

- ACTA 4/2019 -
ACTA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE
HUESCA, CELEBRADO EL DÍA 15 DE MAYO DE 2019.

I) APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE 27 DE MARZO DE 2019

Se da por leída el acta de la sesión anterior de veintisiete de marzo de dos mil diecinueve, remitida con la convocatoria a los miembros del Consejo, y se aprueba por unanimidad de los asistentes.

II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

A) APROBACIONES DEFINITIVAS

1) CHÍA. Delimitación de Suelo Urbano. Expte. 2019/40

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Suspender la aprobación definitiva de la Delimitación de Suelo Urbano de Chía, en tanto no se subsanen las siguientes cuestiones:

a) Debe completarse la descripción escrita y gráfica de los servicios urbanísticos que justifican la delimitación planteada, así como la justificación de las zonas de ordenación planteadas.

b) Respecto a las ordenanzas de la DSU, se atenderá a las prescripciones y recomendaciones indicadas en el apartado a.3) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

c) Se corregirán las cuestiones documentales indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

d) Debe incorporarse efectivamente al contenido de la DSU el cumplimiento de las condiciones impuestas en los informes sectoriales.

2) SANTA CRUZ DE LA SERÓS. Plan General de Ordenación Urbana. Cumplimiento de reparos. Expte. 2007/287

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar la nueva ordenación de la UE-1 de Santa Cruz de la Serós, con la prescripción de que el Plan Especial que la desarrolle deberá contar con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Ebro y de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

Requerir la aportación de un documento refundido que recoja la totalidad de las determinaciones aprobadas en los diversos acuerdos adoptados en relación con el Plan General de Ordenación Urbana.

3) ALCALÁ DE GURREA. Modificación aislada nº8 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/28

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº8 del PGOU de Alcalá de Gurrea con las siguientes prescripciones:

- a) Debe aclararse el carácter del nuevo equipamiento (sistema general o dotación local).
- b) Deberá completarse la documentación gráfica aportando los planos nº2, 3 y 5 del PGOU afectados por la modificación, con el mismo nivel de detalle que los vigentes.
- c) Se corregirán las discordancias advertidas entre los planos entre el PGOU vigente y los de la modificación, respecto al exterior del ámbito.
- d) Se aportarán planos debidamente acotados, especialmente en lo que respecta a la anchura de la C/San Bartolomé resultante de los cambios de alineación previstos.

4) CALDEARENAS. Modificación aislada nº4 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/34

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº4 del PGOU de Caldearenas, con la siguiente prescripción:

Debe aportarse la redacción definitiva del artículo 38 del PGOU incluyendo la referencia a la Orden DRS/330/2019 de 26 de marzo, por la que se actualizan varios anexos de las Directrices sectoriales ganaderas, como condición previa a la publicación de las normas.

5) FISCAL. Modificación aislada nº5 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/38

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº5 del PGOU de Fiscal, con las siguientes prescripciones:

- * Cualquier actuación relativa a la “Borda Ballarín” deberá atender a las condiciones establecidas en el PGOU para el nivel de protección correspondiente y ser informada preceptivamente por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural.

- * Se corregirán y completarán las cuestiones documentales indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho IV de la presente propuesta.

6) FONZ. Modificación nº3 del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano. Expte. 2019/31

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Aprobar definitivamente la modificación nº3 del PDSU de Fonz con la siguiente prescripción de obligado cumplimiento:

Debe aportarse la redacción definitiva del artículo 8 del PDSU incluyendo las cuestiones indicadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta, como condición previa a la publicación de las normas.

7) ALBELDA. Modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2019/46

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

a) Aprobar definitivamente la modificación aislada nº18 del PGOU de Albelda, estableciendo las siguientes prescripciones:

- En las normas urbanísticas reguladoras del nuevo sector se dará cumplimiento a las observaciones recogidas en el apartado a) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta. Se recomienda establecer una cláusula de

desclasificación automática del suelo en el supuesto del transcurso de los plazos establecidos para el desarrollo del sector por causas no imputables a la Administración, tal y como prevé el art. 40.3 del TRLUA.

