12. ALQUEZAR. MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO EN LA CALLE ARRABAL Nº 26. CPU-2010/211

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alquezar, relativo a la modificación del Plan Especial para la protección del conjunto histórico en la Calle Arrabal nº 26, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento somete a información pública por el plazo de 30 días la Modificación Puntual del Plan Especial, mediante anuncio publicado en el BOP nº 195 de 13 de octubre de 2010. Durante dicho plazo no se formula ningún escrito de alegaciones.

Se realizan, además, tres escritos de notificaciones personales.

En sesión celebrada el 22 de noviembre de 2010, el pleno del Ayuntamiento aprueba inicialmente la Modificación.

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

TERCERO.- La Modificación propone incrementar hasta 8,25 metros la altura de fachada prevista en el Plan Especial en 7,25 metros (incremento de 1,00 metros), en un edificio sito en la calle Arrabal, nº 26, con el fin de que se pueda rehabilitar el mismo y que las alturas libres de las tres plantas del edificio obtengan condiciones de habitabilidad adecuadas. No se altera el número de plantas, manteniéndose en Planta Baja más dos plantas piso.

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:

- Documento denominado "Modificación Puntual Plan Especial Alquézar", suscrito por el arquitecto Sebastián Galán Palacín en agosto de 2010, visado el 9 de agosto de 2010 y diligenciado como aprobado por el Ayuntamiento el 22 de noviembre 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:

A) La Modificación del Plan Especial propone el incremento, en 1,00 metros, de la altura de cornisa prevista en el propio Plan Especial, de un edificio sito en la calle Arrabal, 26, de Alquézar, con el fin de que se pueda rehabilitar y que las alturas libres de las tres plantas del edificio obtengan condiciones de habitabilidad adecuadas.

Dicho incremento se concreta en los siguientes parámetros:

Planta	Uso	Altura libre planta		Altura de cornisa		
		Actual	Propuesta	Actual	P. Esp.	Propuesta
Baja	Bar	2,34 m.	2,70 m.	-	-	-
Primera	Restaurante	2,18 m.	2,50 m.			
Bajo cubierta	Usos vinculados	2,13 m.	2,35 m.			
Edificio	-	-	-	7,25 m.		8,25 m.

B) Se justifica la modificación del Plan Especial con los siguientes argumentos:

1) En el plano nº 4.9 de Alzados - Alturas Permitidas del Plan Especial vigente, se sitúa la cornisa del edificio prácticamente 1,00 metros por encima de los dinteles de los vanos de la última planta. Situar la cornisa, cumpliendo dicho parámetro, en el edificio existente, daría como resultado lo mismo que se pretende en la Modificación.

Por otra parte, el Plan Especial prevé, para parcelas como la que es objeto de la Modificación, el mantenimiento de las alturas actuales del edificio existente.

2) Las plantas del edificio de referencia incumplen la altura libre mínima de 2,50 metros, establecida en la Orden de 29 de febrero de 1944, relativa a las condiciones higiénicas de las viviendas.

Con la rehabilitación que se pretende –que precisa, para su realización, la Modificación propuesta–, se dotaría a las plantas del edificio de las alturas libres adecuadas a la citada Orden.

3) La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 3 de mayo de 2006, emitió informe favorable a la solicitud del Ayuntamiento de Alquézar a una serie de excepciones, permitidas en el artículo 6.3.8 del Plan Especial, encaminadas a permitir que se supere la altura máxima establecida, en edificios que lo precisen por diversas razones, y, entre ellas, las funcionales.

4) Concurren, además, las siguientes circunstancias:

a) La necesidad de realizar obras de rehabilitación, encaminadas al refuerzo estructural y a la adaptación funcional del edificio, en el que se localiza un bar-restaurante, hace razonable la adaptación de las alturas mínimas al uso.
Ha de tenerse en cuenta que dicho uso se inserta en la actividad turística, que es el sector económico más importante de la localidad.
b) La modificación no pretende el incremento del número de plantas.
c) Como se ha indicado, en el plano 4.9. Alturas Permitidas del Plan Especial vigente, se prevé para el edificio de referencia una altura que se adecua a la que se pretende con la Modificación que ahora se propone.

C) El contenido del informe de la arquitecta municipal, de fecha 27 de octubre de 2010, es el siguiente:

* Será de aplicación el artículo 6.3.8."Excepciones a la altura máxima de fachada" del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, por el que se establece: *"En edificios que lo necesiten por razones funcionales podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima establecida. En estos casos se presentará solicitud ante el Ayuntamiento, quien procederá a solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informe e informe vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural, previo a la concesión de licencia"*.

* Estima que el objeto de la Modificación puntual es adaptar la altura de las plantas existentes en la edificación a las adecuadas condiciones de habitabilidad.

* No encuentra reparo para iniciar la tramitación del expediente, debiéndose remitir la solicitud de informe a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y a la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural estableciéndose ambos informes como vinculantes.

D) La resolución del Director General de Patrimonio Cultural de 27 de octubre de 2010, tiene el siguiente contenido: *"Autorizar la modificación puntual relacionada"*.

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 le 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 22 de noviembre 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 a la tramitación del expediente debe indicarse:

1) La tramitación de la Modificación del Plan Especial de Protección debe atender a las previsiones de los artículos 78, 62 y 57 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, siendo, por tanto, preciso:

- Aprobación inicial por el alcalde, dando cuenta de ello al Ayuntamiento Pleno.
- Informe de los órganos competentes.
- Información pública por el plazo mínimo de un mes.
- Informe del Consejo Provincial de Urbanismo que tendrá carácter vinculante.

2) La tramitación que se ha seguido para la Modificación del Plan Especial de Protección de Alquézar, presente anomalías, habiéndose producido la aprobación inicial con posterioridad al trámite de información pública.

