

#### **4. MONZÓN. MODIFICACIÓN NÚMERO 14 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. Exp. CPU-2012/111**

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

##### **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

MODIFICACIÓN N° 14.1:

- Modificar el planeamiento de la Calle La Balsa, ajustando la profundidad edificable a 14 metros.

MODIFICACIÓN N° 14.2:

- Ajustar la superficie máxima que pueden ocupar los elementos que hayan de situarse en las cubiertas en manzanas con alineación interior no definida y con alineación interior no rebasable (MAIND y MAINR).

- Ajustar la profundidad edificable en manzanas consolidadas MAINR, definiendo el concepto de manzana consolidada ausente en el PGOU

SEGUNDO.- El planeamiento vigente en este municipio lo constituye:

Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio en sesión celebrada el 30 de mayo de 2006, con suspensiones y reparos.

En sesión celebrada el 30 de enero de 2007, la Comisión Provincial acordó aceptar el Texto Refundido del Plan General y dar por subsanados los reparos planteados en el acuerdo de la propia Comisión de 22 de diciembre de 2006.

Se han tramitado, ante este Consejo Provincial y ante su órgano antecesor, Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, hasta doce modificaciones del planeamiento general vigente.

TERCERO.- Por lo que respecta a otros antecedentes, la edificación sita en la parcela catastral n° 11 data de 1986, según consta en los archivos municipales. Anteriormente a esta edificación existían unas construcciones cuya geometría se corresponde con la alineación posterior que actualmente el P.G.O.U. confiere a estas parcelas, tal y como se observa en el plano catastral de 1985. Tanto el anterior P.G.O.U. de 1986 como el actual, contemplan un estrechamiento de la profundidad edificable en este ámbito, no alcanzando los 14m. de profundidad edificable que se permiten en el resto de la Manzana.

Es por ello, que la propuesta de modificación puntual que ahora se tramita, pretende equiparar las parcelas afectadas con el resto de las parcelas de la Manzana continuando en línea recta con la alineación interior o profundidad edificable de 14 metros que el plan general determina

Esta situación heredada de planeamientos anteriores, se puso de manifiesto también en esta Calle y en varios solares contiguos donde existía un retranqueo inexistente en la realidad, que se subsanó en la Modificación Puntual n° 10.1, aprobada definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Monzón en sesión celebrada el 31 de marzo de 2011

Con fecha, en el registro general de entrada, de 12 de Agosto de 2011, se presenta por parte de D. Jesús Carrera Mur, alegación en la que expone que en la parcela de su propiedad, el P.G.O.U. recoge la forma de la antigua línea de propiedad del suelo, no alcanzando la profundidad de 14 m que para el resto de las edificaciones contempla el P.G.O.U. Por ello solicita que la línea de límite de Suelo Urbano y el fondo construible se sitúe en los 14 m desde

la alineación de la Calle La Balsa, igualando las condiciones de edificabilidad al resto de los vecinos de la Calle.

CUARTO.- En cuanto a la tramitación y a la documentación presentada:

Oficio de entrada 5 julio 2012

- Remisión de informe INAGA desde la Dirección General de Urbanismo 2 de julio de 2012
- Informe INAGA favorable sin condicionados (18 de junio de 2012)
- Copia Decreto de Aprobación Inicial de la Modificación nº 14 del PGOU de 13 de febrero de 2012.
- Copia BOP nº 33 de 20 de febrero de 2012 de publicación de la aprobación inicial.
- Copia de la alegación formulada por D. Jaime Peralta Aparicio e informe municipal sobre la misma.
- Certificación de la exposición pública y de la presentación de la alegación.
- Documentación administrativa municipal referente a la tramitación y solicitud del informe de INAGA, y copia del informe precitado.

Documento técnico de la Modificación Puntual nº 14 del PGOU suscrito por los servicios técnicos municipales, debidamente diligenciado, que contiene:

1 MEMORIA •

2 MODIFICACIÓN Nº 14.1: MODIFICACIÓN PROFUNDIDAD EDIFICABLE CALLE LA Balsa

2.1 OBJETO

2.2. SITUACIÓN

2.3. ANTECEDENTES

2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

2.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NO APLICACIÓN DE LA CONDICIÓN DE ACTUACIÓN DE DOTACIÓN

2.6 NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

2.7 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

2.8. ANÁLISIS PRELIMINAR DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN AISLADA Nº11.2 DE P.G O U. DE MONZÓN PROTECCIÓN DE LAS LOBERAS. (ERROR TIPOGRÁFICO)

2.9 ANEXO FOTOGRÁFICO

3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

1 EMPLAZAMIENTO

2 ESTADO ACTUAL

3 ESTADO REFORMADO

4 MODIFICACIÓN Nº 14.2: MODIFICACIÓN DETERMINACIONES MAINR Y PAAIND

41. OBJETO

42 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

4.2.1 OCUPACIÓN EN CUBIERTA EN MANZANAS MAIND Y MAINR

4.2.2 135 PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE LAS MANZANAS CONSOLIDADAS CON ORDENACIÓN MAINR

43. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

4.4. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

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 Monzón, 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:

