

6. 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 m², 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 m², lo que supone un índice de edificabilidad de 0,29 m²/m²s 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.

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, tramitada simultáneamente ante la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, aunque en expediente separado.

QUINTO.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, en sesión de 27 de agosto de 2010, acordó:

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

Deberá obtenerse previa o simultáneamente el informe favorable a la modificación nº 7 del PGOU de Sabiñánigo para poder emitir informe sobre el Plan Parcial”.

SEXTO.- Con fecha 7 de enero de 2011 tiene entrada un nuevo escrito del Ayuntamiento al Consejo Provincial de Urbanismo en el que se solicita el levantamiento de la suspensión y la emisión de informe sobre el Plan Parcial. Se acompaña Texto Refundido de dicho Plan Parcial, aceptado por el Pleno municipal en sesión de 1 de diciembre de 2010.

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

- Informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón, del Ministerio de Fomento, emitido el 7 de octubre de 2009, y que se refiere tanto a la Modificación nº7 como al Plan Parcial. Se emite en sentido favorable con las siguientes prescripciones:

* La línea de edificación deberá quedar a unas distancias no inferiores a 50 metros de la arista de la calzada más próxima de la carretera N-330 y de la futura Autovía A-23, y 25 de las aristas de calzada de la N-260 y del ramal de enlace de la carretera N-330.

* Para cualquier actuación en zonas de dominio, servidumbre y afección de la N-330 y/o N-260, será precisa la autorización de la Unidad de Carreteras de Huesca.

* En la zona de aparcamientos dentro de la línea de edificación, no podrá construirse nada ni por encima del suelo ni por debajo del mismo.

* No se incluyen en el informe los accesos desde la carretera al polígono, ya que sus características deberán definirse en un posterior proyecto de construcción, que deberá estar de acuerdo con las disposiciones y condiciones de la Demarcación de Carreteras. No obstante, existe una resolución de 10 de febrero de 2009, consistente en la concesión de una prórroga a INVERNOIL S.L. para la construcción de una estación de Servicio, con acceso ya previsto e iniciado en la glorieta de la carretera N-330, en el nudo con la carretera N-260.

- Informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro, emitido el 24 de noviembre de 2009, y que se refiere tanto a la Modificación nº7 como al Plan Parcial. En él se informa que los terrenos del ámbito se sitúan fuera de las zonas de afección a cauces públicos. En lo relativo a las nuevas demandas hídricas que generará la actuación, se informa favorablemente la modificación del Plan General.

- Informe del Instituto Aragonés del Agua, de 9 de marzo de 2010, emitido con la siguiente consideración: "se incluirá un tanque de tormentas en la red de pluviales si el Organismo de Cuenca así lo considera". En él se consideran subsanadas otras prescripciones indicadas en un primer informe negativo que este organismo emitió el 9 de diciembre de 2009.

OCTAVO.- La documentación aportada consta de lo siguiente:

1.- Memoria

- Antecedentes. Justificación de la formulación del Plan Parcial
- Información urbanística
- Objetivos y criterios de la ordenación del Sector
- Justificación de la solución adoptada
- Determinaciones del Plan Parcial
 - Normas Urbanísticas
- Plan de etapas
- Estudio económico-financiero
- Informe de sostenibilidad económica del Plan Parcial
 - Anexos:
 - Acuerdo de aprobación inicial de la Modificación puntual nº7 del PGOU.
 - Autorización del Ministerio de Fomento, de 25 de abril de 2007, para la implantación de una estación de suministro de combustible en el ámbito.
 - Informes sectoriales relativos a la Modificación puntual nº7.
 - Resolución de la CPOT, de 27 de agosto de 2010, sobre la Modificación puntual nº7 del PGOU.
 - Acuerdo de aprobación inicial del Plan Parcial, de 22 de abril de 2009, y escrito de asunción de compromisos por parte del promotor.
 - Acreditación de la voluntad del promotor de acometer el desarrollo de los terrenos, medios técnicos y humanos de los que dispone y compromisos asumidos con el Ayuntamiento.
 - Informes sectoriales relativos al Plan Parcial y escrito de cumplimiento de prescripciones impuestas por el Instituto Aragonés del Agua.
 - Estudio de movilidad.
 - Mapa de riesgos.
 - Análisis preliminar de impacto ambiental e informe de gestión ambiental y de residuos.
 - Acuerdo de la CPOT, de 27 de agosto de 2010, sobre el Plan Parcial.

