

8. BINACED-VALVARCA. MODIFICACIÓN NÚM. 6 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU). CPU/22.2013.88

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Binaced-Valcarca, para la emisión de informe vinculante relativo a la Modificación núm. 6 del Plan General de Ordenación Urbana, se aprecian los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- El objeto de la modificación aislada nº 5 del PGOU de Binaced-Valcarca es la exclusión de un solar de la unidad de ejecución UE-1 en el núcleo de Binaced.

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en el municipio es un Texto Refundido de Plan General de Ordenación Urbana aceptado en acuerdo del Consejo Provincial de Urbanismo de 21-10-2011.

Se han tramitado 3 Modificaciones Puntuales del PGOU, numeradas como 1, 3 y 4.

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

1) Tramitación municipal.-

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

- Oficio de remisión (entrada 31 mayo 2013)
- Providencia de alcaldía para emisión de informe sobre procedimiento a seguir (14 de enero 2013)
- Providencia de alcaldía para encargar la modificación puntual (16 de enero 2013)
- Diligencia de entrega del proyecto de la modificación (7 febrero 2013)
- Informe técnico municipal (28 febrero 2013).
- Certificación aprobación municipal pleno (25 marzo 2013).
- Copia BOP nº 59 de 27 marzo 2013, Anuncio de la aprobación inicial
- Solicitud informe de carreteras (18 abril 2013)
- Informe favorable de carreteras (20 mayo 2013)
- Certificación de ausencia de alegaciones y cumplimiento del plazo de exp. pública (30 abril 2013).

2) Documentación presentada.-

- Documento técnico de la “Modificación Puntual nº 6 del PGOU de Binaced (Huesca)” suscrita por el arquitecto D. Carlos Citoler Serrat.

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 (CPU) a instancia del Ayuntamiento de Binaced-Valcarca, 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 General, 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 al objeto y contenido de la propuesta de modificación promovida por el Ayuntamiento, se tiene la situación siguiente:

Se trata de analizar las cesiones previstas en la UE- 1, en relación del solar sito en la Avda. Pirineos esquina C/ Sariñena de Binaced.

En el momento actual en la calle de nueva apertura, objeto de la presente Modificación Puntual y proyectada en el P.G.O.U. de Binaced, tan solo existe una vivienda construida.

Objeto de la modificación:

- 1.- La Unidad de Ejecución nº 1 UE-1, incluye solares existentes que ya cedieron en su día un ancho de cuatro metros en todo su frente con la avenida de Los Pirineos y que constituye la carretera de Monzón, en el momento que se urbanizó dicha avenida ensanchando el acerado, que fue realizada con aprobación del consistorio municipal y por iniciativa del Ayuntamiento.
- 2.- Que específicamente el solar que nos ocupa, ubicado en Av. Pirineos esquina con calle Sariñena, además de la cesión señalada en el párrafo anterior, cedió otra franja de cinco metros a lo largo de la calle Sariñena, según consta en el proyecto redactado al efecto para la urbanización de dicha calle, aprobado en fecha 28 de marzo de 2.003 con la directiva del Plan Provincial de la Diputación Provincial de Huesca de 2.003, cuya finalización consta en el Acta de Recepción de las Obras de fecha 1 de Septiembre de 2.003.
- 3.- Que dichos solares, que presentan fachada a las calles mencionadas, cuentan con todos los servicios urbanísticos, como es el abastecimiento de aguas, energía eléctrica, alcantarillado y la consiguiente urbanización de las calles a las que presenta fachada.
- 4.- Las cesiones de nuevas calles que fija el planteamiento de la actual UE-1 del P.G.O.U. de Binaced, están ubicadas en la parte posterior y más alejada de la Avda. Pirineos, ocupando terreno del resto de los propietarios, y que en realidad serán los beneficiarios de estas calles de nueva apertura, siendo de justicia que sean ellos quienes las soporten; reiterando de nuevo que los propietarios de los solares ubicados en la Avda. Pirineos, ya hicieron las cesiones correspondientes en su día, que incluso además conllevó la aplicación de la tasa de urbanización de parte de las mismas.
- 5.- Los propietarios de los solares afectados por las anteriores cesiones, han mostrado su disconformidad con el planteamiento de la actual UE-1 del P.G.O.U. de Binaced.

Justificación:

- a) El objetivo de la modificación es compensar la excesiva cesión de terreno ya realizada por parte del solar existente ubicado en avenida Pirineos esquina con calle Sariñena, que ha pasado de la superficie inicial de 675,98 m² a un resto de 134,13 m², que es la parte

edificable en este momento, más otra zona de 275,52 m², que está incluida en la UE-1 y a la que habría que restarle un 27,50% (que es la cesión fijada en dicha UE-1), es decir quedaría una superficie de solar neta dentro de la UE-1 de 199,75 m². El total de solar resultante sería de (134,13 + 199,75 =) 333,88 m², lo cual implica un cesión total de 342,10 m², que supondría una cesión sobre la superficie inicial del 50,61%; que es a todas luces excesiva y sobrepasa el fijado en la Ley 3/2009 de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, concretamente en su artículo 35. Deberes, apartado b, dice: ceder gratuitamente al municipio los terrenos afectados por las alineaciones y rasantes establecidas, en proporción no superior al quince por ciento de la superficie de la finca.

