

13. ALQUEZAR. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO RELATIVO A LA AMPLIACIÓN DEL HOTEL “VILLA DE ALQUÉZAR”. CPU-2010/197

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alquezar, relativo a la modificación del Plan Especial para la protección del conjunto histórico relativo a la ampliación del hotel “Villa de Alquezar”, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La aprobación inicial de la modificación de referencia tiene lugar mediante Decreto de Alcaldía de fecha 26 de octubre de 2010, dando cuenta de la misma al Ayuntamiento Pleno en sesión de 22 de noviembre de 2010.

Dicha aprobación, en función de lo indicado en el artículo 57.1 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, fue sometida a información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca, número 216, de 12 de noviembre de 2010.

El Ayuntamiento Pleno, a la vista del informe favorable del Departamento de Educación, Cultura y Deporte y del resultado del trámite de información pública, vuelve a realizar una aprobación del Proyecto de Modificación del Plan Especial, en sesión celebrada el día 17 de diciembre de 2010.

SEGUNDO.- Durante el periodo de información pública, según certificado de la secretaría del citado municipio, no se formula alegación alguna.

TERCERO.- La Modificación propone la ampliación del “Hotel Villa de Alquézar”, situado en el núcleo de Alquézar. Dicha ampliación se produce, parte en el ámbito delimitado como Bien de Interés Cultural y parte en el exterior del mismo. Por tanto, se afecta, en parte, a las determinaciones del Plan Especial de Protección del Núcleo de Alquézar y, en parte, se prevé la ocupación de terrenos exteriores al ámbito del mismo.

Por otra parte se suprime el Apartado 2A9 del Programa de Actuaciones que prevé la creación de un Centro de acogida de visitantes en la edificación situada al oeste del núcleo de Alquezar. También se incluye en la Modificación del Plan Especial, la aclaración respecto a la posibilidad de construcción de piscinas al aire libre.

CUARTO.- El núcleo urbano de Alquézar tiene la consideración de Bien de Interés Cultural, en su categoría de Conjunto, ya que el RD 795/82, la declaró Conjunto Histórico de la Villa de Alquézar.

El instrumento de planeamiento vigente para el ámbito de la Modificación es el Plan Especial de Protección del Núcleo Urbano de Alquézar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 6 de febrero de 1997. Dicho Plan Especial tiene carácter de plan independiente y, por tanto, no contiene la clasificación del suelo del ámbito que abarca, que es el del Conjunto antes indicado.

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

Con fecha de registro de entrada 11 de noviembre de 2010, mediante escrito del alcalde, se aportó documentación relativa al Plan Especial.

Mediante escrito de la Directora del Servicio Provincial, de 2 de diciembre de 2010, se devolvió el expediente al no haberse aportado la documentación relativa a la tramitación del expediente, el informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y la diligencia en la documentación técnica.

Mediante nuevo escrito del alcalde de Alquézar, con registro de entrada 17 de diciembre de 2010, se completa la documentación requerida.

El conjunto de la documentación aportada es la siguiente:

- Documento denominado “Alquézar. Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano. Ambito Hotel Villa de Alquézar. Octubre de 2010”, suscrito, en dicho mes, por el arquitecto David Ardanuy Jiménez, sin visado colegial y diligenciado como aprobado por el Ayuntamiento el 17 de diciembre de 2010.

Dicho documento se configura de la siguiente forma:

1. Memoria.-

- 1.1. Preámbulo.
- 1.2. Objeto de la Modificación Puntual.
- 1.3. Situación actual del edificio.
- 1.4. Determinaciones del Plan Especial.
- 1.5. Propuesta de Modificación.
- 1.6. Justificación de la Propuesta.
- 1.7. Marco Jurídico de la Modificación.

2. Planos.-

- 2.1. Emplazamiento.
- 2.2. Estado según Planeamiento Vigente.
- 2.3. Modificación Propuesta.
- 2.4. Relación de la Modificación con el Estado Actual.

- Informe de la arquitecta municipal de fecha 19 de septiembre de 2010.
- Resolución del Director General de Patrimonio Cultural de fecha 27 de octubre de 2010.

SEXTO.- El contenido de la documentación aportada consiste en lo siguiente:

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, cabe distinguir tres aspectos en la Modificación analizada, que son los siguientes:

A) El primero deriva de la propuesta de ampliación del Hotel Villa de Alquézar.

1) Se concreta este aspecto de la Modificación en lo siguiente:

a) Ordena la ocupación de la parcela colindante con la instalación hotelera existente, en el ámbito del Conjunto declarado Bien de Interés Cultural y, por tanto, en el del Plan Especial del mismo.

