

12.- LALUENGA. MODIFICACIÓN NÚMERO 2 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/0072

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Laluenga, para la emisión de informe previo y vinculante de la modificación número dos de su Plan General de Ordenación Urbana, se han apreciado los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de esta modificación es el siguiente:

- El cambio de calificación de 805 m² de Suelo Urbano Consolidado, pasando de “equipamiento” a residencial “área de extensión grado 1”. El número máximo de viviendas será de 5.

- El cambio de clasificación de 1.189 m² de Suelo No Urbanizable Genérico a Suelo Urbano No Consolidado, con la calificación de equipamiento, espacio libre de uso público y aparcamiento.

SEGUNDO.- En cuanto a otros antecedentes, así como al planeamiento vigente en este municipio la situación es la siguiente:

A) Plan General de Ordenación Urbana de Laluenga (PGOU).

Fue aprobado inicialmente el 22 de diciembre de 2005 y provisionalmente el 7 de agosto de 2007.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 29 de noviembre de 2007, acordó aprobar definitivamente con reparos el PGOU, a excepción de las Unidades de Ejecución, cuya aprobación definitiva quedaba en suspenso *“debido a la necesidad de proceder a una mejora tanto del viario como de las cesiones; debe procederse a una reorganización de viales, zonas verdes y equipamientos. Se deberá aclarar el fondo de saco del tramo sur del viario N-S entre la UE-1 y la UE-3”*.

La CPOT, en sesión de 25 de febrero de 2009, acuerda levantar la suspensión, y aprobar definitivamente, las Unidades de Ejecución, condicionando la eficacia a la aportación del informe de Carreteras relativo a la A-1225.

B) Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 3 de junio de 2010, mediante la cual se estima parcialmente el Recurso de Alzada interpuesto por doña Pilar Calvo Castillo contra el acuerdo de la CPOT celebrada en sesión de 25 de febrero de 2009.

C) Modificación aislada nº 1 del PGOU.

El objeto de la Modificación es el de incorporar al planeamiento vigente la resolución del Recurso de Alzada que fue estimado parcialmente mediante la Orden del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de 3 de junio de 2010. Por tanto, se propone una nueva ordenación de las Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2 del PGOU, igualando los aprovechamientos medios de las mismas.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 21 de octubre de 2011, acordó *“informar favorablemente para la aprobación definitiva municipal, con los reparos indicados en el fundamento de derecho cuarto”*.

No se tiene constancia de la aprobación definitiva de esta Modificación por el Ayuntamiento.

D) Convenio urbanístico de planeamiento y gestión.

Aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de 21 de febrero de 2012.

Se trata de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre el Ayuntamiento de Laluenga y los Hermanos Calvo Castillo para la modificación de la Unidad de Ejecución nº 2 del PGOU, la clasificación como sistema general infraestructuras de los 1.675 m²

de superficie viaria extraída de la UE-2 y el desarrollo del citado sistema general. El convenio urbanístico, se aportó sin firmar.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó *“Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Laluenga, el día 17 de mayo de 2012, por medio del que se solicita la retirada del orden del día de este expediente, por causa de dificultades en la formalización del convenio urbanístico de planeamiento y gestión que debe ser informado, el Consejo acepta dicha solicitud y, en consecuencia, se pasa al siguiente punto”*.

E) Modificación aislada nº1 del PGOU.

Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía de 14 de febrero de 2012, ratificado en Pleno de 21 de febrero de 2012. Está relacionada con el convenio urbanístico de planeamiento y gestión aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de 21 de febrero de 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó: *“Visto el escrito remitido por el Ayuntamiento de Laluenga, el día 17 de mayo de 2012, por medio del que se solicita la retirada del orden del día de este expediente, por causa de dificultades en la formalización del convenio urbanístico de planeamiento y gestión que ampara esta Modificación nº 1 del PGOU, el Consejo acepta dicha solicitud y, en consecuencia, se pasa al siguiente punto”*.

F) Modificación aislada nº 2 del PGOU.

Se trata del expediente objeto del presente informe.