- Cuadro resumen de los Sectores delimitados en el PGOU.
- Fotografías de los accesos al ámbito.
- Certificaciones catastrales de las fincas comprendidas en el Sector y notas simples registrales de las fincas sobre las que se han podido obtener.
- Cuadro resumen de superficies.

2. Documentación gráfica:

- Planos de información:
 - I.01 Situación y relación con el entorno escala 1/5000
 - I.02 Zonificación. Planeamiento vigente escala 1/2000
 - I.03 Topográfico escala 1/1000
 - I.04 Conexionados de las infraestructuras Dimensionados escala 1/1000
 - I.05 Propietarios. Catastral escala 1/1000
- Planos de ordenación propuesta
 - O.01 Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación Red viaria, alineaciones y rasantes escala 1/1000
 - O.02 Usos e intensidades. Sistemas locales escala 1/1000
 - O.03 Propuesta. Ordenación no vinculante escala 1/1000
 - O.04 Viario. Secciones escala 1/100
 - O.05 Perfiles longitudinales escala 1/500
 - OI.01 Infraestructuras saneamiento pluviales escala 1/1000
 - OI.02 Infraestructuras saneamiento fecales escala 1/1000
 - OI.03 Infraestructuras abastecimiento escala 1/1000
 - OI.04 Infraestructuras media tensión escala 1/1000
 - OI.05 Infraestructuras baja tensión escala 1/1000
 - OI.06 Infraestructuras alumbrado público escala 1/1000
 - OI.07 Infraestructuras telecomunicaciones escala 1/1000
 - OI.08 Infraestructuras gas escala 1/1000

NOVENO.- El contenido de la documentación aportada puede sintetizarse en los siguientes aspectos:

a) En cuanto a la adecuación de la ordenación propuesta al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio, el Sector está situado en la margen derecha de la N-330, que en el futuro será autovía A-23, variando la tendencia de crecimiento urbanístico mantenida hasta la fecha, de establecer el trazado de la N-330 como límite al desarrollo urbano de Sabiñánigo por el este.

El emplazamiento del Sector se justifica por tratarse de un enclave idóneo para los usos terciario y comercial, próximo al Parque Temático de Pirenarium y a los sectores residenciales de Gravelinas y Puente Sardas. La memoria del Plan Parcial contiene en sus apartados 1.5 y 1.6 la justificación de su formulación, basándose entre otros en los siguientes argumentos:

- La falta de previsión en el PGOU de ámbitos aptos para una actuación comercial como la que se propone, tanto por la inexistencia de Suelo Urbanizable No Delimitado como por el destino de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado exclusivamente a usos característicos residenciales e industriales, (si bien en ellos se contempla como compatible el uso terciario-comercial).
- Aprovechar la situación de Sabiñánigo como zona de paso del turismo de montaña, y del ámbito en concreto situado junto al cruce de dos vías de comunicación.
- Contemplar un crecimiento comercial paralelo al crecimiento residencial que ha experimentado Sabiñánigo y que se prevé siga experimentando con la urbanización de los nuevos sectores de suelo residencial.

No se contemplan Sistemas Generales incluidos dentro del Sector o adscritos al mismo.

b) En cuanto a la ordenación propuesta, el Plan Parcial desarrolla una superficie total de 62.858 m², cuyo uso característico es el comercial-terciario, dividida en las siguientes zonas:

* Superficie de parcelas con aprovechamiento lucrativo:

<u>Parcela C 01</u>	<u>22.186 m²</u>
TOTAL	22.186 m ²

* Superficie destinada a espacios libres:

Parcela EL 01	3.347 m ²
Parcela EL 02	2.359 m ²
<u>Parcela EL 03</u>	<u>2.712 m²</u>
TOTAL	8.418 m ²

* Espacios libres no computables:

