

7. BINACED. MODIFICACION Nº 4 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA. CPU-2013/016.

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binaced para la emisión de informe vinculante relativo a la Modificación nº 4 del Plan General de Ordenación Urbana del municipio, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El objeto de la Modificación Puntual nº4 del Plan General de Ordenación Urbana de Binaced es el cambio de categoría de 551m² de Suelo Urbano que según el planeamiento general vigente pertenecen al ámbito de la Unidad de Ejecución nº20 del PGOU.

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en el municipio es el Plan General de Ordenación Urbana de Binaced.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT), en sesión de 30 de enero de 2007, acordó aprobar definitivamente de forma parcial con reparos y suspensiones.

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión de 21 de octubre de 2011, acordó aceptar el cumplimiento de los reparos. Los ámbitos cuya aprobación fue suspendida han quedado clasificados como Suelo No Urbanizable o se han integrado en el Suelo Urbanizable No Delimitado. Se aceptó la documentación aportada como Texto Refundido del PGOU

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

1) Tramitación.-

En cuanto a su tramitación, se ha seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial de la Modificación Aislada nº4 del PGOU en Sesión Plenaria Ordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2012.
- Información Pública mediante publicación en el B.O.P.Hu nº212 de 7 de noviembre de 2012.
- Copia del certificado de 11 de diciembre de 2012 de la Secretaría del Ayuntamiento relativo a la ausencia de alegaciones durante el trámite de información pública.

2) Documentación presentada.-

El Ayuntamiento aporta el documento "Modificación Puntual P.G.O.U. BINACED (HUESCA)", redactado en marzo de 2012, suscrito por el arquitecto D. Sebastián Galán Palacín (GALAN Y SERVIN ARQUITECTURA, S.L.P), diligenciado el 30 de octubre de 2012 como aprobado inicialmente el 29 del mismo mes, que consta de:

- Memoria
- Normativa urbanística: Ficha de la Unidad de Ejecución nº20 del núcleo de Binaced.

En el expediente administrativo también consta:

- Dos informes favorables con prescripciones del arquitecto técnico municipal, 8 de octubre de 2012 y 25 de octubre de 2012.
- Informe de Secretaría de 28 de marzo de 2012.

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 14.1.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 a instancia del Ayuntamiento de Binaced, que en aplicación de los artículos 78 y 57 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón (LUAr) solicita a este Consejo la emisión del informe preceptivo previo a la aprobación definitiva de la 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 General, el procedimiento aplicable es el del artículo 57 de la LUAr para los Planes Parciales de iniciativa municipal.

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 al contenido de la propuesta de modificación y de la documentación aportada interesa destacar los siguientes aspectos:

a) Ámbito

El ámbito de la Modificación es la Unidad de Ejecución nº 20 (UE20) del PGOU (Anexo I del presente informe). En concreto, 551m² de suelo que corresponden a parte de las parcelas 6 y 7 del Polígono 28 del Catastro. Dichas parcelas se encuentran al Oeste de la localidad de Binaced, en la travesía C/ Molino, con edificación residencial tanto a su costado izquierdo como en el frente de la parcela, al otro lado de la calle.

La parcela es sensiblemente plana, encontrándose a un nivel inferior de la calle a que da frente (travesía calle Molino) de unos 50 cm.

b) Situación actual

En el ámbito de la UE20, por su proximidad al casco urbano, los terrenos se destinan a huertos.

c) Estructura de la propiedad

La documentación hace referencia a que son bastantes los propietarios de la UE20 y que la resolución de la misma resulta complicada por falta de iniciativa particular en su desarrollo.

d) Objeto

El objeto de la Modificación Puntual es corregir el error existente en la clasificación de un ámbito de 551m² de Suelo Urbano, que habiendo sido calificado como Suelo Urbano No Consolidado (dentro del ámbito de la UE20) en el Texto

Refundido del PGOU, debería haber sido calificado como Suelo Urbano Consolidado por tener la condición de solar y darse las condiciones legales para ello.

e) Justificación de la necesidad de la Modificación Puntual nº4 del PGOU

La documentación indica que se cometió un error al incluir los 551m2 de suelo en la UE20 dado que la realidad de la situación actual de la parcela es de Suelo Urbano Consolidado.

La propuesta del cambio de categoría de Suelo Urbano, de No Consolidado a Consolidado, se enmarca en el cumplimiento de los art.12, 13 y 14 de la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón:

- Atendiendo al art.12 de la Ley 3/2009, la parcela tiene la consideración de Suelo Urbano por los siguientes motivos:

1) Por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica, de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se haya de construir.

