

10. ALQUEZAR. INFORME NO VINCULANTE SOBRE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO RELATIVO A LA ADMISIÓN DEL USO HOTELERO EN UNA PARCELA. CPU-2011/30

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 admisión del uso hotelero en una parcela, se han apreciado los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Ayuntamiento somete a información pública, por el plazo de un mes, la Modificación Puntual del Plan Especial, mediante anuncio en el BOP nº 248 de 30 de diciembre de 2010. Durante dicho plazo no se formula ningún escrito de alegaciones.

Mediante decreto de alcaldía de 28 de febrero de 2011, se da el visto bueno a la Modificación y se remite el expediente al Consejo Provincial de Urbanismo. Tiene entrada el mismo en el Consejo con fecha de registro el 25 de febrero de 2011.

Mediante escrito de 7 de marzo de 2011 de la Directora del Servicio Provincial de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, se devuelve el expediente al Ayuntamiento a efectos de que se diligencie la documentación técnica. Dicho escrito hace constar, además, que según la documentación aportada, la exposición pública se ha efectuado con carácter previo a la aprobación inicial.

Con registro de entrada en el Consejo Provincial el 29 de abril de 2011, el Ayuntamiento aporta el documento diligenciado y la constancia de un nuevo trámite de información pública mediante anuncio en el BOP nº 58 de 24 de marzo de 2011 por el plazo de un mes. Durante dicho trámite no se formulan alegaciones.

SEGUNDO.- El objeto de la modificación planteada consiste en permitir el uso hotelero en la edificación que se localiza en la calle Pedro Arnal Caveró nº11.

TERCERO.- El municipio de Alquézar no cuenta con planeamiento general vigente.

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

El instrumento de planeamiento vigente para el ámbito de la Modificación es el Plan Especial del Núcleo de Alquézar, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio el 6 de febrero de 1997, que tiene el carácter de plan especial independiente.

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

- Documento denominado "Proyecto de Modificación Puntual de Uso de Edificio sito en calle Pedro Arnal Caveró nº 11, del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, para don Enrique Ferrando Castillo. Diciembre 2010", suscrito el día 9 de dicho mes por el arquitecto Joaquín Naval Mas, visado el 13 de diciembre de 2010 y diligenciado como aprobado inicialmente.
- Informe de la arquitecta municipal de 7 de enero de 2011.
- Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de 25 de enero de 2011.

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

A) Se propone permitir el uso hotelero en la parcela –edificada– sita en la calle Pedro Arnal Caveró nº 11 de Alquézar.

Se indica que la superficie de la edificación construida en la actualidad es de 711 m², de los que está previsto rehabilitar 508 m² para establecimiento hotelero.

En el plano nº 2 del Plan Especial del Conjunto Urbano de Alquézar, referente a usos permitidos, se grafió la mencionada parcela con el uso hotelero.

B) Se justifica la Modificación en los siguientes argumentos:

1) Los antecedentes relativos a las actuaciones efectuadas para la transformación del edificio existente:

a) Se redacta en junio de 2010 un Proyecto de Rehabilitación de Edificio para Establecimiento Hotelero, que se presenta al Ayuntamiento a efectos de obtención de los permisos y licencias.

b) El proyecto básico de dicha rehabilitación es informado favorablemente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural el 27 de julio de 2010.

c) En noviembre de 2010 se redacta el Proyecto de Actividad para la rehabilitación del edificio, con destino a uso hotelero. En el informe que se emite por la arquitecta municipal sobre dicho proyecto, en la tramitación de la licencia ambiental de actividad clasificada, se refleja la necesidad de modificar el Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, dado que el uso hotelero no está permitido en la parcela sita en la calle Pedro Arnal Caveró nº 11.

2) Por el interés socioeconómico, para el conjunto de la Villa de Alquézar, de la rehabilitación de un edificio con el fin de completar la actividad económica de una familia residente en la localidad con una actividad hotelera.

C) Del contenido de los informes aportados, cabe destacar:

1) Informe de la arquitecta municipal de fecha 7 de enero de 2011.-

Indica que la Modificación del Plan Especial contempla el cambio del uso, establecido por el mismo, para la parcela ubicada en la calle Pedro Arnal Caveró nº 11. El uso permitido, en el planeamiento vigente, para dicha parcela es el de vivienda y el propuesto, por la Modificación, el de hotelero. Realiza las siguientes consideraciones respecto a la Modificación:

- * No conlleva la clasificación de nuevo suelo.
- * No incrementa la densidad residencial al afectar únicamente al uso hotelero.
- * No afecta a espacios libres de dominio y uso público.
- * No incrementa la edificabilidad.
- * El expediente deberá contar con el informe favorable de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural y del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca.

2) Informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural de Huesca de 25 de enero de 2011.-

La Comisión Provincial acuerda autorizar la modificación de referencia.