Parcela EL 04	1.373 m ²
Parcela EL 05	659 m ²
Parcela EL 06	255 m ²
<u>Parcela EL 07</u>	<u>1.488 m²</u>
TOTAL	3.775 m ²

* Superficie destinada a equipamientos:

<u>Parcela EQ 01</u>	<u>1.998 m²</u>
TOTAL	1.998 m ²

*Superficie destinada a viario y aparcamientos:

<u>Parcela V</u>	<u>26.481 m²</u>
TOTAL	26.481 m ²

TOTAL SECTOR 62.858 m²

La edificabilidad total máxima es de 18.229 m², resultante de multiplicar la superficie total del Sector por un índice de edificabilidad de 0,29 m²/m²s. Aplicando un coeficiente de homogeneización de uso de 1,24 y un coeficiente de homogeneización de zona de 1,25 se obtiene un aprovechamiento medio de 0,4495.

El aprovechamiento lucrativo de uso terciario-comercial se materializa en una única parcela denominada C01, con fachada principal hacia la carretera, si bien se trata de una parcela discontinua que incluye tres pequeñas zonas situadas en la zona de aparcamientos separadas de la zona principal por un viario paralelo a su fachada, y destinadas a estación de servicio de combustible y a establecimientos en edificación independiente (tipo "free standing" o "drive in"). Esta configuración de parcela única discontinua se justifica en la memoria por la unidad económica, organizativa y funcional que constituye.

Se prevé una edificación de 12 metros de altura máxima y dos plantas, adjuntándose en planos una propuesta orientativa en planta.

Los espacios libres de uso y dominio público se reparten en tres parcelas: la EL 01 situada en el extremo sur del Sector junto a la parcela de equipamiento; la EL 02 situada en la parte posterior de la parcela de uso comercial; y la EL 03 que constituye el límite oeste del Sector, a modo de separación entre la carretera y la zona de aparcamientos.

Se prevén también otras cuatro parcelas dentro del Sistema Local de espacios libres (EL 04, EL 05, EL 06 y EL 07) si bien por sus dimensiones no son computables a efectos del cumplimiento de las reservas mínimas legales.

La parcela destinada a cesión para equipamientos (EQ 01) se sitúa en el límite sur del Sector.

c) En cuanto al viario propuesto, el acceso está previsto desde la carretera N-330, mediante un vial de doble sentido y 8 metros de anchura (sin computar aceras), paralelo a las zonas verdes y a los aparcamientos, con una glorieta que permite el cambio de sentido y el acceso a la estación de suministro de combustible y los establecimientos denominados "free standing".

Los viales transversales de un solo sentido que atraviesan la zona destinada a aparcamientos tienen una anchura de 5 metros. Se prevé un segundo acceso desde la carretera de Yebra, mediante un viario de doble sentido y 7 metros de ancho. Finalmente, el vial que recorre la parte posterior de la parcela comercial, previsto únicamente para la distribución de mercancías, tiene una anchura de 6 metros. Este vial constituye también el límite este del Sector.

En cuanto a la previsión de estacionamientos, se sitúan en bandas de aparcamientos en batería perpendiculares a la fachada de la parcela comercial, separados de la carretera por una zona verde y el vial principal de acceso, ya descrito. El número total de plazas previstas es de 626, y sus dimensiones tipo son 5 x 2,50 m. Se prevé la reserva de 13 plazas para minusválidos, así como la plantación de 1 árbol por cada 4 plazas.

d) En cuanto a las infraestructuras previstas, el Plan Parcial contiene las siguientes determinaciones:

* Abastecimiento: se realizará desde la red municipal (el punto de enganche aparece grafiado en planos), con una tubería de polietileno de 125 mm, de la que partirá la red de distribución a las distintas parcelas dentro del Sector.

* Saneamiento: se plantea un sistema de tipo separativo.

- La red de evacuación de pluviales será de PVC para diámetros hasta 500 mm y de hormigón para diámetros superiores. El diámetro mínimo será de 300 mm. El punto de evacuación será el río Basa, paralelo al lindero sureste del Sector. La memoria contiene los cálculos realizados para el dimensionamiento de los distintos tramos, mientras que el trazado de la red y su punto de evacuación se reflejan en los planos.

