

## 10. SABIÑANIGO. INFORME VINCULANTE SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR TERCIARIO COMERCIAL BASA. COT-2010/62.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Sabiñánigo, relativo al Plan Parcial del Sector Terciario Comercial Basa, se han apreciado los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La aprobación inicial del Plan Parcial tiene lugar mediante acuerdo plenario de fecha 22 de abril de 2009.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 50 de la Ley 5/1999 Urbanística de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca de 14 de mayo de 2009.

**SEGUNDO.-** Durante el periodo de información pública, según consta en el expediente, se formulan dos escritos de alegaciones.

**TERCERO.-** El objeto del Plan Parcial del Sector Comercial – Terciario 1 Basa, consiste en el desarrollo de una superficie de 62.858 m<sup>2</sup>, clasificada como suelo urbanizable delimitado de uso característico comercial – terciario en la Modificación nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo. Se proyecta una superficie edificable destinada al uso mencionado de 18.229 m<sup>2</sup>, lo que supone un índice de edificabilidad de 0,29 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela bruta, con un aprovechamiento medio de 0,4495. El sector está situado junto al enlace entre la CN-330 (futura Autovía A-23) y la carretera de Sabiñánigo a Yebra de Basa y Fiscal.

**CUARTO.-** El instrumento de ordenación vigente en la localidad de Sabiñánigo es un Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión de 1 de marzo de 2006, y cuyo Texto Refundido se aceptó en sesión de 26 de julio de 2007.

El Sector denominado Comercial – Terciario 1 Basa se ha clasificado como Suelo Urbanizable Delimitado en la Modificación nº 7 del Plan General, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en sesión de 25 de agosto de 2011.

**QUINTO.-** El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 28 de febrero de 2011, acordó:

*“Suspender la emisión de informe de acuerdo con los argumentos expresados en el fundamento jurídico cuarto y, en particular, por el siguiente:*

- *Para poder emitir informe sobre el Plan Parcial, deberá procederse a la subsanación de los reparos indicados en la modificación nº 7 del PGOU de Sabiñánigo”.*

**SEXTO.-** Además del documento técnico denominado “Texto Refundido del Plan Parcial” visado el 22 de octubre de 2010, del cual ya se remitió en su día copia diligenciada al Consejo, se aporta un documento de cumplimiento de prescripciones suscrito por el promotor del Plan Parcial el 30 de mayo de 2011, que incluye los siguientes apartados:

- 1.- Plano de información I.02' que sustituye al plano I.02 original.
- 2.- Estudio económico-financiero.

3.- Modificación de los artículos 6 y 14 de las NNUU del Plan Parcial de acuerdo con las observaciones efectuadas en el acuerdo del CPUH de 28 de febrero de 2011.

4.- Copia de la solicitud formulada con fecha 19 de abril de 2011 a la compañía Red Eléctrica de España para que defina la zona de servidumbre de la línea de alta tensión que discurre paralela a la N-330.

5.- Copia de las condiciones de suministro de energía eléctrica para la actuación propuesta facilitadas al promotor por la compañía ENDESA.

6.- Cuadro resumen de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado del PGOU de Sabiñánigo incluyendo el Sector Comercial Basa, en el que se han corregido los errores detectados.

7.- Ficha de datos urbanísticos del Sector Comercial-Terciario Basa, adaptada a lo previsto en el Anejo V de la NOTEPA.

**SÉPTIMO.-** El contenido de la documentación aportada es coincidente con la que motivó el acuerdo del Consejo de fecha 28 de febrero de 2011, exceptuando aquellos aspectos derivados del cumplimiento de prescripciones, cuyo contenido es el siguiente:

a) Respecto a la documentación.-

- Se acompaña nuevo plano I.02' en el que se ha eliminado la trama grafiada en el plano I.02 del documento original al que sustituye.

- Se expone que el coste de las obras de conexión de las distintas infraestructuras se encuentra integrado en el coste de urbanización reflejado en el estudio económico-financiero, y se añade a dicho estudio el coste estimado de proyectos e indemnizaciones. En cuanto a otros gastos necesarios, se consideran integrados dentro del concepto de gastos generales.

b) Respecto al contenido.-

- Se corrige el coeficiente de homogeneización de uso utilizado para el cálculo del aprovechamiento medio del Sector, fijándolo en 0,75 tal como establece el PGOU para conjuntos comerciales, hipermercados y gran almacén.