2) La parcela se encuentra en un área consolidada por más de las dos terceras partes de su superficie edificable, con los requisitos del apartado a) anterior.

La parcela se encuentra adosada y confrontada (al otro lado de la calle) con edificaciones residenciales.

- Atendiendo al art.13 de la Ley 3/2009:

1) No resulta necesaria su urbanización ni reurbanización mediante la ejecución de actuaciones integradas de urbanización.

- Atendiendo al art.14 de la Ley 3/2009, la parcela tiene la consideración de solar y es apta para la edificación por reunir los siguientes requisitos:

1) Se encuentra urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en el PGOU.

“g) Condiciones de solar:

Tendrán la condición de solares las parcelas de Suelo Urbano aptas para la edificación, que reúnan las siguientes condiciones:

1. Acceso rodado

2. Abastecimiento de agua

3. Suministro de Energía Eléctrica

4. Evacuación de aguas.

5. Pavimentación de la calzada.

6. Encintado de aceras.

7. Alineaciones oficiales aprobadas, y que cumpla las condiciones establecidas para la parcela mínima.”

La finalidad última de la Modificación es la construcción de una vivienda unifamiliar para la propiedad. La parcela a considerar como Suelo Urbano Consolidado sería una sexta parte de la superficie que dispone en ese lugar la propiedad, lo suficiente para construir la vivienda que desea y no afrontar el cuasi imposible desarrollo de la UE20 por el elevado número de propietarios.

f) Planeamiento vigente

El PGOU clasifica los 551m2 afectados por la Modificación como Suelo Urbano No Consolidado, UE20. Su calificación es Zona Residencial R-1.

En el art.2.1.4.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU se regula la citada calificación de suelo (Anexo II del presente informe).

g) Cambios introducidos por la Modificación Puntual nº4 del PGOU

Dado que el PGOU determina para los 551m2 de suelo urbano la calificación R-1, misma calificación que ha establecido para los edificios colindantes, la Modificación Puntual nº4 del PGOU propone que se mantenga la citada calificación para los terrenos que cambian de categoría de Suelo Urbano.

Seguidamente se muestra un cuadro en el que se comparan las determinaciones que aparecen en la ficha de la UE20 del PGOU y las que aparecen en la ficha propuesta por la Modificación.

FICHA UE 20		PGOU	MODIFICACIÓN Nº4 DEL PGOU
Superficie total (m2)		10.530	9.892
Uso (m2)	Residencial	R-1	4.709
		R-2	2.320
		Total	7.029
	Viales	3.501	3.414
	Zona Verde	0	0
Cesiones (%)		33,25	34,51
Aprovechamiento Medio		1,7822	1,73
Calificación		R-1; R-2	R-1; R-2
Sistema de actuación		Compensación	Compensación
Plazo de actuación (años)		5	5
Nº máximo de viviendas	R-1	85	75
	R-2	15	15
	Total	100	90
Objetivo		Completar la bolsa de suelo existente y la trama urbana entre la c/ El Molino y límite del Suelo Urbano	Completar la bolsa de suelo existente y la trama urbana entre la c/ El Molino y límite del Suelo Urbano

CUARTO.- Tras el estudio de la documentación presentada se deben hacer las siguientes consideraciones:

a) Documentación

Según lo establecido en la Disposición Transitoria Única del Decreto 54/2011, de 22 de marzo, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba la Norma Técnica de Planeamiento (NOTEPA): "3. En el caso de modificaciones de planeamiento general (...) cuyo planeamiento general no esté redactado conforme a la NOTEPA, deberán cumplimentar como mínimo las fichas de datos urbanísticos correspondientes incluidas como Anexo V". Se debe atender a la citada Norma.

Se debería completar la documentación aportando los planos 4.1.1 y 5.1 del PGOU modificado.

b) Planeamiento vigente

Se debe corregir el apartado 1.4 "Determinaciones del PGOU" de la Memoria dado que existe alguna discrepancia entre el artículo 2.1.4.1 "Zona Residencial R-1" de las Normas Urbanísticas del PGOU (publicadas en el B.O.P.Hu nº7 de 12 de enero de 2012) y el artículo que la Modificación transcribe como vigente.

c) Informes sectoriales

En su caso, se solicitará informe al Instituto Aragonés del Agua.