No obstante, lo que se indica en el siguiente punto B de la presente propuesta, implica la innecesariedad de tramitación de la Modificación del Plan Especial.

B) En cuanto a las características específicas del contenido de la Modificación analizada han de tenerse en cuenta:

1) El contenido del artículo 6.3.8 del propio Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, es el siguiente:

> *"En edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en edificios que lo necesiten por razones funcionales, o en edificios que demuestren documentalmente que la altura propuesta es una recuperación formal de la preexistente, podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima antes establecida.*
>
> *En estos casos se presentará solicitud ante al Ayuntamiento, quien procederá a solicitar de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio informe e informe vinculante de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural previo a la concesión de licencia.*
>
> *Para la concesión de esta autorización previa, el solicitante deberá incorporar al proyecto un análisis de impacto visual, que relacionará el edificio que se pretende edificar con el entorno mediante la aportación de secciones y de un montaje fotográfico en la que se aprecien las perspectivas afectadas desde los diferentes puntos en los que el edificio pueda verse, incluyendo un estudio de alzados en relación con el entorno.*
>
> *Asimismo se incorporará una memoria justificativa de las causas de esta ampliación así como los documentos que demuestren que la altura solicitada cumple lo anteriormente expuesto."*

Se deduce de dicho artículo que, para el caso en que los edificios lo precisen, por razones funcionales, entre otras, se podrá conceder licencia que suponga un incremento justificado de la altura de la edificación, prevista en el Plan Especial vigente, cumpliendo los requisitos establecidos en el propio artículo 6.3.8, sin que sea precisa la modificación del planeamiento.

2) Respecto a lo indicado en el punto anterior, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, en sesión celebrada el 3 de mayo de 2006, se definió ya al respecto, al considerar que la Modificación del Plan Especial, que en aquel momento se sometió a su informe, sólo comprendía un aspecto distinto al incremento de la altura de la edificación, ya que este último no precisaba de modificación del Plan Especial.

Dicho acuerdo tenía el siguiente contenido:

*"**La M.I. Comisión**, tras la oportuna deliberación, por unanimidad, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto de la Diputación General de Aragón número 216/93, regulador del Reglamento de las Comisiones Provinciales de Ordenación del Territorio, **ACUERDA:***

Emitir informe favorable a la solicitud del Ayuntamiento que hace referencia a las excepciones permitidas por el artículo 6.3.8 de las Ordenanzas del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) y que según la redacción final recibida por el correspondiente artículo 6.3.8 del Plan Especial Protección del Conjunto Urbano de Alquézar previene que podrán solicitarse permisos para superar la altura máxima establecida en edificios destinados a equipamientos o servicios públicos, o en edificios que los necesiten por razones funcionales o en edificios que demuestren documentalmente que la altura propuesta es una recuperación formal de la preexistente.

Este informe favorable lo es condicionado a atender lo que establezca el correspondiente informe de la Comisión de Patrimonio Cultural.

Por otra parte y como único contenido sustancial de la Modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano se emite informe por el que se acepta la aparición en la trama urbana del espacio libre o plaza adyacente a la parcela de referencia, como resultado de la configuración de nuevas alineaciones."

C) En cuanto al contenido, en sí, de la actuación propuesta, cabe realizar las siguientes observaciones:

1) No supone un incremento del techo construido, ni de la densidad de viviendas.

2) Cabe aceptar la justificación relativa al incremento de altura, teniendo en cuenta, en especial, que las determinaciones del Plan Especial tienen carácter de protección del patrimonio y que existe una resolución, de carácter favorable, del Director General de Patrimonio Cultural.

3) Se tendrá en cuenta, no obstante por parte del Ayuntamiento, lo siguiente:

a) Que el artículo 6.3.9 "Alturas interiores" establece: *"La altura mínima libre interior no tendrá limitaciones en edificios existentes antes de la aprobación del Plan. cuando se proceda a la rehabilitación deben mantenerse las alturas interiores tradicionales. Caso de ser necesario disminuir la altura libre interior, no se podrá disminuir menos de lo previsto en la legislación de viviendas de protección oficial y no impedirá esta disminución la conservación de los huecos de fachada"*.

b) Respecto a la redacción de dicho artículo, cabe indicar que es contradictoria en sí misma: *"… deben mantenerse las alturas interiores tradicionales. Caso de ser necesario disminuir la altura libre interior, no se podrá disminuir menos de lo previsto en la legislación de vivienda de protección oficial…"*.

Por otra parte tampoco queda clara su relación con el artículo 6.3.8, en el caso en que dicho artículo se aplica para permitir mayor altura, como consecuencia del incremento de altura libre de las plantas de la edificación por razones funcionales o de cumplimiento de normativa de habitabilidad.

Por cuanto antecede, en uso de las competencias otorgadas en el artículo 18.2 del Decreto Número 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla el Reglamento del Consejo de Urbanismo de Aragón y de los Consejos Provinciales de urbanismo, y en desarrollo de lo dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de Junio, de Urbanismo, eleva al MI Consejo Provincial de Urbanismo la siguiente **PROPUESTA**:

Informar desfavorablemente la modificación planteada ya que, de acuerdo lo indicado en el artículo 6.3.8 del Plan Especial de Protección de Alquezar no sería necesario la tramitación de la misma.

De acuerdo con el precepto anteriormente indicado corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo emitir informe con carácter previo a la concesión de la licencia.

Se procede a la emisión del citado informe, contemplado en el artículo 6.3.8 del Plan Especial de Protección de Alquézar, con carácter favorable, resaltando al Ayuntamiento las posibles incongruencias que se detectan en los artículos 6.38 y 6.3.9 del Plan Especial respecto a la posibilidad o imposibilidad de alterar las alturas libres de piso existentes.