- Con carácter previo a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización del sector deberá concretarse la solución que definitivamente se adopte para el abastecimiento de agua, así como el trazado y coste de la misma, que correrá a cargo de los propietarios del ámbito.

- En relación al sistema de saneamiento, el desarrollo del sector atenderá también a las consideraciones efectuadas por el organismo de cuenca.

- Así mismo, el proyecto de urbanización deberá concretar las soluciones respecto al resto de servicios previstos y tramitar las correspondientes autorizaciones ante las empresas suministradoras y los organismos competentes.

- Los costes de urbanización a asumir por el propietario del sector deberán incluir las obras necesarias para el refuerzo y mejora del acceso existente desde la carretera A-140. A tal efecto, el proyecto de urbanización del ámbito deberá acompañarse de un estudio y proyecto específico que contemple dichas obras, que habrá de ser autorizado por el organismo titular de la carretera.

- Se tendrán en cuenta el resto de observaciones recogidas en los informes sectoriales emitidos, así como las medidas ambientales indicadas por el INAGA.

- Se atenderá a las cuestiones documentales indicadas en el apartado d) del fundamento de derecho VI de la presente propuesta.

b) Conforme al artículo 88 del TRLUA, requerir al Ayuntamiento la elaboración de un documento refundido que recoja las cuestiones indicadas en los puntos anteriores.

c) Considerar aplicable lo previsto en el artículo 18.1 del Decreto 94/2009, de 26 de mayo, del Gobierno de Aragón, respecto a las explotaciones ganaderas existentes en el entorno de la modificación, debiendo atender a las condiciones expresadas en el informe del Servicio Provincial de Desarrollo Rural y Sostenibilidad sobre esta cuestión.

B) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO:

8) BENASQUE. Informe previo para la delimitación del Área 6A del PGOU (suelo urbanizable no delimitado). Nueva documentación. Expte. 2018/174.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Informar favorablemente la viabilidad de la delimitación propuesta para el ámbito Área Fluvial 6A a los efectos previstos en el art. 26 del TRLUA, estableciendo

las siguientes condiciones para el Plan Parcial del sector, que deberá ser informado por el Consejo Provincial de Urbanismo:

a) Los espacios libres correspondientes a las reservas dotacionales exigibles serán de uso público, de forma que permitan el acceso a la red de caminos existentes. El dimensionamiento y diseño de estos espacios, así como de los equipamientos y del sistema viario y de aparcamientos, cumplirá las condiciones establecidas tanto en el TRLUA como en el Reglamento de Planeamiento autonómico.

b) El diseño de la nueva rotonda prevista para la conexión rodada con la carretera A-139 deberá contar con la conformidad del organismo titular de dicha carretera, y el coste de su construcción estará contemplado dentro de las cargas de urbanización a asumir por parte de los propietarios del sector.

c) El planeamiento de desarrollo deberá resolver adecuadamente y de forma global la conectividad exterior del ámbito, teniendo en cuenta la previsible dependencia funcional de la nueva área residencial respecto al núcleo urbano de Benasque y su proximidad a éste. Para ello, se deberán prever los terrenos necesarios para la posible ampliación del viario de conexión con Benasque, así como para la implantación de elementos como aceras y/o carriles-bici, que faciliten la movilidad tanto rodada como peatonal.

d) La tramitación y contenido del Plan Parcial se ajustará a lo previsto en el Título II, Capítulo II del TRLUA, así como a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial y en el planeamiento general de Benasque, según lo indicado en el apartado c) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

En otro orden de cosas, se reitera la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, en cumplimiento de lo previsto en el Título VI del PGOU.

9) AÍNSA-SOBRARBE. Convenio urbanístico de planeamiento y gestión para la modificación puntual nº4 del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Aínsa-Sobrarbe en el barrio de El Grado. Expte. 2019/36

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe respecto del convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la modificación aislada nº4 del PGOU de Aínsa-Sobrarbe, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) Antecedentes

El documento de planeamiento general vigente en el municipio de Aínsa-Sobrarbe es el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) cuyo texto refundido fue aceptado (con reparos) por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 26 de octubre de 2016.