- Se modifica el coeficiente de homogeneización de zona estableciéndolo en 2,07 en atención a las especiales características del complejo comercial y de ocio que se pretende construir y a la singularidad del entorno en el que se encuentra situado.

- El valor del aprovechamiento medio obtenido aplicando estos coeficientes se mantiene en 0,45, coincidente con el resto de Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado de Sabiñánigo.

- Se modifica la redacción del artículo 6 de las Normas del Plan Parcial, suprimiendo la referencia a las estaciones de suministro de combustible en la zona de dotaciones.

- Se modifica la redacción del artículo 14 concretando los usos prohibidos en la zona comercial terciaria, que son los siguientes:

- \* Residencial
- \* Explotación de recursos naturales
- \* Usos a emplazar en situación aislada
- \* Usos vinculados a obras públicas

- Se aclara que la valoración de la cesión del 10% de aprovechamiento incluida en el estudio económico-financiero tiene carácter únicamente estimativo.

- Respecto a las infraestructuras, se expone que el estudio sobre la capacidad de las redes municipales para abastecer el nuevo sector se ha incluido en la documentación de la Modificación Aislada nº7 del PGOU.

- Respecto a la línea eléctrica de alta tensión que atraviesa el Sector, se aporta copia del escrito remitido por el promotor a la compañía Red Eléctrica de España con fecha 19 de abril de 2011, en el que se solicita la definición de la zona de servidumbre de dicha línea.

- Se aportan también las condiciones de suministro de energía eléctrica para el Sector comunicadas al promotor por la compañía ENDESA con fecha 25 de marzo de 2010.

- Se corrigen los datos de superficie y edificabilidad del Sector contenidos en el cuadro del Anexo XII de forma que coincidan con los reflejados en la memoria.

- Se aporta ficha de datos del Sector conforme al Anexo V de la NOTEPA.

**OCTAVO.-** Por los Servicios Técnicos y Jurídicos se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente de la modificación 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 Parcial, 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 Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

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 Plan Parcial fue aprobado inicialmente el 22 de abril de 2009, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar el presente expediente es la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística.

**SEGUNDO.-**El Consejo Provincial de Urbanismo es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a este Plan Parcial, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 50 de la Ley 5/1999 y el artículo 97 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.

**TERCERO.-** El informe del Consejo Provincial de Urbanismo ante el Plan Parcial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

**CUARTO.-** En relación con el contenido de la documentación aportada cabe efectuar las

siguientes consideraciones:

#### 1.- Tramitación:

El Sector de SUZ-D "Comercial-Terciario1 Basa" ha sido clasificado como tal en la Modificación Aislada nº 7 del PGOU, sobre la que el CPUH, en sesión de 28 de febrero de 2011, acordó informar favorablemente con una serie de reparos cuyo cumplimiento se ha justificado en el Texto Refundido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 25 de agosto de 2011, por lo que procede informar sobre el Plan Parcial que desarrolla la ordenación de su ámbito.

#### 2.- Documentación:

a) Tratándose de un Plan Parcial de iniciativa privada, no consta que se hayan aportado las garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, conforme al artículo 99.e) del Reglamento de Planeamiento.

b) Debe corregirse el plano I.02', cuyo objeto es reflejar el planeamiento vigente, grafiando correctamente la clasificación y calificación del suelo del ámbito establecida en la Modificación Aislada nº7 del PGOU aprobada definitivamente.

#### 3.- Contenido:

a) En relación con las previsiones de conservación de la urbanización, sólo cabe reiterar, dadas las características de la actuación propuesta y su situación en relación con el núcleo urbano, que se considera adecuado y conveniente establecer la obligación de los promotores de constituir una entidad urbanística de conservación de la urbanización por un período de 25 años, tal como se recogía en el acuerdo de aprobación inicial de 22 de abril de 2009.

En caso de fijarse dicha prescripción, deberá adaptarse de forma coherente con la misma la redacción del art. 11 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

Toma la palabra D. Manuel Torres Guillaumet, representante de la Federación de la Asociación de Constructores y Promotores, quien considera que el Consejo Provincial de Urbanismo no debe formular recomendaciones, sino que sus pronunciamientos han de versar, exclusivamente, sobre cuestiones de legalidad.

b) Respecto al estudio de movilidad, en el acuerdo de aprobación definitiva de dicha Modificación Aislada se recoge que la justificación del único acceso peatonal previsto y las medidas necesarias se ha realizado por el técnico municipal.

