsto en fondo de saco”.***

El documento aportado indica que se ha modificado la configuración del fondo de saco.

Si bien se mantiene la solución en fondo de saco, la propuesta constituye una mejora respecto a la que fue sometido el acuerdo de la CPOT de 30-01-2007.

9. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Resolver la afección en el edificio protegido situado en la confluencia de la calle Binefar con la calle Doctor Castaneda”.***

El documento de “Cumplimiento de prescripciones” indica que se modifica la alineación recogiendo el edificio existente en la confluencia de dichas calles.

Se estima correcta la corrección

10. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Dar solución al viario en la UE-1 y en la UE-2 de Valcarca. (UE-1: debe resolverse la terminación de los viales; UE-2: no parece adecuado que la mitad del vial previsto al oeste no se incluya en la Unidad de Ejecución)”***

Se indica que se ha variado la sección de las calles existentes, sin embargo se mantiene la mitad del vial previsto al oeste.

Las alteraciones grafiadas en planos constituyen una mejora de la ordenación que cabe considerar suficiente.

11. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Se considera preciso establecer determinaciones adecuadas con el fin de prevenir los desprendimientos que pudieran producirse en la zona verde ubicada en la confluencia de la calle de La Fuente y la calle Castillo de Valcarca”***

Se establecen en ordenanza que regula el suelo residencial R-1, las determinaciones necesarias para construir en la zona de posibles desprendimientos.

La ordenanza para la protección frente a los desprendimientos en Valcarca. Se concreta en que, para la obtención de licencia de edificación en suelo lindante con la referida zona verde, será preciso aportar un estudio que adopte las medidas necesarias para evitar daños debidos a los posibles desprendimientos del macizo rocoso existente.

12. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Debe cumplirse el contenido del informe del Instituto Aragonés del Agua así como lo que derive de los informes del Departamento de Medio Ambiente y del Servicio Provincial de Obras Públicas del Gobierno de Aragón”.***

Se indica que:

* Se ha recogido en el artículo 3.1.2 lo referente al Instituto Aragonés del Agua.

* Respecto al informe de la Dirección General de Carreteras, se han corregido los errores en la denominación de las carreteras, así como una nueva variante prevista para el núcleo de Valcarca, y se eliminado el sector denominado SUNDR-5.

A este respecto cabe indicar lo siguiente:

- En atención al informe del Instituto Aragonés del Agua de fecha 15-10-2003 se prevé suelo para la estación depuradora. Se han grafiado, también, los depósitos de abastecimiento de agua con el sistema de potabilización.

* Se hace referencia, en el artículo 2.1.4.4., relativo a la Zona Industrial, al "Reglamento de los vertidos de aguas residuales a las redes municipales de alcantarillado" de 2004, y también se hace referencia a la necesidad de depuración previa, en el caso de incumplimiento de los requisitos exigidos en dicho Reglamento, así como a la de contar con una arqueta de control.

* En el artículo 3.1.2, relativo al planeamiento parcial, se incluyen las cargas urbanísticas en concepto de tratamiento de aguas residuales.

- En cuanto al informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental de 20-04-2007, se contemplan las siguientes determinaciones:

* Las vías pecuarias (artículo 4.3.1) tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Especial y quedan grafiadas en el plano nº 1 de Clasificación del Suelo.

Los Montes de Utilidad Pública se grafían, también en dicho plano nº 1 y tienen la consideración de Suelo No Urbanizable Especial.

* Se grafían los distintos ámbitos de Suelo No Urbanizable Especial y se regulan los usos en los mismos.

- El documento analizado establece las siguientes determinaciones, en atención a lo determinado por el informe de la Dirección General de Carreteras de 21-03-2007.

* Adecúa las denominaciones de las carreteras que atraviesan el término Municipal.

* En el artículo 4.3.1, relativo al Suelo No Urbanizable Especial establece, para la Zona de Protección de Carreteras, la línea de edificación respecto a la Variante de Binaced, a 50 m de la arista exterior de la calzada.