- Modificación nº 14.1: Profundidad edificable en c/ La Balsa

Tiene por objeto ajustar la profundidad edificable de un tramo de la Calle La Balsa al máximo de 14 m establecido con carácter general en el Plan General en la zonificación de Manzanas con alineación interior no rebasable.

a) Justificación de su conveniencia:

- 1) Por la situación consolidada existente en la Calle La Balsa, nº 12; ya que existe una vivienda unifamiliar autorizada mediante Licencia Municipal de Obras en 1986, con una profundidad edificable superior en algunas zonas (13 m.) a la que establece actualmente el P.G.O.U.  
El planeamiento establece un fondo máximo de 10 metros para esta parcela en Suelo Urbano, a partir del cual, los terrenos pasan a ser Suelo No Urbanizable Especial, Protección del Ecosistema Natural, Monte Bajo
- 2) En base a esta situación preexistente y por analogía al resto de la Manzana, se justifica la presente Modificación como una corrección de errores, ya que la situación física de los terrenos es similar en todo el fondo de la Manzana
- 3) En definitiva, la modificación contempla la reclasificación de 75 m<sup>2</sup> de terrenos, que actualmente están clasificados por el PGOU. como Suelo No Urbanizable Especial,

Monte Bajo, pasando a Suelo Urbano Consolidado, Manzanas con alineación interior no rebasable (fondo edificable máximo de 14 m)

Esta alteración del planeamiento supone la clasificación de nuevo suelo urbano y el aumento de la edificabilidad residencial en 225 m<sup>2</sup>, por lo que cabrá determinar si nos encontramos ante una actuación de dotación según el Artículo 14 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio.

b) Justificación de la no aplicación de la condición de Actuación de Dotación:

\* De acuerdo con el PGOU Vigente las parcelas cuyas alineaciones se propone modificar se califica como ‘Manzanas con alineación interior no rebasable’

El Artículo 167 de las Normas Urbanísticas del Plan establece una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja. Dicha alineación interior estará como máximo a 14 m, de la alineación oficial exterior, salvo en Manzanas con menor profundidad edificable, en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante

Por otra parte, y también según el artículo citado, la ocupación máxima permitida en planta baja es del 100%, y en plantas alzadas es la definida por las alineaciones exterior e interior no rebasables.

En el caso que nos ocupa, el P.G.O.U. define una alineación interior a 10 y 12 m de la alineación oficial exterior, La presente modificación propone una alineación interior a 14 m de la alineación oficial exterior.

\* A la vista de todas estas consideraciones, se concluye que se podría interpretar que la edificabilidad preexistente en las parcelas objeto de la modificación, calculada conforme establece el Art. 131.5 de la Ley 3/2009, sería la existente incrementada hasta obtener el máximo permitido por la alineación interior predominante en la Manzana (14 m), por lo que no existiría incremento de aprovechamiento y no se trataría de una actuación de dotación

Además tal y como se justifica en la documentación presentada, la disminución del fondo edificado en este ámbito no se encuentra justificada, pues responde a una situación preexistente las edificaciones, por lo que cabe entender que se trata de un simple error gráfico, y que la modificación propuesta únicamente pretende la corrección de dicho error y la adecuación de la alineación interior al resto de la Manzana.

- Modificación nº 14.2: Modificación Determinaciones MAINR Y MAIND

Tiene por objeto:

- Ajustar la superficie máxima que pueden ocupar los objetos que hayan de situarse en las cubiertas en manzanas MAIND y MAINR.
- Ajustar la profundidad edificable en manzanas consolidadas MAINR, definiendo el concepto de manzana consolidada ausente en el PGOU

a) Justificación de su conveniencia:

OCUPACIÓN EN CUBIERTA EN MANZANAS MAIND Y MAINR

Los artículos 167.5 y 168.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Monzón regulan los regímenes aplicables a las cubiertas de manzanas con alineación interior no rebasable (MAINR) y manzanas sin alineación interior definida (MAIND) respectivamente, indicando en ambos casos que los elementos sobresalientes del plano de la cubierta podrán ocupar una superficie menor del 5% de la superficie total de la cubierta.

Los elementos sobresalientes a los que se refiere el Plan General son no sólo los elementos de climatización, sino también las cajas de escaleras, ascensores, conductos de ventilación, etc, La clase de elementos a los que se refiere el planeamiento hace insuficiente la ocupación cifrada en menos del 5% de la superficie total de la cubierta.