Los terrenos objeto del convenio son los comprendidos en las parcelas 29 y 34 del polígono 5 del término municipal de Aínsa-Sobrarbe, núcleo de El Grado.

Hasta el momento la tramitación del convenio ha seguido los siguientes pasos:

- Texto inicial de convenio negociado con el propietario, junto con el informe de valoración económica del 10% del aprovechamiento lucrativo a favor del municipio elaborado por los servicios técnicos municipales.
- Acuerdo plenario de fecha 6 de marzo de 2019 por el que se aprueba inicialmente el convenio, se dispone que el mismo se someta a información pública durante el plazo de un mes y se solicite información del órgano autonómico competente.
- Información pública del proyecto de convenio por plazo de 1 mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº48 de 12 de marzo de 2019.

b) Contenido

El convenio consta de una parte expositiva de los antecedentes del mismo, concretamente siete, en la que se expone lo siguiente:

El propietario firmante del presente convenio ostenta la propiedad y el derecho de uso conforme a los usos tolerados del inmueble denominado Casa Pallás, declarado Bien de Interés Cultural en abril de 2006. Dicho inmueble se encuentra clasificado como suelo urbano consolidado con calificación de casco antiguo en el vigente PGOU de Aínsa-Sobrarbe, y se encuentra recogido en el catálogo de patrimonio cultural del PGOU dentro del Grado I “Nivel Integral”. Actualmente, en el inmueble “Casa Pallás” se están llevando a cabo unas obras consistentes en la mejora y adecuación de la cubierta dado el estado de conservación de la misma.

Además, el referido propietario ostenta la propiedad de las parcelas 34 y 29 del polígono 5, cuyas superficies son 116.927 m² y de 21.029 m², respectivamente, clasificadas por el PGOU como suelo no urbanizable genérico.

En la primera de las parcelas mencionadas se han llevado a cabo las siguientes cesiones por parte del propietario a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, sin que hasta el momento haya mediado compensación de ningún tipo:

- Superficie aproximada de 125 m² integrada en la malla urbana, por lo que se considera suelo urbano, siendo el objeto de la cesión facilitar las maniobras del autobús y camiones que llegan al núcleo de El Grado. Dicho espacio está siendo utilizado como aparcamiento público de vehículos.
- Terreno de aproximadamente 2.000 m² donde se encuentra la fosa séptica que permite depurar las aguas residuales del núcleo de El Grado antes de desembocar en el río Ara. Además, en dicha parcela está prevista por parte del Instituto Aragonés del Agua, según proyecto redactado en octubre de 2008, la instalación de la estación depuradora de aguas residuales (EDAR) que dará servicio al barrio de El grado. La superficie de suelo considerada como sistema general por parte del Instituto Aragonés del Agua contabilizando el viario de acceso y el espacio donde se instalará la EDAR es de aproximadamente de 750 m².

Desde la redacción del proyecto de la EDAR hasta la fecha no se ha producido iniciativa alguna en cuanto a la ejecución de dicha infraestructura, si bien parece razonable mantener una reserva de suelo para dicho sistema general, pudiendo variar en cierta medida la ubicación exacta del mismo.

En la segunda parcela, se pretende clasificar como suelo urbano no consolidado una superficie reducida de la misma, en la que se contemple la construcción de un máximo de 6 viviendas unifamiliares aisladas, para lo que deberá llevarse a cabo una modificación del planeamiento general del municipio. De este modo, mediante las posibles plusvalías derivadas de la venta de los terrenos, el propietario podrá ver parcialmente aliviada la carga económica que suponen las actuaciones necesarias en la rehabilitación del inmueble “Casa Pallás”.