* En la regulación de los distintos ámbitos del Suelo Urbanizable No Delimitado (art 3.2.1 de la Normativa) se establece, para cada uno de ellos, lo determinado en el informe de la Dirección General de Carreteras.

* No se han concretado para las unidades de ejecución 2, 8, 9, 18 (ahora 17) y 20 (ahora 19) las determinaciones del informe de la Dirección General de Carreteras relativas a las correspondientes afecciones.

13. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***"Deberían establecerse condiciones de volumen para la zona de equipamiento"***.

Se contemplan en el artículo 2.1.4.5.

Efectivamente en el artículo 2.1.4.5 de la narrativa se adicionan las siguientes determinaciones de volumen para la Zona de Equipamiento:

"Serán de aplicación las previstas para la Zona R-1, pudiéndose establecer condiciones especiales de flexibilidad dado el carácter singular de algunos de estos edificios".

14. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***"En la zona industrial debería fijarse el frente mínimo de parcela"***.

Se indica en el documento aportado que se define en el artículo 2.1.4.4. epígrafe f).

Se fija el frente mínimo de parcela en 10 m, en la zona industrial.

15. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***"Se considera conveniente fijar la altura máxima de cumbre, con el fin de evitar diseños descontrolados"***.

El documento de cumplimiento de prescripciones indica que se ha definido en el apartado e) del artículo 2.1.4.4.

En el artículo 2.1.4.4. se especifica que la altura máxima que constaba para la Zona Industrial en el documento sometido al acuerdo de la CPOT el 30-01-2007, se refiere a la altura de cumbrera.

Se estima que la altura máxima de cumbrera debería establecerse, también en las calificaciones de carácter residencial.

16. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Se considera conveniente regular el uso de alojamiento para trabajadores temporales en el Suelo No Urbanizable, teniendo en cuenta que la solicitud de licencias para dicho caso no es infrecuente”***.

Se indica que se permite dicho uso como interés social, recogido en el artículo 4.2.1.3.

Efectivamente, en el artículo 4.2.1.3 relativo a los usos de utilidad pública o interés social que requieran emplazarse en el medio rural, se prevé el alojamiento de trabajadores temporales, siempre y cuando no se transformen en viviendas definitivas.

17. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Se aclarará o corregirá la referencia que se realiza en el artículo 1.11.1 al “Plano de rasante inferior del Edificio”***.

No parece que se haya introducido ninguna corrección. Se definirá el “Plano de Rasante Inferior del Edificio” en el artículo 1.9.2.2.

18. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Se aclarará o corregirá la regulación de la planta de aprovechamiento de cubierta en las Zona Residencial R-1 en relación con lo previsto en el 1.9.2.3 respecto a la altura reguladora y la edificación sobre la misma”***.

Se incluye en el apartado e) del artículo 1.9.2.3., la regulación de la planta de aprovechamiento bajo cubierta.

Puede considerarse adecuada la corrección realizada en los artículos 2.1.4.1 y 1.9.2.3.

19. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Debe tenerse en cuenta que en algunas unidades de ejecución (por ejemplo en la UE-2 y la UE-16 de Binaced) existen algunas edificaciones ya construidas”***.

Se indica en el documento aportado que la UE-2 ya se ha desarrollado y en la UE-16 se recoge la edificación existente

Se ha introducido un pequeño cambio en el límite de las manzanas incluidas en la UE-16. Puede considerarse subsanado el reparo.

20. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“corregirse el artículo 2.1.4.8 de la Normativa, en el que se indica que el número de unidades de ejecución que se delimitan en Binaced es de 17, cuando en las fichas correspondientes constan 21”***.

Se indica que se ha corregido.

En el artículo 2.1.4.8. de la Normativa se ha ajustado el número de unidades de ejecución en Binaced a 20, que es la cifra correcta.

21. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Se requiere una mayor precisión respecto a las condiciones de protección contenidas en el Catálogo”***.

Indica la documentación aportada que en el apartado de régimen general de los edificios protegidos se encuentran especificadas las condiciones de protección de cada elemento.