Si bien la documentación del Plan Parcial aportada no contiene nueva información al respecto, el Texto Refundido de la Modificación Aislada nº7 del PGOU aprobado definitivamente y remitido al Consejo Provincial incluye una addenda al mismo en la que se proponen una serie de medidas para mejorar la accesibilidad peatonal al centro comercial, consistentes en establecer un paso de prioridad peatonal en uno de los lados de la rotonda, definido mediante los siguientes elementos:

- Pasos de cebra en los carriles de incorporación y salida de la N-330.
- Semáforos con pulsador ubicados en ambos cruces.
- Señalización vertical luminosa en el resto de incorporaciones a la rotonda.

En todo caso, y sin perjuicio de que puedan establecerse otras determinaciones complementarias, se estima que en la documentación del Plan Parcial debería ser incorporada también una referencia a estas medidas, fijándolas como prescripciones a tener en cuenta en el Proyecto de Urbanización.

c) En relación con la altura máxima, hay que señalar que la ficha del PGOU para el Área 14 (Servicios Industriales) fijan un límite de 10 m, mientras que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se aumenta ese límite hasta los 12 m.

Este cambio proviene de una alegación presentada por el propio promotor durante el período de información pública posterior a la aprobación inicial de la Modificación Aislada nº7 del PGOU, en la que solicitaba aumentar la altura máxima hasta los 12 m, justificada en la necesidad expuesta por los operadores interesados en instalarse en el Sector de contar con esa altura por razones estructurales y funcionales de los futuros establecimientos comerciales.

Esta alegación fue informada favorablemente por los servicios técnicos municipales y recogida en el Texto Refundido de la Modificación aceptado por el Pleno municipal en sesión de 1 de diciembre de 2010 y que se presentó al CPUH para informe. En el informe del Consejo de 28 de febrero de 2011 (fundamento jurídico 5º) se recogía lo siguiente acerca de este aspecto:

*“(…) A lo expuesto anteriormente, debe añadirse que la altura máxima de 12 metros para las fachadas podría considerarse excesiva.”*

En el Texto Refundido de la Modificación aprobado definitivamente por el Ayuntamiento y en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se mantiene la altura máxima fijada en 12 m.

Ha de valorarse la oportunidad de establecer una regulación de altura distinta respecto a otros ámbitos con calificaciones y usos similares dentro del término municipal. En este sentido, conviene recordar que en la Modificación Aislada nº8, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en marzo de 2010, y cuyo objeto era clasificar un área de SU-NC de uso comercial y terciario, se adoptó la altura máxima de 10 m prevista en el PGOU.

d) En relación con las determinaciones de gestión previstas en el documento, hay que recordar que en este caso la ejecución del planeamiento se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/2009 conforme a su Disposición Transitoria 11ª.

Por cuanto antecede,

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

**Informar favorablemente para la aprobación definitiva municipal con los reparos y recomendaciones indicados en el fundamento de derecho cuarto y, en particular, por los siguientes:**

a) Se considera conveniente establecer como obligación de los promotores el constituir una entidad urbanística de conservación de la urbanización, corrigiendo en consecuencia la redacción del artículo 11 de las Normas Urbanísticas.

b) Deberían incorporarse como prescripciones a tener en cuenta en el futuro Proyecto de Urbanización las medidas propuestas para mejorar la accesibilidad peatonal en el anexo VIII del Texto Refundido de la Modificación Aislada nº7.

c) Debe valorarse la adecuación de la altura máxima de 12 m establecida en las Normas, así como la oportunidad de establecer una regulación distinta respecto a otros ámbitos con calificaciones y usos similares dentro del término municipal.

c) La ejecución del planeamiento se atenderá a lo dispuesto en la Ley 3/2009 conforme a su Disposición Transitoria 11ª.

d) En el plano I.02 debe reflejarse el planeamiento vigente, teniendo en cuenta la aprobación definitiva de la Modificación Aislada nº7 del PGOU.

e) Deberá atenderse al contenido de los informes sectoriales emitidos.

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