El convenio afecta a las parcelas 29 y 34 del polígono 5, constituyendo la razón de ser y finalidad del mismo el hecho de que los posibles ingresos que se puedan obtener por la venta de los terrenos de la nueva unidad de ejecución para 6 viviendas unifamiliares aisladas, puedan destinarse por la propiedad a sufragar los costes de las reformas pertinentes de la Casa Pallás y anexos a la misma, que actualmente presenta riesgo serio de derrumbe.

c) Objeto del convenio

El objeto del convenio se concreta en establecer las determinaciones que deberá contener la necesaria modificación del PGOU de Aínsa-Sobrarbe:

- Clasificación y definición de una nueva unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado de ámbito discontinuo, en parte de la parcela 29 del polígono 5 y de la parcela 34 del polígono 5 (cuyo ámbito se recoge en el anexo II del convenio). Los parámetros urbanísticos de esta unidad serán los siguientes:

- Superficie total UE: 3.248 m²
- Delimitación discontinua
- Índice edificabilidad respecto a la parcela bruta: 0,30 m²/m²
- Superficie máxima construible: 974,40 m²
- Densidad 20 viv/ha
- Número máximo de viviendas: 6
- Tipología de vivienda: unifamiliar aislada.
- Aprovechamiento medio de la UE: 0,30 m²/m².
- Cesiones:
 - Dotaciones locales para Espacios Libres de Uso Público 165 m²
 - Dotaciones locales para Aparcamiento Público 245 m² (8 plazas)

- Las cesiones exigidas en el artículo 86.1 del TRLUA se llevarán a cabo en la parcela 34 del polígono 5. Dadas las carencias existentes en este núcleo para aparcamiento, parte de las dotaciones locales de espacios libres de uso público, así como, la totalidad de la relativa a equipamiento se destinará para aparcamiento de uso público.

-Sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, mediante la entrega de terrenos en suelo urbano, sobre la base establecida en el artículo 102.2 del TRLUA. La cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo total a favor del Ayuntamiento será la siguiente: 0,1

$x 0,30 \times 3.248 = 97,44$ m² construibles, que equivalen a 324,80 m² de suelo (97,44 / 0,30).

La valoración económica de dicha superficie de suelo realizada por los servicios técnicos municipales en fecha 19 de diciembre de 2019, es de 40.095 €. Como quiera que el Ayuntamiento ya dispone de una superficie de 125 m² procedente de la parcela 34 del polígono 5, dicha superficie se detrae de la que debe cederse en concepto del 10% de aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

Además, en la modificación del PGOU se cederá un espacio libre de uso público con una superficie de 100 m² junto al espacio anteriormente mencionado, que también se considera suelo urbano. Dicho espacio será propiedad del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe en el momento que se apruebe definitivamente la reparcelación de la UE y se inscriban las parcelas resultantes.

De este modo, la superficie que faltaría por entregar al Ayuntamiento es de 99,80 m² (324,80-125,00-100,00). El Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe considera ya satisfecha esta cesión con las cesiones descritas en el presente informe referidas a la parcela 34 del polígono 5.

d) Obligaciones de las partes

El propietario firmante se obliga a presentar ante el Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, en su momento, una copia del documento de venta de los terrenos, al objeto de comprobación por la Administración de los ingresos obtenidos que deberán ser utilizados en las obras de rehabilitación del inmueble conocido como “Casa Pallás”.

Por su parte, el Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe se obliga a realizar una supervisión del desarrollo de las obras llevadas a cabo en el inmueble y anexos teniendo en cuenta el proyecto suscrito por técnico competente y elaborado al efecto.

e) Valoración

Tal como establece el artículo 101 del TRLUA, el informe del Consejo Provincial de Urbanismo respecto a los convenios de planeamiento debe versar exclusivamente sobre las cuestiones de alcance supralocal o de legalidad establecidas en el art. 49 de dicha Ley. Una vez analizado el proyecto de convenio, respecto a las estipulaciones que afectan al planeamiento urbanístico cabe observar lo siguiente:

- Del contenido del convenio no se deduce la existencia de cuestiones de alcance supralocal que pudieran verse afectadas.

- El convenio objeto resulta ser de planeamiento y gestión, pues determina la necesaria modificación aislada del PGOU para la clasificación y definición de una nueva unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado permitiendo un aprovechamiento residencial para vivienda unifamiliar aislada y la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo en favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, mediante la entrega de terrenos en suelo urbano, sobre la base establecida en el artículo 102.2 del TRLUA.