Aprobación inicial por Decreto de Alcaldía de 14 de febrero de 2012, ratificado en Pleno de 21 de febrero de 2012.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, acordó *“Suspender la emisión de informe para que se cumpla la objeción de incorporar proporcionalmente nuevo Suelo Dotacional añadido, dado el incremento residencial producido con la modificación (arts. 79 y 54 Ley de Urbanismo)”*.

TERCERO.- En cuanto a la nueva documentación presentada:

Se presenta un ejemplar de la *“Modificación aislada nº 2 del PGOU de Laluenga (Huesca)”*, redactada en julio de 2012 por el arquitecto don Alfonso Vega Cañadas y el abogado don Fernando Lafuente González, sin diligenciar, visado el 9 de julio del citado año, que consta de los siguientes documentos:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

PLANOS

1. Situación.
2. Estado actual: Planeamiento vigente. PGOU de Laluenga.
3. Estado Modificado: Ordenación.
4. Estado Modificado: Clasificación y calificación del Suelo Urbano.

También se aporta *“Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la Modificación aislada nº 2 del PGOU de Laluenga”*, redactado en julio de 2012 por el mismo equipo redactor de la Modificación nº2 del PGOU, visado el 9 de julio del citado año, que consta de los siguientes documentos:

ANÁLISIS PRELIMINAR DE LA INCIDENCIA AMBIENTAL

PLANOS

1. Figuras de protección ambiental del término municipal de Laluenga.
2. Localización de la Modificación Aislada nº2 del PGOU de Laluenga.
3. Clasificación y calificación del área de la Modificación nº2 del PGOU.

Con fecha 17 de julio de 2012 se solicita al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA) el informe previsto al efecto, dado que la nueva documentación aportada contiene una nueva reclasificación de Suelo No Urbanizable que es preciso someter a consulta.

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, modificada por la Ley 3/2012 de 8 de marzo, de medidas fiscales y administrativas de la Comunidad Autónoma 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 156/2011, de 25 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón; del 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, y del Decreto 331/2011, de 6 de octubre, por el que se aprueba la estructura orgánica del Departamento de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes, se aprecian los siguientes:

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca es competente para emitir informe previo a la aprobación definitiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo, de Aragón, así como el artículo 14.1.b) del Decreto 101/2010, de 7 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento del Consejo de Urbanismo y de los Consejos Provinciales de Urbanismo. Se ha emitido informe técnico.

SEGUNDO.- Este expediente se tramita en el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Laluenga, quien, en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón y del artículo 154 del Reglamento de planeamiento, aprobado por Decreto 52/2002, (salvo el apartado 2.b), que fue derogado por la Ley 3/2009), solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de esta modificación.

La justificación legal de la modificación se basa en el artículo 76.3 de la LUAr, que establece: *“La alteración del contenido de los planes y demás instrumentos de ordenación urbanística podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno de sus elementos”*.

TERCERO.- Con respecto al contenido de la propuesta de modificación:

a) Objeto.

El objeto de la Modificación nº 2 del PGOU es modificar la calificación urbanística de una superficie de suelo urbano de 805 m² actualmente calificada como Equipamiento Deportivo según el PGOU de Laluenga, a Residencial “Área de Extensión Grado 1” y a la vez reclasificar una superficie de suelo de 1.189 m², contigua al equipamiento deportivo, clasificada según el PGOU como Suelo No Urbanizable Genérico, para pasar a Suelo Urbano No Consolidado Equipamiento, Zona Verde y Aparcamientos, recuperando así los 805m² recalificados como suelo residencial “Área de Extensión Grado 1”.

En esta superficie la tipología de la vivienda será la establecida en la nueva categoría de suelo (unifamiliar aislada, en hilera o pareada) con un número máximo de 5 viviendas.

La superficie de suelo calificada como “Área de Extensión Grado 1” (nueva calificación de suelo introducida por la Modificación nº 2 del PGOU) es de 805 m².

b) Ámbito de la Modificación.

Los terrenos objeto de actuación tienen los siguientes límites:

Al Norte: Camino del Cementerio.

Al Sur: Camino.