En dicha parcela aparecen grafiados en el planeamiento vigente dos volúmenes de edificación. Uno de ellos estaba destinado a corraletas de animales, demolido en su momento, y el otro, que se mantiene en la actualidad, no está contemplado en las determinaciones del Plan Especial vigente y se prevé su demolición a partir del contenido de la presente Modificación.

Ambas edificaciones tienen la denominación de suelo vacante en la documentación gráfica del Plan Especial.

b) Se restringe el uso del ámbito edificable al hotelero, con la posibilidad de construir una vivienda vinculada a dicho uso, que se ubicaría en la parte de la parcela no incluida en el ámbito del Conjunto.

c) Respecto a las condiciones de volumen, se indica lo siguiente:

* Que la técnica utilizada por el Plan Especial para definir las condiciones de volumen se basa en fijar la ocupación en planta y la situación del alero principal. Sin embargo, la aplicación del segundo de los parámetros (la altura del alero) presenta dificultades para manzanas de gran tamaño como la que es objeto de la Modificación.

Por ello se opta por atender a la aplicación de las Normas Subsidiarias Provinciales, grafiando la ocupación de la parcela.

d) En cuanto a las alineaciones, siguiendo el mismo criterio contemplado por el Plan Especial de Protección, no se señala las mismas en la parte interior de la parcela, grafiando el ámbito de ocupación, lo que favorece la construcción de distintos volúmenes que se articulan según el modo tradicional conforme a la imagen del casco histórico de Alquézar.

e) La superficie de las parcelas, incluidas en el ámbito del Plan Especial sobre las que se señala la ocupación, es de 1.719 m².

En dichas parcelas se fija la posibilidad de ocupar, aproximadamente, 830 m². (Unos 430 m² significan la planta de una edificación existente no contemplada por el Plan Especial y unos 400 m² configuran la nueva ocupación).

f) La altura de la edificación deberá atender a la aplicación de las Normas Subsidiarias Provinciales.

Se indica que, analizada la sección entre la calle Pilaseras y la calle Pedro Arnal Caveró, dicha altura no sobrepasará PB+1PP.

2) Se justifica el primer aspecto de la Modificación con los siguientes argumentos:

a) Si bien el Plan Especial incide en la priorización de la restauración del núcleo histórico preexistente, admite, también el crecimiento natural en las zonas de borde, en actuaciones perimetrales que se justifican en la necesidad de disponer de suelo que permita la evolución natural del núcleo y de las actividades que en él se desarrollan, siempre desde la perspectiva de la integración morfológica de las nuevas edificaciones. Con objeto de integrar la actuación, fomentando la prolongación natural del tejido urbano, mediante la Modificación del Plan Especial, se propone la adaptación de la actuación a realizar, definiendo la ocupación de la parcela situada en la prolongación de la trama.

b) Por otra parte, se indica que el terreno de referencia tiene acceso y servicios en todo su perímetro.

c) Respecto a las limitaciones que se concretan en el artículo 43.3.a) de la Ley 3/1999 de Patrimonio Cultural Aragonés, que previene el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y no permite modificación de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones de inmuebles, se manifiesta en el documento aprobado que dichas limitaciones se pueden obviar cuando las nuevas determinaciones “contribuyan a la conservación general del conjunto”.

En conformidad con dicha excepcionalidad, legalmente prevista, la Modificación ordena la ocupación en una parcela existente en el ámbito del Conjunto.

d) La posibilidad de realizar la edificación planteada en la Modificación, está justificada por la condición “de facto” de Suelo Urbano de la parcela de referencia y la posibilidad de cumplir los parámetros volumétricos contemplados en las Normas Subsidiarias

Provinciales, así como las dimensiones máximas previstas por dichas Normas para los cuerpos en que se articula la edificación.

3) El documento aportado contempla la identidad de los propietarios de las parcelas afectadas por la Modificación, durante los cinco años anteriores al inicio de la Modificación, a pesar de que indica que no se incrementa edificabilidad ni densidad. Estima, no obstante, que podría considerarse que existe un cambio de uso del suelo a pesar de que el previsto –hotelero– ya es el existente en el ámbito de la Modificación.

B) El segundo aspecto contemplado por la Modificación consiste en la supresión del Apartado 2A9 del Programa de Actuaciones del Plan Especial.

1) Se concreta dicho aspecto en lo siguiente: Se deja sin efecto la actuación identificada como 2A9 del Programa de Actuaciones, quedando la parcela vinculada al teórico “Centro de Acogida de Visitantes” libre para cualquiera de los usos permitidos por las Normas Subsidiarias Provinciales.