- La red de evacuación de aguas residuales se conectará a la red municipal de saneamiento en el punto indicado en los planos. Se realizará mediante tuberías de PVC de 300 mm de diámetro.

- El promotor se compromete, además, a la instalación de un tanque de tormentas si el Organismo de Cuenca lo considera oportuno.

* Energía eléctrica: el punto de conexión con la red de distribución vendrá indicado por la compañía eléctrica. Se prevé colocar un centro de transformación doble y otro con un transformador, anillados entre sí mediante líneas subterráneas de media tensión, situados en la parcela EL02 destinada a espacios libres, detrás de la edificación comercial. Desde estos CT se distribuirá mediante líneas subterráneas en baja tensión hasta cada punto de consumo.

* Alumbrado público: se prevé colocar luminarias sobre columnas con la distribución reflejada en planos, con 2 centros de mando.

* Telefonía: el punto de conexión con la red existente vendrá indicado por la compañía telefónica, canalizándose la red subterránea con el trazado reflejado en planos.

* Gas: como en el caso anterior, el punto de conexión vendrá indicado por la compañía suministradora, canalizándose la red de distribución tal como se indica en los planos.

e) En cuanto a la gestión, se establece el sistema de compensación, y se aporta el listado de parcelas y propietarios incluidos en el ámbito, entre los que se encuentran, además del propietario mayoritario y promotor del Plan Parcial, varios particulares, el Ministerio de Fomento y un camino público.

Se justifica la tramitación simultánea de la Modificación puntual nº7 y el Plan Parcial al amparo de lo dispuesto en el artículo 44.2 de la Ley 5/99.

f) En cuanto al Plan de Etapas, se prevé desarrollar el Sector en una única Unidad de Ejecución y una sola etapa, estableciendo los siguientes plazos:

* 9 meses para la presentación a trámite del Proyecto de Bases y Estatutos y constitución de la Junta de Compensación, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

* 6 meses para la presentación del Proyecto de Reparcelación, desde la aprobación de la constitución de la Junta.

* 6 meses para la presentación del Proyecto de Urbanización, desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

* Obras de urbanización: el plazo será el que se establezca en el acuerdo de aprobación del proyecto técnico correspondiente.

* 3 años para la presentación de los Proyectos de Edificación desde que el Ayuntamiento acepte las obras de urbanización.

Por otra parte, entre los compromisos asumidos por el promotor en el Anexo VI figura el de ejecutar la urbanización en un plazo máximo de cinco años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

g) En lo referente a la evaluación económica de la implantación de servicios y obras de urbanización el Plan Parcial prevé lo siguiente:

Se incluye un presupuesto estimativo por capítulos de las obras de urbanización del Sector, cuyo coste total de ejecución por contrata asciende a 3.626.310,80 euros (incluido el IVA al 16%) a los que se añade el coste de derribo de las edificaciones existentes (15.000 euros).

Se acompaña asimismo un informe de sostenibilidad económica que contiene una estimación del impacto de la actuación proyectada en las haciendas públicas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. Este informe de sostenibilidad incluye:

* Una estimación de los distintos ingresos correspondientes a impuestos y tasas (IBI, IAE, ICIO y otros)

* Una valoración estimativa del 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento.

* Una estimación de los costes de implantación y mantenimiento del sector, que incluyen únicamente los de mantenimiento de espacios libres y viales y el coste del alumbrado público,

considerando que existe un coste cero para el Ayuntamiento en relación con los servicios de transporte público y seguridad pública.

* Se concluye que el saldo ingresos/costes es positivo para el Ayuntamiento.

h) Finalmente, respecto a la documentación adicional presentada hay que destacar los siguientes aspectos:

1.- En el Anexo VI del Plan Parcial se aporta la acreditación (sin sello ni firma) de la voluntad de la empresa promotora que ejerce la iniciativa, y los medios técnicos y económicos con que cuenta para acometer el proyecto. Se reflejan también, como compromisos que asume el promotor, los siguientes:

* Reserva de parte de la superficie edificable a favor del pequeño comercio local.