Al Este: Intersección calle Chesa y Calle Mayor.

Al Oeste: Polígono 6. parcela 303.

El ámbito de actuación se localiza en la Parcela 302 del polígono 6 (donde hay dos edificaciones), en la parcela 448 del polígono 6 (donde se ubica el pabellón municipal) y en la parcela 303 del polígono 6 (donde se pretende ampliar el suelo urbano).

c) Justificación de la necesidad o conveniencia de la Modificación

Las circunstancias que aconsejan la Modificación Aislada nº 2 del PGOU son:

1.- Demanda por parte de los vecinos del municipio y visitantes de vivienda nueva en el municipio de Laluenga, tanto de residencia habitual como de segunda residencia.

2.- Voluntad de desarrollo del suelo urbano residencial en Laluenga.

3.- El Ayuntamiento no es propietario de suelos para uso residencial y con ésta modificación se facilita la obtención de los mismos.

4.- La existencia en la zona de actuación de las redes de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y pavimentación.

En cuanto a los efectos de la Modificación sobre el territorio:

1.- Fija la población y evita la despoblación.

2.- Reactivar la economía del municipio, con la creación de puestos de trabajo en el momento que se ejecute la urbanización y edificación de la zona afectada.

3.- Con la creación de este nuevo suelo se mantiene el modelo de evolución urbana de una ciudad compacta.

En cuanto al cumplimiento del artículo 79 (apartados 1 y 2) de la Ley 3/2009, se indica que dado que la Modificación nº 2 pretende un cambio de calificación de 805 m² de suelo urbano, de equipamiento a residencial área de extensión Grado 1, se propone una reclasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbano con un uso de equipamiento.

d) Infraestructuras.

La zona de actuación se encuentra próxima al punto de conexión a las infraestructuras básicas municipales existentes (pavimentación, abastecimiento de agua, vertidos, alumbrado, etc.).

Dicha conexión a las redes municipales se realizará a través del Camino del Cementerio por la que discurren las redes de abastecimiento y la red eléctrica. Además, la citada calle está pavimentada y la red de saneamiento pasa por la Calle Chesa, contigua a la manzana objeto de la Modificación.

La zona de actuación se encuentra conectada a las redes de infraestructuras y no es necesario el incremento de las mismas para dar servicio a las nuevas viviendas que se edifiquen.

e) Normas Urbanísticas de aplicación

La Modificación nº 2 del PGOU introduce una nueva calificación de Suelo Urbano, denominada ZONA DE ÁREA DE EXTENSIÓN GRADO 1, en las Normas Urbanísticas del PGOU.

El nuevo capítulo "Capítulo III BIS: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA ÁREA DE EXTENSIÓN GRADO 1" recoge las determinaciones urbanísticas de la citada zona, algunas de las cuales seguidamente se resumen:

- Condiciones de uso

1. Usos compatibles

* Uso Residencial: Vivienda en general (unifamiliar o colectiva); Residencia comunitaria.

* Uso Productivo: Taller agroindustrial; Almacén; Taller artesano; Estacionamientos; Taller de Automoción.

* Servicios terciarios: Hospedaje; Comercio; Oficinas; Hostelería; Locales de ocio y recreo.

* Uso Dotacional: Equipamiento; Servicios de infraestructuras.

2. Usos prohibidos: Los no contemplados en las Normas Urbanísticas.

- Condiciones de volumen.