d) Propuesta de la Modificación Puntual nº 4 del PGOU

a. Categoría del Suelo Urbano

El expediente cuenta con dos informes favorables con prescripciones del arquitecto técnico municipal, 8 de octubre de 2012 y 25 de octubre de 2012, en los que se indica, entre otros aspectos, que los 551m2 de suelo urbano cuya categoría se pretende modificar cumplen con los art.12, 13 y 14 de la Ley 3/2009, en cuanto a suelo urbano, categoría y solar.

b. Parámetros urbanísticos

La Modificación no altera los artículos de las Normas Urbanísticas de PGOU por lo que la edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 3m2/m2 para la Zona Residencia R-1 (art.2.1.4.1) y de 2m2/m2 para la Zona Residencia R-2 (art.2.1.4.2). Dado que la Modificación mantiene la calificación de Zona Residencial R-1 que el

PGOU otorga a los 551m² de suelo urbano en los que se propone cambiar de categoría, el techo máximo permitido por el vigente PGOU no se ve modificado:

- PGOU:

SUNC (UE20): $(4.709\text{m}^2 \times 3\text{m}^2/\text{m}^2) + (2.320\text{m}^2 \times 2\text{m}^2/\text{m}^2) = 18.767 \text{ m}^2\text{t}$

- Modificación Puntual nº4 del PGOU:

SUNC (UE20): $(4.158\text{m}^2 \times 3\text{m}^2/\text{m}^2) + (2.320\text{m}^2 \times 2\text{m}^2/\text{m}^2) = 17.114 \text{ m}^2\text{t}$

SUC (551m²s): $551\text{m}^2 \times 3\text{m}^2/\text{m}^2 = 1.653 \text{ m}^2\text{t}$

Total: $17.114 \text{ m}^2\text{t} + 1.653 \text{ m}^2\text{t} = 18.767 \text{ m}^2\text{t}$

En cuanto a la densidad máxima de viviendas:

- PGOU:

SUNC (UE20): 100 viviendas; 95 viv/ha;

- Modificación Puntual nº4 del PGOU:

SUNC (UE20): 90 viviendas; 91 viv/ha;

SUC (551m²): No se fija.

La Memoria indica que *“la finalidad última de la Modificación es la construcción de una vivienda unifamiliar para la propiedad”*. No obstante, se desconoce el número máximo de viviendas que se podrían implantar en los 551m² de suelo urbano consolidado. Si bien la calificación Zona Residencia R-1 (art.2.1.4.1) establece condiciones de parcela mínima, no establece la limitación de una única vivienda por parcela ni la densidad máxima. El PGOU establece programa mínimo (art.1.10.3 de las Normas Urbanísticas) pero no superficie mínima de vivienda. Si se implantasen más de 10 viviendas se debería atender al artículo 79 (apartados 2 y 4) de la Ley 3/2009.

En el caso de que debiera atenderse a lo indicado en el apartado 4 del art.42 de la Ley 3/2009, se debería reducir el parámetro de densidad en la UE 20 a 75viv/ha (apartado 2.a) del art.53 de la Ley 3/2009), lo que implicaría reducir el número máximo de viviendas en la unidad de 90 a 74 viviendas.

c. Módulos mínimos de reserva

El apartado 4 del art.42 de la Ley 3/2009 también establece la obligación de atender a los módulos mínimos de reserva para dotaciones locales. En el caso que nos ocupa, debido a la elevada edificabilidad residencial, el cumplimiento del citado artículo haría inviable la actuación puesto que el suelo destinado a reservas (espacios libres + equipamientos + red viaria) ocuparía el 97% de la superficie de suelo de la unidad.

Para corregir posibles desequilibrios entre la densidad de viviendas y el techo máximo permitido por el planeamiento general, las Normas Urbanísticas del PGOU, en su artículo 2.1.4.8., indican *“En las Unidades de Ejecución se considerará como prevalente el número de viviendas fijado frente al techo posible edificable”*.

En la Modificación se disminuye en 87m² la superficie de viario como consecuencia del cambio de categoría de suelo urbano de parte del viario que el PGOU incluía en la UE20, resultando un porcentaje de cesión ligeramente superior al del PGOU (33,25% en el PGOU y 34,51% en la Modificación).

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 número 4 del Plan General de Ordenación Urbana de Binaced, si bien será preciso limitar el número máximo de viviendas a implantar en los 551m² de suelo urbano en los que se propone el

cambio de categoría de suelo, de no consolidado a consolidado (dicho valor no podrá ser superior a 10 viviendas).

Se atenderá a las correcciones necesarias sobre la documentación, la NOTEPA (punto a) y sobre el planeamiento vigente (punto b), del fundamento de derecho cuarto.

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