* Garantizar a lo largo de la tramitación la presencia de empresas generadoras de empleo y poder de atracción.

* Ejecutar la urbanización en un plazo máximo de 5 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

* Presentar, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, escritos de compromisos en el que garantice la instalación de empresas en una superficie comercial equivalente al 50% de la edificabilidad del Sector.

* Los operadores que vayan a instalarse en el proyecto asumirán la limpieza y mantenimiento de las plazas de aparcamiento.

2.- Se aporta relación de propietarios afectados, con certificaciones catastrales y notas simples del Registro de la Propiedad de los terrenos incluidos en el Sector.

3.- Se aporta como Anexo VIII un estudio de movilidad elaborado por la consultora FEVICO SL, cuya conclusión es que el recinto cuenta con accesos adecuados para absorber con eficacia el flujo rodado y peatonal previsto, respetando los parámetros propios de una movilidad sostenible; si bien dicho estudio se limita, en realidad, a justificar que la capacidad de la futura autovía A-23 es suficiente para soportar el tráfico generado por el futuro espacio comercial, sin analizar en profundidad la incidencia sobre el flujo rodado y peatonal procedente del propio núcleo urbano.

4.- Se adjunta igualmente como Anexo IX un mapa de riesgos del sector elaborado por L2 Ingeniería, el cual concluye que los riesgos existentes son ajenos al sector, originados por factores externos y que en su mayoría afectan a todo el municipio.

5.- El Anexo XII recoge un cuadro resumen de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado recogidos en el PGOU, junto con la propuesta de modificación formulada. Sin embargo, los datos de superficie y techo construible de dicho cuadro no coinciden con los reflejados en la memoria.

DÉCIMO.- 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 296/2007, de 4 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes; del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de composición, funcionamiento y competencias de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

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 registrarán 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 consiste en lo siguiente:

1.- Tramitación

Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca de forma simultánea al expediente de la Modificación aislada nº 7 del PGOU de Sabiñánigo.

El artículo 44.1 de la Ley 5/1999 establece que *“los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores”*. Así mismo, el apartado 2 de este artículo establece que *“no podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General”*.

El Sector de Suelo Urbanizable Delimitado que ordena el Plan Parcial ha sido propuesto como tal en la Modificación aislada nº 7 del Plan General, por lo que el informe sobre el Plan Parcial estará evidentemente condicionado por el referente a la Modificación del Plan General.

En dicho informe se concluye que existen determinados aspectos de la propuesta de Modificación que deben subsanarse o aclararse. Alguno de ellos es de carácter sustancial, mientras que otros tienen más bien un carácter formal o se trata de simples correcciones de errores.

Por tanto, con carácter previo al informe por parte del Consejo Provincial de Urbanismo sobre el Plan Parcial, deberán solucionarse los reparos sobre la Modificación. No obstante, y dado el grado de desarrollo de la nueva documentación presentada, se procede al análisis técnico del contenido de la misma.

7.2.- Documentación

a) En el Anexo VI se aportan los compromisos asumidos por el promotor ante el Ayuntamiento. Sin embargo, y 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 seis por ciento del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, que son exigibles conforme al artículo 99.e) del Reglamento de Planeamiento.

b) En el plano I.01 aparece grafiado el Sector de forma confusa, con una superposición de dos tramas correspondientes a sendos ámbitos de ordenación directa en Suelo Urbano previstos en el PGOU, denominados "Servicios Industriales" y "Equipamiento hotelero". Puesto que aquí se trata de un Sector de Suelo Urbanizable Delimitado de uso terciario-comercial, quizá sería más adecuado emplear una nueva trama específica para el uso propuesto.

c) El estudio económico-financiero debería aclarar si se han incluido entre los gastos de urbanización, conforme al artículo 76 del Reglamento de Planeamiento, el coste de las obras de conexión de las distintas infraestructuras, y reflejar también el coste de las indemnizaciones, proyectos y otros gastos necesarios para la ejecución del Plan Parcial.