- b) El solar que nos ocupa, ubicado en avenida Pirineos esquina con calle Sariñena, que ha pasado de la superficie inicial de 675,98 m², a un resto de 134,13 m² (parte edificable en este momento), más 275,52 m², (incluida en la UE-1), que sumadas dan un total resultante de 409,65 m², lo cual implica un cesión total ya realizada de 266,33 m², que supone un 39,40 %; que sigue siendo muy superior al 15% fijado en la Ley de Urbanismo de Aragón y a la fijada en la ficha de la UE-1 del P.G.O.U. de Binaced que fija una cesión del 27,50%.
- c) Las cesiones, que corresponderían a la UE-1 no se han materializado, ni hay visos de que así sea.
Este solar tiene las condiciones urbanísticas precisas para su consideración como solar edificable, ya que tiene todos los servicios urbanísticos (abastecimiento de aguas, energía eléctrica, alcantarillado y pavimentación de las calles a las que presenta fachada).
- d) Se plantea que se acepte dicho solar con las cesiones actuales como consolidadas, se permita su segregación de la UE-1 de la que actualmente forma parte y pueda ser edificable en su superficie actual de 409,65 m², consolidando como cesión definitiva el 39,40% de su superficie inicial, haciendo constar que la configuración resultante no afecta, o en mucho menor cuantía que el propio solar, al resto del área consolidada.
- e) Modificar la pertenencia del solar ubicado en avenida Pirineos esquina con calle Sariñena, en la UE-1:
La UE-1 del Plan General de Ordenación Urbana prevé la puesta en el mercado de unos terrenos, que hoy en día no cuentan con ningún servicio urbanístico. El mayor aval para su desarrollo es la consolidación y edificación de los solares colindantes con la misma y que dan frente a la Avda. Pirineos, aunque se da la contradicción de que la misma UE-1 lastra la capacidad edificatoria de estos solares con fachada a la Avda. Pirineos, ya que actualmente apenas tienen fondo edificable para poder proyectar un programa de vivienda o edificación adecuado para la zona.
Los solares edificables tienen su mayor superficie dentro de la propia UE-1, que no pueden utilizar, lo que produce cierta irritación y desaprobación en sus propietarios, con lo que entramos en un círculo vicioso que hay que romper y al que se debe buscar la salida.

Propuesta:

Se propone que se excluya el solar sito en la avenida Pirineos esquina con calle Sariñena de la UE.1, sin incrementar ninguna cesión de terreno y se deje como solar apto para edificar con la misma clasificación urbanística de su entorno

La forma del solar no coincide con la inicial, que es la que se refleja en la ficha del Catastro, dado que la línea de separación con el propietario colindante era muy irregular, ambos y de mutuo acuerdo, trazaron una línea de separación entre dichas propiedades de modo rectilíneo estando la misma amojonada con viguetas de hormigón y varillas metálicas, que es la que se ha tomado para la presente propuesta.

Se adjunta nueva ficha de la UE-1 donde se ha grafiado la exclusión del solar y se han determinado los nuevos valores, variando las superficies totales y la residencial y por tanto el porcentaje de cesiones y el número máximo de viviendas final de 30, que son las mismas que fija la Ficha UE-1.

CUARTO.- Una vez analizado el expediente y su documentación, cabe realizar las siguientes observaciones:

1) Tramitación y documentación.-

- Se considera que la tramitación del expediente se ha realizado correctamente, o es suficiente para su validez y eficacia para la emisión de informe.

2) Contenido.-

Inicialmente cabe valorar que la cesión gratuita realizada por el propietario del terreno objeto de la modificación, próxima al 40% de la superficie inicial, es excesivamente gravosa para practicar una nueva aplicación de cesiones obligatorias, por quedar incluido en la UE-1, y siendo estas cesiones previstas ajenas e innecesarias para el desarrollo con su morfología actual, ya que posee la condición de solar en su totalidad. Recíprocamente, la UE-1 puede desarrollarse sin la pertenencia a la misma de este solar.

La calificación pretendida para el solar excluido de la UE 1 en la modificación propuesta es la misma que la del resto de la manzana en la que está incluido:

2.1.4.1.- *Zona Residencial R-2*

Limitaciones de uso.

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar. Se permitirá una única vivienda por parcela.