SEXTO.- 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 28 de febrero de 2011, 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) Las determinaciones del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, respecto a la parcela grafiada en la calle Pedro Arnal Caveró nº 11, que se identifica en el Plan Especial como 14-6, se concretan en las siguientes:

1) Para la fachada, que se configura con dos partes diferenciadas, se prevé en el plano 4.4. Calle Mayor del Plan Especial, el mantenimiento de la altura de la misma.

2) En cuanto a las condiciones de uso, el artículo 6.2 de la Normativa indica que se define gráficamente en el plano nº 2. Usos Permitidos. En dicho plano a la parcela objeto de la Modificación

propuesta le corresponde el uso "vivienda" (residencial).

El referido artículo 6.2, contiene determinaciones para los diversos usos, que se concretan para el residencial y el hotelero de la siguiente forma:

- Uso Residencial.-

* Se permite en todas las parcelas señaladas gráficamente.

* Los edificios de uso residencial serán de vivienda unifamiliar.

Excepcionalmente, se admitirán edificios de vivienda colectiva en rehabilitación, si se cumplen las siguientes condiciones:

+ No se aumentan ni el número ni el tamaño de los huecos.

+ No se aumenta el volumen construido.

+ Los edificios de uso residencial serán de tipología entremedianeras. Los edificios aislados existentes se considerarán fuera de ordenación.

* Las viviendas de turismo rural que cumplen la reglamentación se entenderán incluidas dentro del uso residencial.

* No se permite el uso hotelero en las parcelas calificadas como residenciales.

- Uso Hotelero.-

* Se permite el uso hotelero en todas las parcelas señaladas gráficamente.

* Las viviendas de turismo rural que cumplan la reglamentación se entenderán incluidas dentro del uso residencial.

* En las parcelas calificadas como hoteleras se permite el uso residencial.

3) En cuanto a las determinaciones de protección, el Plan Especial contempla en el Plano 5 el Catálogo de Edificaciones y Espacios Libres y en el Plano 6 el Catálogo de Elementos.

En el primero de dichos planos no se establece ninguna determinación referente a la parcela en la que se produce la modificación de uso; en el segundo (Plano 6) se grafían 3 elementos de interés etnográfico.

Dichos elementos se numeran como 14.6.1 (Arco de piedra), 14.6.2 (Muro de fachada) y 14.6.3 (Alero de ladrillo). Sobre estos elementos se aplicará, dado que tienen la consideración de "elementos de interés etnográfico", una "protección preventiva", que se define, en el propio Plan Especial, de la siguiente forma (artículo 4.3 de la Normativa):

* Prohibición de derribo.

* Se realizan labores de mantenimiento de los bienes, mediante intervenciones respetuosas y recuperación de texturas, color y tratamientos originales.

* El posible empleo de materiales diferentes a los originales deberá estar justificado técnica y gráficamente ante el Ayuntamiento.

* No se realizarán traslados, salvo en caso de peligro de extinción por abandono debidamente justificado.

* En caso de que, por alguna razón, hayan de demolerse los edificios, los elementos deberán ser puestos a disposición del Ayuntamiento para su incorporación al entorno urbano o a un museo.

B) El Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar, objeto de la modificación que se analiza en el presente informe, tiene encaje en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón, con su carácter de Plan Especial independiente, tal como se contempla en el artículo 62 de dicha Ley, que prevé que "en ausencia de directrices de ordenación territorial y de plan general (...) podrán formular planes especiales para las siguientes finalidades: (...) d) La protección de conjuntos declarados conforme a la normativa de patrimonio cultural aragonés".

Por otra parte, el artículo 66 de la mencionada Ley 3/2009 contempla la obligatoriedad de formular planes especiales para los conjuntos declarados de interés cultural, de conformidad con lo

establecido en la normativa reguladora del patrimonio cultural aragonés.

El artículo 43 de la Ley 3/99 de Patrimonio Cultural Aragonés establece el contenido del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Dicho contenido no contempla, de forma específica, la regulación de usos en las distintas parcelas; sin embargo dicha regulación sí está prevista en el Plan Especial de Alquézar, tal como se ha indicado anteriormente.

Es dicha regulación la que no permite el uso hotelero en la parcela de la calle Pedro Arnal Cavero nº 11.

Al respecto se estima que puede no ser oportuna una restricción tan generalizada para el uso hotelero. Por ello se considera adecuada la propuesta de Modificación en la que se elimina la imposibilidad de realizar una edificación de uso hotelero en la parcela de referencia.

La actuación sobre la edificación deberá atender tanto a las condiciones establecidas para la fachada y la altura de la misma como a las determinaciones de catalogación de elementos que se han expuesto con anterioridad.

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.

No obstante, se recomienda al Ayuntamiento de Alquézar la revisión del Plan Especial, dado el elevado número de modificaciones que se han tramitado relativas al mismo. Dicha revisión debería contener un replanteamiento global tanto de la regulación de usos como de las medidas de protección de la edificación existente.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alquézar, 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.