Sobre este particular el anterior Plan General de Ordenación Urbana contenía la previsión de autorizar una ocupación en cubierta inferior al 25% de su superficie total tanto en la zona MANIR como MAIND (artículos 6.4.2 y 6.4.3), mientras que para el casco antiguo tanto el anterior instrumento de planeamiento como el vigente admiten una ocupación inferior al 20% de su superficie total

Por todo ello se propone una modificación de este parámetro cifrándolo en las manzanas MAINR como MAIND en un máximo del 25% de la superficie total de la cubierta.

#### PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE LAS MANZANAS CONSOLIDADAS CON ORDENACIÓN MAINR

El artículo 167.1 de las Normas Urbanísticas del PGOU establecen en materia de alineaciones, *“Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja. Dicha alineación exterior estará como máximo a 14 m. de la alineación oficial exterior, salvo en manzanas consolidadas con menor profundidad edificable, en cuyo caso adoptará la profundidad predominante...”*

Se aprecia en este punto una variación en cuanto al criterio mantenido en el anterior PGOU de Monzón, cuyo artículo 6.4.2 establecía lo siguiente: *“Así mismo, se señala en Planos de Ordenación una alineación interior que no podrá ser rebasada por la edificación salvo en planta baja. Dicha alineación interior estará como máximo a 14 m. de la alineación oficial exterior, salvo en manzanas consolidadas con mayor profundidad edificable, en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante”*

Como se contempla en el punto anterior y también en este, el nuevo instrumento de planeamiento general reproduce literalmente muchos de los preceptos que se contenían en las Normas Urbanísticas del Plan General anterior, generándose en algunos casos errores de transcripción, como el que podría presuponerse también en este supuesto.

No obstante, y dado que la profundidad edificable se traza en los planos de ordenación en principio con carácter vinculante, y que la aplicación de la excepción relativa a las manzanas consolidadas puede traer consigo problemas no sólo por la falta de definición de tal expresión sino también por la determinación de cual es la profundidad predominante en la misma; se propone la supresión de esta excepción de modo que la alineación interior será la que señalen los planos, con un máximo de 14 m computados desde la alineación oficial exterior

**CUARTO.-** Tras el estudio y valoración de la documentación presentada cabe hacer las siguientes consideraciones:

#### RESPECTO A LA MODIFICACION 14.1

La sub-Modificación nº 10.1 tramitada con anterioridad tenía por objeto redefinir la alineación fijada para una parcela situada en C/La Balsa de Monzón, con la finalidad de eliminar el retranqueo impuesto por el planeamiento vigente sin motivo aparente.

En ese caso, el informe técnico para el M.I. Consejo de Urbanismo determinó que *“..., es evidente que el retranqueo establecido en los planos del Plan General en la parcela no se encuentra justificado por la presencia de ningún elemento catalogado en el planeamiento vigente, por lo que cabe entender que se trata de un simple error gráfico, y que la modificación propuesta únicamente pretende la corrección de dicho error y la adecuación de la alineación a la realidad física existente”*.

Podemos admitir que el presente caso de corrección de alineaciones es similar al ya informado favorablemente por el CPU, sin entrar en los supuestos justificativos de la ausencia de una actuación de dotación tal y como recoge la Ley actual, aunque aplicada su redacción estrictamente, bien podría considerarse como válido el planteamiento justificativo expresado en la modificación presentada.

La propuesta urbanística que se evalúa supone aumentar en 76 m<sup>2</sup> el suelo urbano existente, adyacente a este, en zona de desarrollo urbanístico, con alto grado de intervención antrópica.

La denominada Modificación 14.1, puede considerarse suficientemente justificada, de escasa entidad y con precedentes similares en el mismo viario, que ya se consideraron en su día como una simple corrección de errores del PGOU.

#### RESPECTO A LA MODIFICACION 14.2

Parece correcta la supresión del párrafo "..., salvo en manzanas consolidadas con menor profundidad edificable en cuyo caso se adoptará la profundidad predominante." dada la indefinición de este concepto y el carácter vinculante de las alineaciones trazadas en los planos de ordenación, y dado el límite máximo de 14 metros de alineación interior no rebasable.

La ocupación máxima de los elementos sobresalientes de cubierta parece, igualmente, un error de transcripción de la normativa conservada y heredada del planeamiento anterior.

Se considera más razonable una ocupación del 25% de la superficie total de cubierta, dado que estamos computando cajas de escaleras, ascensores y resto de instalaciones, cuyas proporciones respecto a cubiertas de edificios de tamaños ordinarios se acercan más a esta cifra que a la actualmente contemplada del 5%.

Se aprecia error tipográfico en el índice y cuerpo de la memoria respecto al título del ANÁLISIS PRELIMINAR DE INCIDENCIA AMBIENTAL, correspondiente a otra Modificación distinta a la que se tramita.

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 para su aprobación definitiva municipal.**

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

*(Se remitirá el informe técnico)*