- Analizando el texto del convenio, no se observa cuestión de legalidad en el mismo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.4 del TRLUA, si bien cabe señalar las siguientes cuestiones de carácter formal:

* El texto publicado en el BOPHU incluye algunas estipulaciones que no figuran en el texto remitido al Consejo Provincial de Urbanismo. En la nº6 aparece un beneficiario que no coincide con el firmante del convenio.

En esta misma estipulación sexta indica que el beneficiario se obliga a presentar ante el Ayuntamiento una copia del documento de venta de los terrenos. En aras de una mayor transparencia y seguridad jurídica, sería conveniente exigir que se trate de una copia de documento público de venta.

* En cuanto a la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento subjetivo a favor del Ayuntamiento de Aínsa-Sobrarbe, se recuerda que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 102.2 del TRLUA, deberá materializarse en todo caso mediante la entrega de terrenos clasificados como suelo urbano.

- Por último, se recuerda que el informe del Consejo Provincial de Urbanismo respecto al convenio no vinculará de ningún modo a este órgano en cuanto a la tramitación de la modificación aislada de planeamiento que pueda derivarse del mismo, la cual se atenderá en todo caso a lo dispuesto en los arts. 85 y 57 del TRLUA.

10) ABIEGO. Informe sobre reducción de parcela mínima en zona de borde. Expte. 2019/44

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

a) Informar desfavorablemente la reducción de la superficie mínima de parcela a 2.000 m² para la autorización de usos en la zona de borde del núcleo de Abiego, en atención al parcelario existente en el mismo, considerando no justificada esa reducción en función de la estructura parcelaria, la dinámica poblacional y la evolución de la construcción de viviendas en el municipio.

b) Recomendar al Ayuntamiento la elaboración de una Delimitación de Suelo Urbano, considerando que se trata del instrumento urbanístico más idóneo en función de las características de este municipio.

III) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO A ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

A) INFORMES RELATIVOS A SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN ESPECIAL

11) BINÉFAR. Ampliación de industria de calderería y silos. Polígono 1, parcelas 21 y 31. Promotor: Calderería y silos METAGA S.L. Expte. 2019/42

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, recordando que al superar la altura proyectada el límite máximo establecido con carácter general en el PGOU de Binéfar, el proyecto deberá incorporar un estudio de impacto e integración paisajística para que el Ayuntamiento pueda valorar la adecuación de la solución adoptada.

Ello sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible y singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

12) VILLANOVA. Proyecto de ampliación de panadería. Polígono 1, parcelas 482 y 483. Promotor: Gairín Casasnovas S.L. Nueva documentación. Expte. 2018/154

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, siempre y cuando el Ayuntamiento considere aplicable la excepcionalidad prevista en el artículo 3.3.10 del PGOU respecto a la superficie construida resultante de la ampliación y sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta.

Así mismo, se recomienda realizar los trámites necesarios para la coordinación entre los datos registrales y catastrales de las parcelas afectadas.

13) FRAGA. Central hortofrutícola. Polígono 11, parcela 117. Promotor: Fitoagro Sociedad Cooperativa Agraria Limitada, S.L.U. Expte. 2019/54.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe favorable a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial de usos en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible y singularmente las expresadas en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

14) PERALTA DE ALCOFEA. Instalaciones de reparación de aperos agrícolas. Polígono 509, parcela 5181. Promotor: Arazo Solana, S.C. Expte. 2019/58.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Suspender la emisión del informe a efectos urbanísticos respecto a la autorización especial de usos en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento en tanto no se aclaren las contradicciones existentes en la normativa del PGOU indicadas en el apartado a) del fundamento de derecho II de la presente propuesta y se justifique el cumplimiento de los parámetros urbanísticos aplicables.