1. Tipología.
 - * Unifamiliar aislada.
 - * Unifamiliar pareada.
 - * Unifamiliar agrupada o en hilera.
2. Parcela mínima.
 - * Unifamiliar aislada: 250 m², con lindero frontal \geq 10 m.
 - * Unifamiliar pareada: 200 m², con lindero frontal \geq 6m.
 - * Unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m² por vivienda, con lindero frontal \geq 5,75 m.
3. Altura máxima de la edificación:
 - * N° máximo de plantas: 2 (B+1).
 - * Altura máxima de fachada: 7 m.
 - * Altura máxima visible: 10 m.
4. Edificabilidad sobre parcela neta: 1,20 m²/m²s en cualquier tipología de vivienda unifamiliar.
5. Ocupación máxima.
 - * Bajo rasante: 75% de la parcela
 - * Sobre rasante:
 - * Unifamiliar aislada: cincuenta por ciento (70%).
 - * Unifamiliar pareada: cincuenta por ciento (70%).
 - * Unifamiliar agrupada o en hilera: sesenta por ciento (70%).
6. Limitaciones de posición.
 - Respecto de la alineación exterior:
 - * Unifamiliar o colectiva entre medianeras: la edificación se situará sobre la alineación exterior.
 - * Unifamiliar agrupada o en hilera: la edificación se situará sobre la alineación exterior o retranqueada respecto de la alineación exterior en la que tenga su acceso \geq 3 m. Obligatoria la construcción de un vallado sobre la alineación exterior.
 - * Unifamiliar aislada o pareada: retranqueo de 3m en todas las alineaciones exteriores.
 - * El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie.
 - Respecto de linderos:
 - * Unifamiliar o colectiva entre medianeras: la edificación se ajustará a los medianiles y linderos laterales de la parcela constituyendo manzana cerrada, salvo en los retranqueos que se precisen para resolver servidumbres de luces o vistas o medianerías recayentes a edificios singulares exentos. La edificación en planta baja se podrá adosar en todo su contorno.
 - * Unifamiliar agrupada o en hilera: se podrán ajustar a los linderos de parcela, como en el punto anterior, o podrá establecerse una separación según el punto siguiente.
 - * Unifamiliar pareada: la separación de la edificación a los linderos de parcela será \geq 3 m. La nueva edificación podrá adosarse a uno de los linderos de parcela cuando concurra alguna de las circunstancias establecidas en las Normas Urbanísticas.
 - * Unifamiliar aislada: serán obligatorios los retranqueos a la totalidad de los linderos.

f) Documentos que se modifican.

La Modificación Aislada provoca alteraciones en el articulado de las Normas Urbanísticas del PGOU y en la documentación gráfica.

g) Otra documentación.

La nueva documentación incluye fotocopias de fichas catastrales de 26 de junio de 2012 que incluyen datos de titularidad del suelo. Asimismo, incluye ficha de NOTEPA correspondiente al ámbito objeto de la Modificación nº 2 del PGOU.

CUARTO.- Tras el estudio y valoración de la nueva documentación presentada, y en base a lo establecido en el acuerdo de suspensión de la emisión de informe adoptado por el

Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca (CPU) en la sesión celebrada el 22 de mayo de 2012, procede hacer las siguientes consideraciones:

a) Informes sectoriales.

Dado que la nueva documentación aportada contiene una nueva reclasificación de Suelo No Urbanizable es preciso que se someta a consulta por parte del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental (INAGA), de acuerdo con el art. 57.2.a).

Cabe recordar que la anterior documentación cuenta con informe de 19 de marzo de 2012. Se trata de un informe favorable, en el cual, se considera que la modificación presentada no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”.

El nuevo informe del INAGA, de 6 de septiembre de 2012 reitera que los cambios efectuados en la propuesta de modificación tampoco tienen efectos significativos sobre el medio ambiente.

b) Necesidad de mayores dotaciones.

La nueva documentación de la Modificación nº 2 del PGOU mantiene la propuesta de cambio de calificación de 805m² en Suelo Urbano Consolidado, de equipamiento a residencial. Ahora bien, la calificación otorgada ya no es “Área de Extensión”, como en la documentación objeto del acuerdo del CPU, sino que se introduce una nueva calificación de suelo “Área de Extensión Grado 1”. Asimismo, se concreta que el número máximo de viviendas es de 5 (se permite vivienda unifamiliar aislada, pareada y agrupada o en hilera).

Por tanto, respecto a la necesidad de mayores dotaciones, cabe indicar:

1) De la Modificación nº 2 del PGOU podría derivarse un incremento de aprovechamiento que se correspondiese con:

- Techo edificable: $805 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s} = 966 \text{ m}^2\text{s}$ (art. 7 del Capítulo III BIS “Condiciones Particulares de la Zona Área de Extensión Grado 1” propuesto por la nueva documentación).

