

6. ALQUEZAR. MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL CONJUNTO URBANO. CPU-2013/101.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alquézar, para la emisión de informe vinculante relativo a la Modificación del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- El objeto del presente informe es la Modificación de la altura máxima permitida en el Plan Especial para el solar C/ La Iglesia, 1.

SEGUNDO.- El núcleo urbano de Alquézar está declarado Bien de Interés Cultural, en su categoría de Conjunto (RD 795/82, 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.

TERCERO. Respecto de la tramitación y documentación presentada cabe indicar:

1) Tramitación municipal.-

En la tramitación del expediente se han seguido los siguientes pasos:

Oficio de entrada, 14 junio 2013.

Resolución de alcaldía de aprobación inicial, 19 abril 2013.

Certificación acuerdo de pleno de comunicación de la aprobación municipal, 19 abril 2013.

Copia BOP nº 81 de 2 mayo 2013, Anuncio de la aprobación inicial.

Informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

Certificación de ausencia de alegaciones y cumplimiento plazo de exp. Pública, 11 junio 2013.

2) Documentación presentada.-

Documento técnico de la “Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Conjunto Urbano de Alquézar” suscrita por los arquitectos Diego Albajar Viñuales, y Roberto Parra Larramona., cuyo índice es el siguiente:

MEMORIA.

1 INTRODUCCION

2 EMPLAZAMIENTO

3 OBJETO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL

4 EXPOSICION DE MOTIVOS

5 JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION

6 FICHA CATASTRAL

PLANOS

01 SITUACION Y EMPLAZAMIENTO

02 ALZADOS CALLE LA IGLESIA- ALTURAS PERMITIDAS POR EL PLAN ESPECIAL

03 ALZADO CALLE LA IGLESIA. ALTURA PERMITIDA POR EL PLAN ESPECIAL Y

PROPUESTA

04 ALZADOS CALLE LA IGLESIA. ALTURAS PROPUESTAS

05 PROPUESTA PLANTEADA. ALZADOS PRINCIPAL, LATERAL Y POSTERIOR

06 PROPUESTA PLANTEADA. SECCION LONGITUDINAL Y TRANSVERSAL

Procede su examen mediante 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.e) 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 Alquézar, 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”.

Tratándose de una modificación aislada de Plan Especial independiente, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la LUAr para los Planes Parciales de iniciativa municipal. Puede entenderse que no afecta a la estructura general urbanística del municipio y que no constituye una revisión fundamental del vigente planeamiento.

La jurisprudencia y la doctrina jurídica reconocen ampliamente el derecho del *ius variandi* respecto del planeamiento urbanístico vigente, como así impone la realidad y la lógica, determinando que se justifique razonadamente la conveniencia o la necesidad de la modificación que ha de suponer una mejora y que se contemplen los efectos sobre el territorio.

TERCERO.- Con respecto a la documentación presentada interesa señalar los siguientes aspectos:

La modificación afecta al solar sito en la calle La Iglesia, 1, de Alquézar

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Especial del Conjunto Urbano de Alquézar es la modificación de la altura máxima definida en el Plan para el solar de c/ La Iglesia, 1.

La altura permitida por el Plan Especial en la distancia media del solar es de 4,20 metros, y la altura propuesta y resultante para la edificación proyectada, también en el punto medio del solar, resultaría de 6,30 metros.

Dada las dimensiones del solar y el programa propuesto para el desarrollo de la actividad de obrador de panadería, es necesario la construcción de la planta semisótano, baja y primera, en su totalidad.

La altura que fija el Plan Especial en la distancia media del solar es de 4,20 metros. Esta altura es insuficiente para poder construir la planta primera. Por tanto es necesario aumentar la altura en el punto medio del solar, hasta los 6,30 metros, para poder proyectar la planta primera. Sin ese aumento de la altura la planta primera no tendría cabida, y por tanto la actividad sería inviable.

CUARTO.- Una vez analizado el expediente se deben realizar las siguientes observaciones:

Los planos de situación y nueva definición de las modificaciones planteadas deben de estar grafiados sobre la base cartográfica del propio plan especial, y referidos a esta.

El uso asignado en las ordenanzas del plan especial al solar objeto de la modificación es el de vivienda.

Para el uso comercial previsto la norma dice:

Se permite el uso comercial en todas las parcelas señaladas gráficamente. Este uso es compatible con todos los demás siempre que ocupe exclusivamente la planta baja y primera.

Puede entenderse que la modificación de altura planteada no afecta este punto, y respecto al uso previsto, cabría dentro de los usos compatibles permitidos, al ser plantas baja y primera las ocupadas por el comercio; y no indicar nada en contrario la norma en este extremo, en cuanto al uso en la planta semisótano, en la que se ubica el obrador.

Se entiende que, aceptada la modificación de altura, la fachada posterior, no definida gráficamente, cumple la premisa del artículo 6.3.4 de mantener la cota máxima de la línea de cornisa o alero, ya que el mantenimiento uniforme de ésta se considera una actitud tradicional, según ordenanzas del Plan Especial.

La propuesta de altura del Plan especial parece haber tomado como referencia la cumbreira actual de la edificación auxiliar agrícola existente. El carácter urbano que no agrícola de la totalidad del núcleo de Alquézar actual, y el uso de vivienda asignado (o comercial como compatible) parecen aconsejar una mayor altura de fachada, que permita al menos la construcción de dos plantas alzadas a la calle de la iglesia.

Comparativamente con las alturas fijadas en el resto del viario, la ahora modificada está por debajo de las existentes (baja más dos e incluso baja más tres en algún caso).

El informe favorable de la dirección General de Patrimonio reafirma los criterios anteriores.

El Ayuntamiento y sus servicios técnicos deberán velar por el cumplimiento de la normativa y los condicionantes estéticos exigibles para el núcleo.

Podría ser aconsejable una mayor horizontalidad de la cumbreira de cubierta.

Por cuanto antecede, en uso de las competencias otorgadas en el artículo 18.2 del Decreto 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, por unanimidad, tras la oportuna deliberación, el M.I. Consejo Provincial de Urbanismo ACUERDA:

Emitir informe favorable para su aprobación definitiva municipal.