B) INFORMES RELATIVOS A ACTUACIONES SOMETIDAS AL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL ORDINARIA/SIMPLIFICADA

15) CANFRANC. Estudios previos de aprovechamiento de parcelas para hotel. Polígono 6, parcelas 110 y 136. Promotor: Elena Moliné Gayá. Expte. 2019/41

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA:**

Emitir informe a la evaluación de impacto ambiental del proyecto, conforme al artículo 35.2 del TRLUA, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) Condiciones urbanísticas

El municipio de Canfranc cuenta con un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) obtenido por homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) del año 1985, homologación que fue acordada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca con fecha 31 de agosto de 1999.

Posteriormente se han tramitado varias modificaciones aisladas de este PGOU, entre las cuales ha de hacerse especial mención a la modificación nº12 aprobada definitivamente en 2009, puesto que afectó directamente a la calificación urbanística de las parcelas objeto del presente informe.

Según el planeamiento vigente tras la citada modificación nº12 del Plan General, las parcelas tienen la condición de suelo no urbanizable especial "Sistema de paisaje de fondo de valle", clave A.2. La regulación de usos para estos suelos se recoge en los siguientes artículos del PGOU:

**"TÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES DE RÉGIMEN DEL SUELO
CAPÍTULO CUARTO. SUELO NO URBANIZABLE**

Art. 124. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable en el presente Plan General de Ordenación Urbana estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de la legislación sectorial vigente:

** Se podrán edificar según las condiciones de uso, volumen y estéticas previstas en el Título Sexto de esta Normativa o en las que se fijan en los planes especiales de protección que se redacten al amparo del art. 12 de la misma.*

** Una vez aprobados los respectivos Planes Especiales de los ámbitos establecidos, y exclusivamente para los mismos, quedará suspendido el régimen de usos y normativa aplicable previsto en el PGOU vigente (Título VI) permaneciendo en vigor para el resto del SNUE del término municipal.*

** Las edificaciones atenderán a las condiciones generales higiénico sanitarias contenidas en el Capítulo Décimo del Título Primero de la presente Normativa.*

*En todo lo no previsto se estará a lo señalado en el art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.
(...)*

**TÍTULO VI. NORMAS DE APLICACIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE
CAPÍTULO PRIMERO. NORMATIVA GENERAL APLICABLE**

Art. 202. Régimen general

La totalidad del territorio clasificado como suelo no urbanizable es objeto de especial protección, por lo que su categoría es la de suelo no urbanizable "especial". Se excluye así la categoría de suelo no urbanizable "genérico", y se establece un régimen específico para cada una de las categorías de protección que a continuación se detallan:

- A. Sistema fondo de valle*
- B. Sistema laderas*
- C. Sistema pastos alpinizados*

Art. 203. Bandas de protección

Para la totalidad del suelo no urbanizable, independientemente del sistema o unidad. Se establecen, sin perjuicio de la aplicación de la legislación específica, bandas de protección para los siguientes elementos infraestructurales:

- Carretera Nacional 330 28,50 m. a eje
- Pistas transitables para vehículos de dos ejes 13,00 m. a eje
- Ríos y arroyos 10 m. a la máxima avenida
- Líneas de alta tensión art. 35. Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre
- Caminos de cabañera:
 - Cañada Real: 50,00 metros total
 - Vereda: 25,00 metros total

En dichas bandas de protección no podrá realizarse ninguna obra de edificación, salvo permiso específico de la Comisión Provincial de Urbanismo y de los organismos correspondientes.

Art. 205. Usos permitidos en el suelo no urbanizable

A los efectos de la utilización y realización de edificios e instalaciones en el suelo no urbanizable se permiten, con las condiciones que se determinarán en el articulado posterior y con las limitaciones impuestas en cada área de protección. los siguientes usos, de acuerdo con los definidos en el art. 40 de la presente Normativa.

- a. Uso residencial
- b. Hostelero
- (...)

Art. 206. Regulación específica de usos en el suelo no urbanizable

a) Uso residencial (...)

b) Uso hostelero. En las áreas en que se permite el uso hostelero éste cumplirá las siguientes condiciones:

b.1. Refugios (...)

b.2. Hoteles, apart-hoteles, moteles, hostales, restaurantes y bares. Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones generales previstas para los usos anejos a la carretera definidas en el apartado siguiente (...)

c) i) k. 1) Usos anejos a la carretera: uso comercial sanitario-asistencial y recreativo.