2) La Modificación nº 2 del PGOU atribuye al Suelo Urbano la categoría de No Consolidado, tal y como se establece en el artículo 13 de la Ley 3/2009, ya que estamos bajo el régimen de las actuaciones de dotación.

3) Atendiendo al artículo 42 (apartados 3 y 4) de la Ley 3/2009, y según los estándares establecidos en el artículo 54 de la Ley 3/2009:

- $(966/30) \text{ hab.} \times 6 \text{ m}^2/\text{hab.} = 193,2 \text{ m}^2$ para parques y jardines, plazas y paseos peatonales y áreas de juego.

- $(966/30) \text{ hab.} \times 5 \text{ m}^2/\text{hab.} = 161 \text{ m}^2$ para equipamiento docente, social o deportivo.

- $(966/30) \text{ hab.}/3 \text{ hab.} = 11 \text{ plazas} + 2 \text{ plazas (20\% de 11 plazas)}$ en espacio de uso público.

El conjunto de nueva superficie dotacional derivado del incremento de aprovechamiento debería ser:

- Espacios Libres: 193 m^2

- Equipamiento: 161 m^2

- Plazas de aparcamiento: $2 \times (2,2 \text{ m} \times 4,5 \text{ m}) = 20 \text{ m}^2$

Total: 374 m^2

La cuota media de cesión dotacional (artículo 134.4 de la Ley 3/2009), podría ser:

$\text{CMD} = 374 \text{ m}^2\text{s}/966 \text{ m}^2\text{s} = 0,3872 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s}$

Siendo el suelo dotacional a aportar al dominio público:

$\text{SD} = 0,3872 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{s} \times 966 \text{ m}^2\text{s} = 374 \text{ m}^2\text{s}$ (coincide con la cifra de partida, ya que la Zona de Ordenación Urbana comprende una sola parcela).

La cesión de aprovechamiento que corresponde al municipio por participación en las plusvalías será del 10 % del incremento de aprovechamiento objetivo atribuido a la parcela, tal y como establece el artículo 134.4.c).

El artículo 134.e) establece la posibilidad de sustitución de cesiones de suelo por compensación económica.

Según el artículo 79.2 de la Ley 3/2009 “(...) cuando la modificación del plan incrementa la densidad residencial, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes (...)”.

6) El PGOU es resultado de la adaptación, mediante revisión, del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Laluega, al amparo de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. El mismo, si bien podría haberse acogido al régimen urbanístico de pequeños municipios, no parece haberlo hecho. Ahora bien, pese a que en el PGOU se destina suelo a Sistema General de Espacios Libres, la Memoria Justificativa, en sus apartados 8.4 y 8.6, indica “(...) los equipamientos comunitarios y la red general de espacios libres se fijan en función de las necesidades del conjunto de la población que han de servir (...)”, sin especificar si se ha atendido a la reserva de 5 m²/habitante establecida en el artículo 33 de la Ley 5/1999. Por tanto, surgen dudas de si sería necesario establecer una mayor superficie de Sistema General Espacios Libres derivada del incremento de densidad residencial propuesto por la Modificación nº 2 del PGOU.

7) En base a lo comentado en puntos anteriores, se podría concluir, salvo por las dudas relativas a la necesidad de reserva de Sistema General Espacios Libres, que la Modificación nº 2 mantiene los 805 m² de suelo destinado a equipamiento, al tiempo que cumple con la reserva de suelo dotacional derivada del incremento de aprovechamiento que supone la propuesta de la Modificación nº 2 del PGOU, destinando a ello 384 m² de suelo.

c) Normas Urbanísticas: nuevo Capítulo III BIS

Tal y como se ha comentado, la nueva documentación de la Modificación nº 2 del PGOU introduce una nueva calificación de suelo “Área de Extensión Grado 1”, creando un nuevo capítulo III BIS dentro del Título 4 de las Normas Urbanísticas.