2) Se justifica dicha Modificación con el argumento de que, desde la aprobación del Plan Especial, Alquézar ha conseguido suficientes plazas hoteleras y servicios varios, destinados a los visitantes.

C) El tercer aspecto contemplado por la Modificación, aclara la posibilidad de construir piscinas al aire libre, de la siguiente forma:

* Se indica que, tradicionalmente, se ha limitado la construcción de piscinas, en un intento de evitar la aparición de vasos que distorsionen el paisaje del núcleo desde la Colegiata.

El momento de desarrollo de la actividad turística de Alquézar requiere nuevos servicios relacionados con la “salud por agua” (SPA). Por ello, se autoriza la construcción de piscinas al aire libre que están vinculadas a actividades turísticas de uso hotelero y relacionadas con un complejo de “salud por agua”.

* Para resolver la integración en el entorno, dichas piscinas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Los vasos evitarán color azul en paredes y fondos, siendo preciso utilizar la gama de verdes y ocres predominantes en el entorno.
- Los vasos no dispondrán de remate perimetral diferenciado del resto de pavimento circundante.
- Se dispondrá de un porche de longitud igual o superior a la dimensión longitudinal del vaso, capaz para albergar todo el mobiliario vinculado a la instalación.

D) Del contenido de los informes aportados debe destacarse:

1) Informe de la arquitecta municipal de fecha 29 de octubre de 2010.-

* Entiende que la Modificación conlleva:

- La clasificación de nuevo suelo apto para su ocupación.
- Un incremento de edificabilidad y densidad, por lo que será necesario hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

* Considera que la Modificación:

- No supone un incremento de la densidad residencial, al afectar únicamente al Uso Hotelero.
- No afecta a espacios verdes y libres de dominio y uso público.

* Relaciona la tramitación que debe seguir el expediente, así como los informes con los que debe contarse.

2) Resolución del Director General de Patrimonio Cultural de 1 de diciembre de 2010. Su contenido es el siguiente:

“Informar favorablemente la Modificación al Plan Especial, pero se recuerda que en su día se deberá presentar el correspondiente proyecto de ejecución, remitido por el Ayuntamiento, que deberá ir acompañado de informe técnico municipal, en el que se especifique si cumple con el planeamiento vigente aplicable.

Además se presentará un análisis de impacto visual del conjunto de edificios con su entorno, mediante “fotomontaje” en el que se inscriban los alzados proyectados y desde diferentes perspectivas.”

SÉPTIMO.- 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, de la Ley 5/1999, 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 110/2010, 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; y demás normativa aplicable en la materia, se aprecian los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El marco normativo aplicable a la presente modificación, 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 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo 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 la modificación planteada fue aprobada inicialmente el 26 de octubre de 2010, ha de concluirse que la normativa aplicable para informar la presente modificación es la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

SEGUNDO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es el órgano competente para emitir el informe correspondiente a esta modificación, disponiendo para ello de un plazo de tres meses, según indica el artículo 57.3 de la Ley 3/2009 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 de Huesca ante la modificación de un Plan Especial debe analizar el cumplimiento de las prohibiciones y exigencias procedimentales, competenciales, documentales y materiales establecidas en el ordenamiento jurídico.

El estudio del presente proyecto de modificación analizará los distintos aspectos que componen un expediente de modificación de Plan Especial, como son la documentación que debe contener, la justificación o motivación del cambio, la regulación nueva que realiza la propuesta de modificación, la propia

categoría de la modificación, la coherencia de la propuesta, entre otras.

CUARTO.- De acuerdo con el análisis jurídico y técnico de la documentación aportada han de efectuarse las siguientes consideraciones:

A) En cuanto al primer aspecto de la Modificación ha de indicarse:

1) Cabe resumir dicho aspecto de la Modificación de la siguiente forma:

a) Se amplía la edificación hotelera existente (Hotel Villa de Alquézar) hacia la parte trasera de la misma y se prevé la posibilidad de construir una vivienda, unida al conjunto, en el extremo norte.

Dicha ampliación se ubica, en parte, en el ámbito del Conjunto de Alquézar y, por tanto, en el del Plan Especial vigente y, en parte fuera de dicho ámbito.

b) La previsión de los volúmenes que se ubican en el interior del ámbito del Plan Especial constituye la Modificación de éste.

La previsión de los volúmenes que se ubican en el exterior del referido ámbito atenderá a las determinaciones de la LUA-2009 –en cuanto a clasificación del suelo– y a las Normas Subsidiarias Provinciales, en cuanto a parámetros volumétricos.

c) Las nuevas determinaciones del Plan Especial se limitan a:

- * Establecer la máxima ocupación de la edificación.