A este respecto cabe indicar lo siguiente:

Se ha introducido en el documento de Catálogo un apartado referente al “Régimen General de los Edificios Protegidos” en el que se especifican las condiciones de protección. Sin embargo en el artículo 2.1.4.1. referente a la Zona R 1, que también se refiere a los edificios catalogados, utiliza otra terminología y distintas determinaciones. Debe sustituirse o suprimirse las determinaciones, en cuanto a catalogación, que obran en el mencionado artículo 2.1.4.1. de la Normativa.

Por otra parte, en cuanto a la regulación establecida en dicho “Régimen General de los Edificios Protegidos” debe indicarse que atiende a las siguientes determinaciones:

- Se establecen las siguientes categorías:

1. Interés Monumental (incluye 2 inmuebles)
2. Interés Arquitectónico (incluye 3 inmuebles)
3. Interés Ambiental (incluye 4 inmuebles)
4. Protección Arqueológica y Paleontológica (incluye 23 hallazgos)

Se protegen, además 6 construcciones en Suelo No Urbanizable.

Las condiciones de protección de dichas categorías cabe concretarlas:

1) Interés Monumental.- Sólo se admitirán intervenciones de restauración, consolidación y mantenimiento. Las obras de acondicionamiento sólo serán admisibles cuando no alteren las características arquitectónicas que determinaron la catalogación monumental del inmueble.

2) Interés Arquitectónico.-

Se distinguen 5 grupos en función de las partes del edificio a proteger:

- a) Global
- b) Partes originales
- c) Fachada
- d) Elementos
- e) Locales

El tipo de intervención de admitido generalmente es la rehabilitación.

En los edificios catalogados por su interés parcial, que no alcancen la edificabilidad propia de la zona en que se localicen, siempre que resulten compatibles con los valores protegidos, podrán autorizarse obras de ampliación, con los límites propios de dicha zona.

3) Interés Ambiental.-

Las obras permitidas en esta categoría preservarán su volumen, sus elementos compositivos y ornamentales, la relación de vanos, los materiales, la textura y el color.

La sustitución total de la edificación existente únicamente podrá realizarse en aquellos edificios que se declaren en ruina.

4) Protección Arqueológica y Paleontológica.-

Se atenderá a las determinaciones propias de la legislación de patrimonio cultural.

22. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Corregir la referencia relativa a la legislación aplicable en la protección de yacimientos arqueológicos, siendo necesaria la referencia a la ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés”.***

Se indica que se ha corregido en el Capítulo III, el apartado de protección de yacimientos arqueológicos.

Se ha sustituido, de forma correcta, en el punto relativo a la “ Protección de Yacimientos Arqueológicos y Elementos de Interés Histórico Artístico” la referencia a la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, por la referencia a la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés.

23. La CPOTH estableció el siguiente reparo:” **Necesidad de dotar de protección a las bodegas de Valcarca”.**

Indica el documento de cumplimiento de prescripciones que las bodegas están protegidas ya que se encuentran situadas en zona verde.

Se estima que debería adicionarse, a la calificación como zona verde, alguna medida de protección.

24. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“En la calificación Residencial R-2 debería prohibirse el uso de materiales de color negro en cubiertas”.***

Se prohíben de forma específica en la Zona R-2 (art 2.1.4.2) el uso de materiales de color negro en cubiertas. Sin embargo se ha suprimido la prohibición de dichos materiales y que estaba establecida en el artículo 2.1.4.3. para la Zona R-3 en el documento que fue sometido al acuerdo de la CPOT de 30-01-2007. Debe mantenerse dicha prohibición en el artículo 2.1.4.3.

25. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“No queda clara la localización del espacio libre, que tiene consideración de Sistema General, de la ermita de Santa Ana”.***

Se indica que se corrige dicha cuestión en el plano 1.

Efectivamente se grafía en el plano número 1 el Sistema General de Zona Verde en el entorno de la Ermita de Santa Ana.

26. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Debe aclararse la superficie del Suelo Urbano No Consolidado en el núcleo de Binaced evaluada en el cuadro del apartado IX de la Memoria Justificativa, ya que no coincide con la suma de las superficies de las unidades de ejecución atendiendo a la mencionada en las fichas”.***

No parece que haya ajustado la superficie del Suelo Urbano No Consolidado de Binaced a lo que deriva de las fichas de las distintas unidades. Debe procederse a dicho ajuste.

27. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Debe aclararse la relación entre los ámbitos delimitados en el plano 1 en la categoría de Suelo No Urbanizable Especial y la correspondiente área de protección contemplada en la Normativa. Debería, además, localizarse el “pino centenario” que según el artículo 4.3 de la Normativa se contempla en el plano número 1”.***

El documento aportado indica que se ha aclarado dicha cuestión y que se ha resaltado el pino centenario en el plano número 1.

Puede aceptarse la corrección y aclaración que se ha aportado.

28. La CPOTH estableció el siguiente reparo: ***“Debe aclararse la previsión del artículo 2.1.4.4.f), relativa a que en las zonas industriales de CONCISA-TECESA y cooperativa de Santa Ana los viales interiores son de propiedad privada y uso privado industrial, mediante el grafiado de dichos viales distinguiéndolos de los de carácter público. Cabe aceptar el carácter privado del viario en las industrias de mayor tamaño, siempre que la estructura del viario público tenga coherencia y que no quepa dividir la parcela industrial”.***

El documento aportado determina que dicho viario sea público.

Se suprime la determinación que constaba en el artículo 2.1.4.4. referente a que, en las zonas industriales de CONCISA-TECESA y Cooperativa de Santa Ana, los viales interiores son de propiedad privada y uso privado industrial. En el plano 4.1.5 se hace constar que dicho viario es “privado de uso público”.

Puede aceptarse el cumplimiento del reparo.

29. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Los datos que constan en la ficha de la UE-6 de Binaced no se consideran correctos (así, por ejemplo, no se evalúa la superficie del equipamiento)”**.

Se indica, al respecto, que se ha suprimido el equipamiento y se ha corregido la ficha.

Debe justificarse la supresión del equipamiento, que también se produce en el Suelo Urbano Consolidado colindante con la UE-6.

30. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“En cuanto a la tramitación debe aclararse el número de alegaciones formuladas en el periodo de información pública y en la prórroga del mismo”**.

El documento técnico aportado indica que dicha cuestión debe aclararla el Ayuntamiento.

Deben aclararse por el Ayuntamiento, las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública y en la prórroga del mismo.

31. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Se recomienda ampliar la zona verde prevista en el entorno de la Iglesia de Valcarca”**.

El documento de cumplimiento de reparos indica que no se puede ampliar la zona verde.

Dado el carácter de recomendación de dicho reparo, cabe aceptar lo indicado en el documento aportado.

32. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Se recomienda una menor restricción en el diseño de las cubiertas en las edificaciones exteriores a los núcleos tradicionales”**.

Se indica que se eliminan las restricciones en el diseño de las cubiertas.

Se ha optado por no establecer ninguna alteración en la regulación del diseño de las cubiertas. Se tendrá en cuenta que el reparo constituye una recomendación. No obstante, en el marco del conjunto de correcciones que han de realizarse, es factible, en los artículos 2.1.4.2, 2.1.4.3 y 4.2.1.4, permitir mayor libertad en el diseño de las cubiertas.

33. La CPOTH estableció el siguiente reparo: **“Si bien no se considera precisa la previsión de suelo para viviendas protegidas, atendiendo al artículo 5 de la Ley 24/2003 de Medidas Urgentes de Política de Vivienda Protegida, cabe recomendar que se incluyan determinaciones al respecto al menos en el Suelo Urbanizable”**.

El documento aportado no considera oportuna la previsión de suelo para viviendas protegidas, dada la pequeña entidad de los sectores de Suelo Urbanizable y la tipología de vivienda unifamiliar prevista.

Cabe aceptar lo indicado en el documento de cumplimiento de reparos, al constituir éste una recomendación.

34. La CPOTH estableció la siguiente prescripción: **“Suspender el Suelo Urbanizable y el Suelo Urbano previsto en Valcarca, al Sur de la carretera A-140, teniendo en cuenta que es factible la extensión del núcleo en terrenos más adecuados situados junto al mismo”**.

