

D. FERNANDO SARASA BORAU, SECRETARIO DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

CERTIFICO:

Que el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el día 28 de junio de 2017, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:

3) AZLOR. Modificación nº2 del PDSU. Expte. 2017/60

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación nº2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Azlor, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de la modificación nº2 del PDSU de Azlor es ampliar la delimitación del suelo urbano con varias parcelas perimetrales cuya superficie total es de 4.807,42 m².

SEGUNDO.- El municipio de Azlor cuenta con un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) aprobado definitivamente con prescripciones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca en sesión celebrada el 24 de septiembre de 1996, cuyo Texto Refundido fue considerado correcto por la CPOT el 1 de julio de 1998. Este PDSU ha sido objeto de una sola modificación desde aquella fecha.

TERCERO.- En la tramitación municipal del expediente se han seguido los siguientes pasos:

- Con fecha 2 de diciembre de 2016 se aprobó inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento la modificación nº2 del PDSU de Azlor.
- Sometimiento a información pública durante un mes desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº237 de 14 de diciembre de 2016. Durante este periodo no se presentaron alegaciones.
- Con fecha 24 de mayo de 2017 se aprobó provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento la modificación nº 2 del PDSU de Azlor.

CUARTO.- Con fechas 26 de abril, 9 de mayo y 30 de mayo de 2017 tienen entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca sendos escritos del Ayuntamiento de Azlor solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº2 del PDSU, acompañado del expediente administrativo completo y de la correspondiente documentación técnica requerida.

QUINTO.- Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación el 2 de diciembre de 2016 su tramitación atenderá a lo dispuesto en el artículo 76 del referido TRLUA. Por tanto, tratándose de una modificación de PDSU su procedimiento de aprobación será el establecido en el art. 74 del TRLUA.

II.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para la aprobación definitiva de la modificación del PDSU, según indica los artículos 74.3 y 76 del mencionado TRLUA.

III.- Se han emitido respecto al expediente los siguientes informes sectoriales:

- Informe del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) emitido el 20 de marzo de 2017

Se trata de un informe favorable, en el que se indica lo siguiente:

“(…) No se prevén efectos ambientales relevantes derivados de la modificación teniendo en cuenta que se produce en los límites del núcleo urbano y sobre parcelas que no cuentan con valores ambientales relevantes y se considera compatible con el plan de recuperación del quebrantahuesos.

Sin embargo no se justifica la necesidad de clasificación de los nuevos suelos teniendo en cuenta que los incluidos dentro del PDSU se corresponden en una parte importante con parcelas donde se desarrollan usos agrícolas y que no presentan desarrollo urbanístico alguno. Concretamente en la zona central del núcleo urbano y el área sur del suelo incluido en el PDSU se observan usos agrícolas y terrenos baldíos sin desarrollar. Asimismo la parcela a reclasificar situada junto a calle La Iglesia, si bien limita con vial por el oeste, se encuentra rodeada de parcelas agrícolas dentro y fuera del suelo urbano (…)”

IV.- Del contenido de la documentación aportada interesa destacar lo siguiente:

a) Objeto y justificación

La modificación afecta a parcelas perimetrales y limítrofes con el Suelo Urbano. El objeto es consolidar los bordes urbanos, normalmente configurados por zonas de transición con el suelo rústico. Se pretende propiciar que haya más parcelas edificables que puedan acoger futuros habitantes del pueblo.

b) Modificaciones propuestas

La superficie actual del Suelo Urbano de Azlor es de 62.885 m². Se propone ampliarla en 4.807,42 m² de suelo (lo que supone un incremento del 7,65%) en los siguientes ámbitos:

- **Ámbito Calle Arrabal: 943,15 m² (total)**
 - o P1: 473,31 m²
 - o P2: 294,57 m²
 - o P3: 175,27 m²
- **Ámbito Calle La Iglesia: 1.339,76 m² (total)**
 - o P1: 1.339,76 m²
- **Ámbito Barrio La Habanera: 2.524,51 m² (total)**
 - o P1: 844,47m²
 - o P2: 1.680,04 m²

TOTAL 4.807,42 m²

Todas las parcelas son limítrofes con el perímetro catastral y del PDSU legalmente aprobado y se encuentran totalmente transformadas y modificadas por la acción del hombre desde hace muchos años, no afectándose a ninguna zona de interés ambiental que pudiera causarse ningún perjuicio.