Usos compatibles:

- a) Residencia comunitaria y Hotelero*
- b) Comercial y Administrativo*
- c) Talleres y pequeña industria de carácter familiar, que no produzcan incomodidades ni alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente*

Limitaciones de volumen

a) *Parcela mínima*

La parcela mínima deberá tener 6 m de fachada y 150 m² de superficie. Cuando se trate de sustitución de edificio o solares existentes, podrán edificarse aunque tengan dimensiones inferiores a las mínimas establecidas.

b) *Limitaciones de posición*

Las edificaciones tendrán como norma general, sus líneas de fachada coincidentes con las alineaciones oficiales.

Se permite retranquearse de éstas cuando se establezca una continuación de la alineación con un tratamiento adecuado del cerramiento..

c) *Superficie máxima edificable*

La ocupación máxima del suelo será del 100 % en plantas bajas y sótano, y del 75 % en el resto de plantas..

d) *Edificabilidad*

La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 2,00 m²/m².

e) *Altura máxima*

La altura máxima edificable será de 7,50 m y dos plantas más aprovechamiento bajo cubierta B + I + AC.

Por encima de la altura máxima, solamente se autorizará la construcción de cubiertas y chimeneas, pudiendo localizar bajo los faldones de cubierta (falsas), depósitos de agua, salas de instalaciones, trasteros, desvanes y aprovechamiento bajo cubierta.

Altura libre en plantas mínimo 2,50 m.

Limitaciones Estéticas

Se procurará que las nuevas edificaciones se integren en el conjunto urbano, manteniendo las tipologías propias de la arquitectura local. Prohibiéndose el uso de materiales de color negro en cubiertas.

Los datos comparados para el resto de la unidad de ejecución UE-1 según la modificación presentada son los siguientes:

UE-1 SEGÚN PGOU			UE-1 SEGÚN MODIFICACION PUNTUAL		
SUPERFICIE TOTAL		6.319m ²	SUPERFICIE TOTAL		6.043,48m ²
USO	RESIDENCIAL	4.581 m ²	USO	ESIDENCIAL	4.305,48 m ²
	VIALES	1.738m ²		VIALES	1.738m ²
	ZONA VERDE	0 m ²		ZONA VERDE	0 m ²
CESIONES		27,50%	CESIONES		28,76%
APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4499	APROVECHAMIENTO MEDIO		1,4499
CALIFICACION		R-2	CALIFICACION		R-2
SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION	SISTEMA DE ACTUACION		COMPENSACION
PLAZO DE ACTUACION		CINCO AÑOS	PLAZO DE ACTUACION		CINCO AÑOS
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		30	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		30
OBJETIVO		*	OBJETIVO		*

* COMPLETAR LA BOLSA DE SUELO EXISTENTE Y LA TRAMA URBANA ENTRE LA AVENIDA PIRINEOS Y LA CALLE DE NUEVA APERTURA.

Aunque no se dice en la modificación, debe considerarse que, teniendo en cuenta la calificación en la que se enmarca la fracción del solar del urbano consolidado, el Plan General no consideró que la parcela que resultaba dentro de este tipo de suelo con calificación residencial R-2, no alcanzaba a tener la superficie mínima que fijan las ordenanzas para esta zonificación. La modificación puntual vendrá a solventar este extremo.

Considerando también que el uso principal establecido es:

Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar. Se permitirá una única vivienda por parcela

Tenemos que el número máximo de viviendas que podrán llegar a realizarse en la totalidad de la parcela es de dos, considerando el mínimo establecido de 150m². Así pues, y respecto al cómputo total realizable en la situación anterior (30 viviendas + 1 vivienda) frente al posible realizable con la nueva situación (30 viviendas + 2 viviendas) tenemos que existe un incremento máximo de una vivienda. Se considera irrelevante.

Parecido criterio puede argumentarse respecto al incremento de edificabilidad, ya que aunque la superficie del solar ha aumentado y por tanto su posible superficie edificable, la superficie de uso residencial de la unidad de ejecución se ve disminuida en la misma proporción sin sufrir modificación el aprovechamiento medio asignado.

Por otra parte, el conservar la densidad de viviendas para la UE-1 habiendo reducido la superficie edificable, puede considerarse compensatorio del incremento de las cesiones obligatorias a repartir entre los restantes propietarios.

Las justificaciones de los incrementos de densidad y edificabilidad deberían figurar en el documento de modificación puntual.

La modificación puntual, que tiene como fin último el de edificar en la parcela resultante, sigue el mismo objetivo que el establecido por el Plan General para la U-1, que no es otro que *“completar la bolsa de suelo existente y la trama urbana entre la Avenida Pirineos y la calle de nueva apertura”*.

Es necesario modificar el plano de alineaciones correspondiente del documento de Plan General, donde se grafían las distintas unidades de ejecución previstas para el núcleo de Binaced para adaptarlo a la nueva situación de la UE-1.

Existe error tipográfico en la ficha modificada de la UE-1, debiendo decir “bolsa” donde dice “balsa”.

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:**

Emitir informe favorable para la aprobación definitiva de la modificación puntual número 6 por el Ayuntamiento.

Debe presentarse plano de alineaciones del PGOU con la nueva situación de la UE-1

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