El documento de Cumplimiento de Prescripciones indica que se suprime el Suelo Urbanizable en Valcarca y, al preverse la variante de la carretera A-2220, se ha regularizado el Suelo Urbano.

Se considera correcta la supresión del Suelo Urbanizable SUNDR-5 en Valcarca.

En cuanto a la regulación del SU se considera aceptable. Sin embargo, la alineación respecto a la carretera debería atender a las mismas condiciones que las determinadas para el tramo oeste de la misma manzana.

35. La CPOTH estableció la siguiente prescripción: **“Suspender la UE-17, dado que la topografía de la misma, la existencia de infraestructuras hidráulicas y las posibles escorrentías han de dificultar la ordenación prevista”.**

Se suprime dicha unidad.

36. La CPOTH estableció la siguiente prescripción: **“Suspender el Suelo Urbano de uso industrial previsto al Este del Suelo Urbanizable SUNDI-1, dada su condición aislada y sin la existencia de servicios que acrediten tal clasificación”.**

Se altera la clasificación de dicho ámbito, que queda incluido en Suelo Urbanizable Industrial.

Tal como queda reflejado en los planos 2 y 3.1.2, dicho suelo queda integrado en el Suelo Urbanizable No Delimitado Industrial SUNDI-1.

Se considera correcto.

De la documentación aportada, además de las determinaciones que se han descrito en el apartado anterior, relativo a la subsanación de reparos cabe destacar los siguientes aspectos:

- De los ajustes realizados en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Delimitado derivan las siguientes superficies y capacidades:

* Suelo Residencial.-

Ámbito	Superficie (m ²)	Nº de viviendas (Uds)	Densidad (viv/ha)
SUNDR-1	45.831	137	30
SUNDR-2	62.401	187	30
SUNDR-3	38.911	155	40
SUNDR-4	23.304	93	40

* Suelo Industrial

Ámbito	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
SUNDI-1	71.726	0,6
SUNDI-2	55.853	0,6

- Se tendrá en cuenta que, a pesar de que el PGOU permite la vivienda unifamiliar en Suelo No Urbanizable Genérico, en función de lo establecido en la Disposición Transitoria Séptima de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, no será factible la construcción de las mismas hasta que se disponga de un Plan General adaptado u homologado a dicha Ley.

B. De acuerdo con lo indicado en los antecedentes de hecho, con fecha 18 de octubre se aporta por el Ayuntamiento nueva documentación que viene a subsanar los aspectos indicados en el apartado anterior. Con respecto a dicha documentación cabe indicar lo siguiente:

- El certificado del acuerdo plenario del Ayuntamiento de Binaced de fecha 30-06-2006, aclara las alegaciones que se formulan en el trámite de información pública del PGOU (punto 30 del apartado anterior).
- El escrito del técnico redactor aclara y justifica lo indicado en los puntos 15 y 29 del apartado anterior.
- La corrección efectuada en el apartado IX de la Memoria Justificativa atiende a lo expresado en el punto 26.

- La inclusión en el Catálogo de las bodegas de Valcarca viene a dar cumplimiento a lo indicado en el punto 23 del apartado anterior.
- En el plano 3.2 se ha corregido la alineación respecto a la carretera en Valcarca, en función de lo indicado en el punto 34.
- Con la corrección de la Normativa se da cumplimiento al resto de los reparos que se indican en el apartado anterior.

Por cuanto antecede,

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

1. **Aceptar el cumplimiento de los reparos establecidos en el acuerdo de la CPOT de 30 de enero de 2007 en el que se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Binaced.**
Respecto a los ámbitos cuya aprobación fue suspendida en el referido acuerdo, han quedado clasificados como Suelo No Urbanizable (Suelo Urbanizable al Sur de Valcarca y UE-17 en Binaced) o se ha integrado en el Suelo Urbanizable No Delimitado (El Suelo Urbano de uso industrial previsto al Este del SUNDI-1).
2. **Aceptar la documentación aportada como Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Binaced.**
3. **Se tendrá en cuenta que no será factible la concesión de licencias para viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable hasta que se disponga de un Plan General adaptado u homologado a la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón.**