- * Indicar que las condiciones de volumen atenderán a las Normas Subsidiarias Provinciales (con la previsión de que la altura máxima será de PB+1 para las nuevas edificaciones).

- * Limitar el uso al hotelero.

2) Cabe realizar las siguientes observaciones:

a) Teniendo en cuenta que se trata de la Modificación de un Plan Especial independiente, en función del artículo 61.3 de la LUA-2009, ni el Plan vigente ni su Modificación tienen capacidad para clasificar suelo.

La clasificación del suelo deriva de la situación de hecho y de la aplicación al respecto de la LUA-2009.

No constituye, por tanto, la Modificación, nueva clasificación de suelo.

b) Las determinaciones relativas a las volumetrías deben atender a lo previsto en las Normas Subsidiarias Provinciales, en la forma prevista en el documento analizado.

c) Atendiendo al artículo 43 de la Ley 3/99 del Patrimonio Cultural Aragonés deberá atenderse a:

“Artículo 43.2.- Excepcionalmente, el Plan podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en el caso de que impliquen una mejora de las relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

Artículo 43.3.- ...En cualquier caso, las intervenciones en los conjuntos históricos respetarán los criterios siguientes:

a) Se mantendrán la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. No se permiten modificaciones de alineaciones, alteraciones de la edificabilidad, parcelaciones ni agregaciones de inmuebles, excepto que contribuyan a la conservación general del conjunto.

b) ...”.

La propuesta de Modificación analizada puede ajustarse a dichas determinaciones, para lo cual será preciso atender a lo indicado en la Resolución del Director General de Patrimonio Cultural respecto a la necesidad de presentar la documentación adecuada, para el análisis previo a la licencia, por parte de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Cabría, para asegurar la adecuación de la actuación al entorno, en el marco del artículo 43 de la Ley de Patrimonio Cultural, prever la necesidad de redactar un Estudio de Detalle que permita un informe más concreto de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

d) Debe aclararse el alcance del grafiado de una franja en la parcela objeto de la Modificación del Plan Especial, que parece referirse a "edificación sobre vial", según la leyenda del plano 1N de Alineaciones y Rasantes.

B) En cuanto al segundo de los aspectos de la Modificación (supresión del Apartado 2A9 del Programa de Actuaciones del Plan Especial), debe indicarse:

1) La actuación 2A9 está recogida en el Programa del Plan Especial con las siguientes previsiones:

* Es una acción prevista para el 2º cuatrienio (1998-2001) –teniendo en cuenta la fecha de aprobación definitiva del Plan Especial, el 6 de febrero de 1997, cabría referirla al periodo 2001-2004–.

* Los datos relativos a dicha acción, se contemplan en el Programa del Plan Especial de la siguiente forma:

Actuación. Centro de Acogida de Visitantes.-

Compra y restauración de edificaciones destinadas a tal uso. Situada al oeste del núcleo de Alquézar, junto a la calle Pilaseras.

Promotor.-

- DGA. Consejería de Industria, Comercio y Turismo.

- Ayuntamiento.

Costes.-

Compra 5 M de pesetas.

Rehabilitación pesada 17 M de pesetas.

Varios 2 M de pesetas.

Total 24 M de pesetas.

Propiedad.-

Particular.

Asignación coste por agentes.-

DGA 19 M de pesetas.

Ayuntamiento 5 M de pesetas.

2) Se estima que no es procedente alterar el Programa de Actuación del Plan Especial, a pesar del incumplimiento de los plazos establecidos en el mismo, sin plantearse una revisión global del conjunto de acciones y de la asignación por agentes de inversión, partiendo de un análisis del cumplimiento o incumplimiento de dicho Programa hasta la fecha.

C) En cuanto al tercer aspecto de la Modificación –aclaración de la posibilidad de construir piscinas al aire libre– se estiman aceptables las conclusiones que se establecen a efectos de la integración en el entorno de las piscinas.

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. Informar favorablemente la modificación planteada en los siguientes extremos:

- a. Ampliación del Hotel “Villa de Alquézar”, atendiendo a la resolución del Director General de Patrimonio Cultural, si bien se planteará la posibilidad de desarrollo de las determinaciones en el ámbito ocupable mediante un Estudio de Detalle que contenga el análisis visual del conjunto de edificios con su entorno, en la forma indicada en la citada resolución del Director General de Patrimonio Cultural.
 - b. Las determinaciones relativas a la construcción de piscinas, si bien se estima que deben integrarse en la Normativa del Plan Especial de Protección de Alquézar.
2. Suspender la emisión de informe respecto a la supresión del Apartado 2A9 del Programa de Actuaciones del Plan Especial, dado que se estima que la misma ha de producirse en el marco de la revisión de dicho Programa en su conjunto.