La citada calificación es coincidente con la vigente calificación “Área de Extensión” del PGOU, salvo en los parámetros urbanísticos que se reflejan en la tabla comparativa adjunta:

	PGOU. Área de Extensión (Capítulo III)	Modificación nº 2 del PGOU. Área de Extensión Grado 1 (Capítulo III BIS)
Tipología de la edificación	Colectiva de baja densidad Unifamiliar aislada Unifamiliar pareada Unifamiliar agrupada o en hilera	- Unifamiliar aislada Unifamiliar pareada Unifamiliar agrupada o en hilera
Parcela mínima (m ²)	Colectiva de baja densidad: 750 m ² , con lindero frontal ≥ 15 m Unifamiliar aislada: 300 m ² , con lindero frontal ≥ 10 m Unifamiliar pareada: 250 m ² , con lindero frontal ≥ 6 m Unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m ² por vivienda, con lindero frontal ≥ 5,75 m	- Unifamiliar aislada: 250m ² , con lindero frontal ≥ 10m Unifamiliar pareada: 200m ² , con lindero frontal ≥ 6 m Unifamiliar agrupada o en hilera: 150 m ² por vivienda, con lindero frontal ≥ 5,75 m
Ocupación máxima (%)	Bajo rasante: 75 % de la parcela Sobre rasante: * Colectiva de baja densidad: 70 % * Unifamiliar aislada: 50 % * Unifamiliar pareada: 50 % * Unifamiliar agrupada o en hilera: 60 %	Bajo rasante: 75 % de la parcela Sobre rasante: * - * Unifamiliar aislada: 70 % * Unifamiliar pareada: 70 % * Unifamiliar agrupada o en hilera: 70 %
Edificabilidad s/parcela neta (m ² t/m ² s)	Colectiva, unifamiliar pareada y unifamiliar agrupada o en hilera: 1,20 m ² t/m ² s Unifamiliar aislada: 0,75 m ² t/m ² s	Cualquier tipología de vivienda unifamiliar: 1,20 m ² t/m ² s

Si bien podría admitirse la nueva calificación de suelo que crea la Modificación nº 2 del PGOU, la ordenanza se podría haber simplificado sin distinguir entre tipologías dentro de la vivienda unifamiliar.

Parece que la Modificación nº 2 no pretende permitir la vivienda colectiva. No obstante, se deberá aclarar y corregir el Capítulo III BIS de las Normas Urbanísticas. Si bien en los artículos 1 “Ámbito y características”, 4 “Condiciones de parcela” y 6 “Ocupación” nada se indica sobre vivienda colectiva, en los artículos 5 “Limitaciones de posición”, 8 “Altura de plantas” y 9 “Altura de la edificación” se establecen parámetros urbanísticos que regulan la citada tipología de vivienda. Asimismo, en el artículo 11 “Usos compatibles”, se establece como uso residencial compatible el de vivienda colectiva.

En cuanto a la ocupación, se desconoce el porcentaje máximo permitido sobre rasante (artículo 6), ya que hay contradicciones entre las cifras numéricas y las escritas con letra.

d) Documentación

Respecto al artículo 79.4 de la Ley 3/2009, se aportan fotocopias de fichas catastrales de 26 de junio de 2012 que incluyen datos de titularidad del suelo, sin aclarar la identidad de los propietarios durante los 5 años anteriores a la iniciación del expediente.

e) Planeamiento vigente

En otro orden de cosas, respecto al planeamiento vigente, cabe recordar que la eficacia del PGOU queda condicionada a la aportación del informe de Carreteras relativo a la A-1225.

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 la modificación nº 2 del PGOU de Laluenga, para su aprobación definitiva municipal, levantando la suspensión del informe anterior, si bien previamente se debe corregir lo indicado sobre las Normas Urbanísticas en el fundamento de derecho cuarto c) del presente informe.

Una vez que la presente modificación haya sido aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Laluenga, 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 del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca copia de todos los planos y demás documentos y acuerdos que integran el referido expediente, debidamente autenticados y diligenciados por la Secretaría 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 colegiado competente, no resultase posible emitir el pronunciamiento que legalmente proceda.