En las áreas en que se permiten estos usos, las edificaciones deberán situarse a una distancia del eje de la CN-330 comprendido entre 30 y 60 m, de forma que signifique un servicio a la misma.

La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m. Estas edificaciones destinadas a los usos, e, i, k. 1 y b.2 se separarán entre sí un mínimo de 300 m, aunque podrán formarse grupos de tres edificios, distanciados un mínimo de 5 m. y un máximo de 10 m.

La altura máxima será de 9 m. correspondientes a planta baja y dos plantas piso.
(...)

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMATIVA APLICABLE A LOS DISTINTOS SISTEMAS DE PAISAJE DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. SISTEMA DE PAISAJE DE FONDO DE VALLE A

Art. 207. Definición

Localizado en el valle principal del Aragón. Constituido por zonas de extensión reducida, con utilización fundamental de tipo prado. Unidades A.1. A.2, A.3 (A.3.1 y A.3.1.1) y A.4.

Las limitaciones apropiadas para la protección del medio físico han de valorarse de acuerdo con el modelo urbanístico que se pretende establecer.

Art. 209. Unidad A.2

Usos permitidos:

a) Residencial

Categoría a.1 grado a.1.1.

Categoría a.2.

Los proyectos de edificación para el uso a.1 aportarán informe geotécnico redactado por técnico competente que justifique la adecuación de las características físicas del emplazamiento escogido.

b) Uso hostelero

Se permite en categoría b.2. y b.3.2 (...)"

En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación, resulta de aplicación lo dispuesto en la redacción del art. 96 del PGOU vigente tras la aprobación definitiva de la modificación aislada nº13, cuyo contenido es el siguiente:

"Art. 96. Materiales

Las siguientes determinaciones no serán de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Protección, donde primará lo determinado en dicho documento, ni tampoco en los edificios calificados como sistemas generales o locales, en los que no se contempla limitación formal más allá de las impuestas en su preceptivo informe por la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural o por el propio Ayuntamiento.

Se respetarán las condiciones particulares que se pudieran especificar en las distintas normas zonales. Las condiciones de carácter formal del ámbito de suelo urbanizable del Entorno de la Estación se determinarán en su correspondiente planeamiento de desarrollo.

96.1. Fachadas

- Las limitaciones en cuanto a materiales estarán condicionadas, fundamentalmente, por su color, textura y expresividad.

- Se prohíbe la imitación de materiales de cualquier tipo, debiendo utilizarse éstos en su verdadero carácter y sentido constructivo.

- En el color y textura de los materiales se tendrá presente la entonación y vibración general del entorno en que se sitúa el edificio y los de los materiales tradicionalmente utilizados en ese entorno.

- Se recomienda evitar los muros cortina donde los elementos metálicos predominen junto con el vidrio transparente, translucido u opalino. En lugar del muro cortina pueden obtenerse fachadas acristaladas siguiendo el modelo de los miradores tradicionales.

- Se tenderá a resaltar los huecos con cerco recercado de mortero que se distinguirá del resto de la fachada por un cambio de tonalidad.

- Las fachadas secundarias o patios abiertos se tratarán con el mismo criterio que la fachada principal.

- Los materiales de fachada recomendados serán los siguientes:

a) Piedra natural del país, en fábrica de mampostería al modo tradicional.

b) Revocos y enfoscados en tonos neutros claros, tonos terrosos, evitando los blancos puros.

c) Aplacados de piedra en zócalos o recercados de huecos.

d) Se permiten otras soluciones singulares con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y del Pleno del Ayuntamiento.

- Se evitarán los tonos de pintura estridentes en los carteles y en las fachadas de los locales comerciales, tendiéndose a entornarlos con los del resto del edificio.
- Se prohíben los cerramientos de locales, solares, huecos de fachada, etc, en obra de fábrica vista, debiéndose al menos revocarse y pintarse en los tonos del resto de la fachada. En cualquier caso se atenderán las recomendaciones de los servicios técnicos municipales.