Todas las parcelas que se propone incluir en el Suelo Urbano, dan frente a viales de hormigón y disponen de servicios urbanísticos.

c) Infraestructuras y servicios urbanísticos

Las parcelas disponen o tiene capacidad de adquirir los siguientes servicios, como se puede apreciar en la documentación gráfica aportada:

- Red aérea de energía eléctrica en baja tensión.
- Red municipal de abastecimiento de agua potable.
- Alumbrado exterior.
- Red municipal de alcantarillado (315mm)

- Acceso rodado pavimentado con firme de hormigón en masa.
- Red aérea de telefonía accesible.
- Recogida de residuos sólidos en contenedores de superficie.

d) Explotaciones ganaderas

La línea perimetral del Suelo Urbano deberá respetar una distancia de 100 metros al punto sensible existente más cercano de explotación ganadera, en este caso, la existente en la Parcela 161 del Polígono 1.

e) Ordenanzas

Las condiciones de uso son las establecidas en el artículo 13 “Condiciones de uso”: Residencial (vivienda unifamiliar o plurifamiliar); Comercial; Hotelero; Religioso; Cultural; Deportivo; Representativo; Oficinas; Almacenaje; Enseñanza; Industrial, con limitaciones; Agropecuario, siempre que no sobrepase la pequeña explotación familiar.

Los parámetros urbanísticos son los establecidos en el artículo 14 “Tipos de Ordenación: Edificación abierta”:

Uso: vivienda unifamiliar-residencial-hoteler

Edificabilidad máxima: 0,5m²/m² < 300m²

Ocupación máxima: 60% zona edificable.

Altura máxima edificable: planta baja + 1

Alineaciones: Abierta.

Distancia: Tres metros a linderos si abren huecos.

Parcela mínima:

- Superficie mínima 150,00 m²

- Fondo mínimo 15,00 ml.

- Frente mínimo 10,00 ml.

Las nuevas edificaciones deberán ajustarse, además, a las disposiciones de las Ordenanzas del Proyecto de Delimitación de Suelo de Azlor.

V.- Considerando el informe de los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU), tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes consideraciones en el marco de la Ponencia Técnica:

a) Informes sectoriales

Uno de los ámbitos cuya reclasificación se propone, concretamente el situado en el Barrio La Habanera, se encuentra aparentemente en zona de policía del denominado barranco de la Fondota. Por tanto, para este ámbito resulta preceptiva la emisión de informe previo por parte de la Confederación Hidrográfica del Ebro.

b) Propuesta de la modificación

Tal y como se establece en el artículo 71 del TRLUA, la identificación perimetral de los terrenos integrantes del Suelo Urbano debe incluir los terrenos que cuenten con servicios urbanísticos suficientes, entendiéndose por tales los descritos en el artículo 12.a) del TRLUA. Se podrán incluir aquellas parcelas que vayan a contar con estos servicios sin otras obras que las de conexión a las instalaciones ya en funcionamiento, conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 12.b) del TRLUA.

El vigente PDSU no contiene planos de infraestructuras y servicios urbanísticos. La modificación nº2 del PDSU contiene los planos nº 6, 7 y 8, donde se grafían la red de abastecimiento de agua, la red de saneamiento y la red de electricidad. La memoria de la modificación indica que “(...) las parcelas disponen o tienen capacidad de adquirir los siguientes servicios, como se puede apreciar en la documentación gráfica (...)”, sin especificar más para cada uno de los supuestos propuestos. Si bien debería haber desarrollado la justificación en cada uno de los supuestos, seguidamente se realizan algunas observaciones:

Ámbito Calle Arrabal:

P1 (473,31 m²):

- Según el plano nº3 de la modificación, la parcela carece de frente a vía urbana, manteniendo su acceso a través de un camino de 6m de anchura cuyo trazado discurre por Suelo No Urbanizable (SNU).

- Según el plano nº6 de la Modificación, el acceso en SNU al que da frente cuenta con red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de electricidad.
- El acceso está pavimentado, hay bordillos, se observan tapas de registro y cuenta con farolas. Según plano nº3, la anchura será de 6m.
- Hay una edificación en construcción.

P2 (294,57 m2):

- Según el plano nº3 de la Modificación, la parcela carece de frente a vía urbana, manteniendo su acceso a través de un camino pavimentado cuyo trazado discurre por SNU.
- Según el plano nº6 de la Modificación, el acceso en SNU al que da frente cuenta con red de abastecimiento de agua y, en las cercanías, red de saneamiento. La red de electricidad se grafía en la calle Arrabal.
- Se trata de suelo vacante de edificación.

P3 (175,27 m2):

- Según el plano nº3 de la Modificación, la parcela da frente a vía urbana.
- Según el plano nº6 de la Modificación, la vía urbana a la que da frente, cuenta con redes de abastecimiento de agua y de saneamiento. La red de electricidad se grafía en la calle Arrabal.
- Se trata de suelo vacante de edificación.