3.- Contenido

Este expediente se tramita ante el Consejo Provincial de Urbanismo de forma simultánea al expediente de la modificación aislada nº 7 del Plan General de Ordenación Urbana de Sabiñánigo.

El artículo 44.1 de la Ley 5/1999 establece que *"los Planes Parciales tienen por objeto regular la urbanización y la edificación del suelo urbanizable, desarrollando el Plan General mediante la ordenación detallada de uno o varios sectores"*. Así mismo, el apartado 2 de este artículo establece que *"no podrán aprobarse Planes Parciales sin que, previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se haya aprobado definitivamente el Plan General"*.

En este caso, el sector de suelo urbanizable delimitado que ordena el Plan Parcial ha sido propuesto como tal en la modificación aislada nº 7 del Plan General. En consecuencia, no procede informar el presente Plan Parcial hasta que se hayan solucionado los motivos que originan la suspensión del informe a la modificación del Plan General.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, cabe efectuar las siguientes consideraciones:

a) Los módulos de reserva exigibles en sectores de uso terciario o de servicios, conforme a la Ley 5/1999 y al Decreto 52/2002, son los siguientes:

* Sistema local de espacios libres de dominio y uso público: la mayor entre
 $18 \text{ m}^2 \text{ cada } 100 \text{ m}^2 \text{ de superficie construida} = 18 \times 18.229/100 = 3.281,22 \text{ m}^2$, ó 10% de la superficie del sector = 6.285,80 m²

La superficie prevista en el Plan Parcial para espacios libres computables como tales es de 8.418 m², por lo que se cumple la reserva mínima. Además se prevén otros espacios libres no computables con una superficie adicional de 3.775 m².

Dentro del sistema, la superficie de parques, plazas y jardines es superior al 50% del total. El Plan Parcial contempla la plantación de un árbol por cada 30 m² de superficie del sistema. No se hace referencia al porcentaje de superficie ajardinada previsto.

* Sistema local de equipamiento educativo y social de uso cultural:

10 m² cada 100 m² de superficie construida = $10 \times 18.229/100 = 1.822,90$ m²

El Plan Parcial prevé una parcela para equipamiento con una superficie de 1.998 m², por lo que se cumple la reserva mínima exigible.

* Sistema local de viario y aparcamientos:

1 plaza cada 100 m² de edificación construida = $18.229/100 = 183$ plazas

El Plan Parcial prevé un total de 626 plazas, cumpliendo la reserva mínima. De ellas, 13 serán adaptadas para minusválidos, cifra superior al 2% del total.

Se prevé la plantación de 1 árbol cada 4 plazas de aparcamiento, distribuidos de forma homogénea. Igualmente se contempla que al menos el 50% de las plazas previstas se situarán en espacios de uso público. Las dimensiones de las plazas previstas son de 5 x 2,50 m, superiores a las mínimas reglamentarias.

Se cumple también la dotación de plazas de aparcamiento exigible para este tipo de zonas comerciales conforme al artículo 112 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Sabiñánigo.

b) El aprovechamiento medio del Sector es de 0,4495, coincidente con el aprovechamiento medio de los Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado definidos en el Plan General. Este valor se obtiene aplicando un coeficiente de homogeneización de 1,24 para el uso comercial-terciario y otro coeficiente de homogeneización de zona de 1,25.

Sin embargo, el artículo 107 de las vigentes Normas Urbanísticas del PGOU de Sabiñánigo establece los coeficientes de homogeneización de usos y tipologías edificatorias, fijando para el uso terciario un coeficiente de 1, y para el uso de conjuntos comerciales, hipermercados y gran almacén un coeficiente de 0,75.

Por tanto, debe justificarse la falta de coincidencia observada entre el coeficiente de uso propuesto en el Plan Parcial y el establecido en el PGOU, puesto que la fijación de los coeficientes de uso y zona es una determinación propia del planeamiento general (artículo 40 del Reglamento de Planeamiento).

c) En relación con las previsiones de conservación de la urbanización, el acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Ayuntamiento de Sabiñánigo con fecha 22 de abril de 2009 incluía una serie de prescripciones, entre las que figura la de establecer como obligación de los promotores el constituir una entidad urbanística de conservación de la urbanización por un período de 25 años.