96.2. Cubiertas

Los materiales recomendados para cubierta son la pizarra y la chapa metálica negra, u otros de similar cromía, permitiéndose otras soluciones singulares con la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico y del Pleno del Ayuntamiento.

Las cubiertas deberán disponer de defensas para evitar la caída de la nieve, que deberán ser del tipo de barrera continua de perfiles de acero.

También será obligatoria la disposición de canalón en los aleros que recaigan sobre la vía pública, recomendándose los metálicos en los tonos de la cubierta, y quedando prohibidos los de materiales plásticos.”

Atendiendo a esta regulación, cabe realizar las siguientes observaciones:

* Con carácter general, el uso hotelero sería compatible considerando la zonificación asignada a las parcelas por el planeamiento vigente. Sin embargo, la tipología hotelera planteada a base de unidades de alojamiento dispersas no se ajusta a las condiciones establecidas en el art. 206 del PGOU, que indica lo siguiente: “La edificación ocupará en planta una superficie inscribible en un rectángulo de 16x30 m. Estas edificaciones destinadas a los usos, e, i, k. 1 y b.2 se separarán entre sí un mínimo de 300 m, aunque podrán formarse grupos de tres edificios, distanciados un mínimo de 5 m y un máximo de 10 m.”

En cualquier caso, si se plantease una nueva solución que cumpliera las citadas condiciones, se considera necesario establecer la adscripción obligatoria de todas las unidades de alojamiento a la parcela o parcelas, para evitar posibles segregaciones o cambios de uso que pudieran originar la formación de un núcleo de población.

* En una de las parcelas donde se plantea la actuación existe actualmente una vivienda construida en 1970 según datos catastrales. A falta de mayor información sobre la adscripción de la edificación a la parcela, cabe recordar que, para la vivienda unifamiliar aislada en suelo no urbanizable, el art. 34 del vigente TRLUA establece, entre otras condiciones, la obligación de que exista una sola edificación por parcela.

A este respecto, la implantación de nuevas edificaciones de uso hotelero en la misma parcela supondría un incumplimiento sobrevenido de estas condiciones, y por tanto la incompatibilidad del nuevo uso que se pretende implantar.

* El proyecto plantea una serie de unidades de alojamiento aisladas situadas en dos parcelas no colindantes, separadas algo más de 50 mts entre sí, situándose los servicios comunes en una de ellas. Actualmente, ambas parcelas se comunican mediante un viario público que permite tanto el tránsito peatonal como rodado. Se considera que no se ha justificado suficientemente la solución para garantizar una adecuada conexión peatonal y rodada entre las dos parcelas.

* En cuanto a las condiciones estéticas, según lo dispuesto en el art. 96 del PGOU sería necesaria la autorización de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural respecto a los materiales proyectados, puesto que no se ajustan a los recomendados en dicho artículo. Autorización que resultaría preceptiva en todo caso, al encontrarse la actuación proyectada aparentemente en la banda de afección del Camino de Santiago.

b) Otras cuestiones

En el caso de que pudieran subsanarse los aspectos indicados en el apartado anterior y justificarse la compatibilidad urbanística de la actuación proyectada, deberán tenerse en cuenta las siguientes cuestiones sectoriales:

- * Deberá recabarse informe y/o autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, tanto sobre la protección del dominio público hidráulico, al encontrarse la actuación proyectada en zona de policía del río Aragón, como respecto a la captación de agua y al vertido.

- * Habrá de contarse con autorización del Ministerio de Fomento, al encontrarse la actuación en zona de afección de la carretera N-330a.

- * Se recabará informe sobre los riesgos que presenta la zona en la que se localizará la actividad, emitido por los organismos competentes en esta materia (protección civil y atención a emergencias), previo análisis por el promotor solicitante.

- * Respecto al uso hotelero, se solicitará informe a la Subdirección Provincial de Turismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón.

- * Se solicitará Licencia Ambiental de Actividad Clasificada, según lo previsto en los artículos 76 y 77 de la Ley 11/2014 de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.