Ámbito Calle La Iglesia:

P1 (1.339,76 m2):

- Según el plano nº5 de la Modificación, la parcela carece de frente a vía urbana, manteniendo su acceso a través de un camino de 5m de anchura cuyo trazado discurre por SNU
- Según el plano nº8 de la Modificación, el acceso en SNU al que da frente cuenta con red de abastecimiento de agua, red de saneamiento y red de electricidad.
- El acceso está pavimentado, vallado, se observan tapas de registro e imbornales.
- Se trata de suelo vacante.

Ámbito Barrio La Habanera: P1 (844,47 m2) y P2 (1.680,04 m2)

- Según el plano nº4 de la Modificación, ambas parcelas carecen de frente a vía urbana, manteniendo su acceso a través de caminos que discurren por SNU.
- Los accesos están pavimentados en parte de su anchura.
- Según el plano nº7 de la Modificación, los accesos en SNU a los que las parcelas dan frente no cuentan con todos los servicios urbanísticos. No obstante, podrían conectar con las redes de abastecimiento y saneamiento próximas.
- En sendos ámbitos hay tanto construcciones como suelo vacante.

Se debe aclarar si la modificación propone cambios en las ordenanzas del PDSU. En la documentación gráfica únicamente se refleja la trama relativa a “ampliación de suelo urbano”, sin especificar el “tipo de ordenación”. La memoria, en su apartado 10 “Ordenanzas”, contiene un artículo 14 “Tipos de Ordenación: Edificación Abierta” que no se corresponde con lo aprobado definitivamente para Edificación Abierta en la modificación nº1 del PDSU. Según la citada modificación nº1, las determinaciones son:

*Uso: vivienda unifamiliar-residencial-hoteler
 Edificabilidad máxima: 0,5 m2/m2 < 300 m2
 Ocupación máxima: 40% zona edificable
 Altura máxima edificable: planta baja + 1
 Alineaciones: 10 m eje de caminos; 5 m a linderos.
 Parcela mínima: 600 m
 Frente parcela mínimo: 20 m*

La modificación debe señalar claramente las alineaciones y rasantes del sistema viario (se deben corregir los planos nº4 y nº7).

c) Otras cuestiones

De la documentación aportada se deduce que existen explotaciones ganaderas en las proximidades de los ámbitos de la modificación. Ha de aportarse la localización e identificación de dichas explotaciones, para comprobar si de la modificación puede derivarse un incumplimiento sobrevenido de las distancias mínimas previstas en las Directrices sectoriales

sobre actividades e instalaciones ganaderas (Decreto 94/2009 del Gobierno de Aragón), a los efectos oportunos.

Por otra parte, en el apartado 9) de la modificación se establece que la línea perimetral del suelo urbano de Azlor deberá respetar una distancia de 100 m al punto sensible existente más cercano de explotación ganadera. Esta determinación no resulta adecuada puesto que no se corresponde con las distancias establecidas en el citado Decreto 94/2009.

Como ya se ha indicado en el fundamento de derecho I, la modificación se rige por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA), aprobado por Decreto-Legislativo 1/2014. En la documentación escrita de la modificación se encuentran referencias erróneas a la Ley 4/2013.

El plano nº 2 "Clasificación del suelo" no se corresponde con el PDSU vigente, ya que no se ha grafiado correctamente la modificación nº1 del PDSU (aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 12 de marzo de 2007). Dicho error, que también aparece en el grafismo del plano nº1, debe ser corregido. Así mismo, la modificación debería contener un plano donde se refleje todo el suelo urbano, incluyendo los "Tipos de Ordenación".

La documentación técnica debe contar con la oportuna diligencia de aprobación provisional.

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

Suspender la aprobación definitiva de la modificación nº2 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Azlor en tanto no se subsanen o aclaren las siguientes cuestiones:

- Debe solicitarse informe al organismo de cuenca respecto al ámbito situado en el Barrio La Habanera, que se encuentra aparentemente en zona de policía del denominado barranco de la Fondota.
- Las parcelas que se clasifican como suelo urbano deben contar con frente a vía pública urbana. Por ello los viales de acceso a dichas parcelas han de incorporarse también al suelo urbano.
- Se debe aclarar, y en su caso justificar, si la modificación propone cambios en las ordenanzas del vigente PDSU.
- Las alineaciones y rasantes del sistema viario urbano han de quedar claramente reflejadas en los planos.
- Debe aportarse la localización e identificación de las explotaciones ganaderas próximas a los ámbitos de la modificación, para comprobar si de la misma puede derivarse un incumplimiento sobrevenido de las distancias mínimas previstas en las Directrices sectoriales sobre actividades e instalaciones ganaderas.
- Ha de atenderse al resto de cuestiones indicadas en el apartado c) del fundamento de derecho V de la presente propuesta.

Y para que así conste, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Presidente del Consejo, en Huesca, a veintiséis de julio de dos mil diecisiete.

Vº. Bº
EL PRESIDENTE,

Fdo. Carmelo Bosque Palacín.