Dadas las características de la actuación propuesta y su situación en relación con el núcleo urbano, se considera adecuada dicha prescripción, posibilidad por otra parte contemplada tanto en la Ley 5/99 y el Reglamento de Planeamiento, como en el propio PGOU de Sabiñanigo (artículo 15). Conviene recordar, además, que el artículo 11 del Reglamento de Planeamiento establece que la obligación de los propietarios de contribuir a la conservación de la obra urbanizadora puede ser compatible con la titularidad pública de la urbanización y con el uso público de la misma.

d) En relación con el articulado de las NNUU hay que indicar lo siguiente:

* Artículo 6: no parece adecuado incluir las estaciones de suministro de combustible dentro de la zona de dotaciones, siendo que además ya se incluyen en la zona de uso comercial-terciario.

* Artículo 11: puesto que debería establecerse una Entidad de Conservación tal como se ha expuesto en el apartado c), debe corregirse su redacción.

* Artículo 14: puesto que se establecen como usos compatibles todos aquéllos no identificados como usos prohibidos, deben identificarse con precisión estos últimos, con referencia a las calificaciones definidas en el Plan General, para evitar posibles confusiones.

e) En relación con el estudio económico-financiero, señalar que la valoración del 10% de aprovechamiento de cesión al Ayuntamiento en él contenida únicamente puede tener carácter estimativo, debiendo atenderse en este aspecto a lo dispuesto en el artículo 84.2 de la Ley 5/99 en su redacción dada por la Ley 1/2008.

f) En relación con el estudio de movilidad, puesto que su contenido es el mismo que el de la Modificación nº7 que se tramita simultáneamente, cabe hacer las mismas observaciones que en la propuesta sobre dicha Modificación, esto es, que se deben analizar con mayor profundidad los flujos tanto peatonales como rodados desde las zonas residenciales más próximas, justificar la adecuación del único acceso peatonal previsto y contemplar las medidas necesarias para mejorar la accesibilidad y seguridad de los peatones que se desplacen, a pie o en transporte público, hasta el centro comercial.

g) En relación con las infraestructuras, en la documentación del Plan Parcial no se incluye la comprobación de que las redes de abastecimiento de agua potable, saneamiento y energía eléctrica a las que conectarán los servicios del nuevo Sector tienen capacidad suficiente para asumir las nuevas demandas o aportaciones derivadas de su puesta en servicio. Sin embargo, la documentación técnica de la Modificación del PGOU que se tramita simultáneamente con el Plan Parcial sí refleja, en su Anexo XIII, una memoria de conexiones e infraestructuras en la que se contemplan dichos aspectos, justificando que las redes municipales tienen esa capacidad necesaria.

Por otra parte, en la visita realizada a la zona se observa la presencia de una línea eléctrica de alta tensión que discurre paralela a la carretera N-330, atravesando el ámbito del Sector, existiendo una torre que queda enclavada dentro de una de las zonas verdes previstas en la ordenación.

En los planos de ordenación se reflejan unas líneas de servidumbre de dicha infraestructura, si bien no se hace referencia a ella en el resto de documentación del Plan Parcial. Por ello, hay que recordar que deberá atenderse en cualquier caso a la normativa sectorial de aplicación, y en particular a lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias.

Por otra parte, en el caso de la red de energía eléctrica, deberán aportarse las condiciones de suministro dadas por la compañía titular del servicio, tal como se recogió en el acuerdo de la CPOT de 27 de agosto de 2010.

h) En relación con la gestión, señalar que conforme a la Disposición Transitoria 11ª de la Ley 3/2009, la ejecución del planeamiento se atenderá a lo dispuesto en esta Ley.

i) Deben corregirse los datos de superficie y edificabilidad del Sector contenidos en el cuadro del Anexo XII, ya que no coinciden con los reflejados en la memoria.

j) Ha de atenderse a lo dispuesto en el artículo 157 de la Ley 5/1999 Urbanística; precepto según el cual la tipología de las construcciones ha de ser congruente con las características del entorno.

Por cuanto antecede,

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

Suspender la emisión de informe 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.**

