

**- ACTA 1/2019 -**  
**ACTA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE**  
**HUESCA, CELEBRADO EL DÍA 31 DE ENERO DE 2019.**

**I) APROBACIÓN DEL ACTA DE LA SESIÓN DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2018**

Se da por leída el acta de la sesión anterior de veintiuno de dos mil dieciocho, remitida con la convocatoria a los miembros de la ponencia técnica, y se aprueba por unanimidad de los asistentes.

**II) EXPEDIENTES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

**A) APROBACIONES DEFINITIVAS**

**1) ALTORRICÓN.** Texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. Expte. 2017/152

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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:**

Mostrar conformidad al texto refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Altorricón.

**2) VILLANOVA.** Texto refundido del PGOU. Expte. 2015/74

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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) Considerar atendida la prescripción del acuerdo del Consejo de 31 de octubre de 2018 respecto a la UE-1, estableciendo como condición de obligado cumplimiento que el diseño del viario y la posible ubicación de las plazas de aparcamiento dentro del mismo deberán permitir, en todo caso, la maniobra efectiva de los vehículos de extinción de incendios, garantizando que la superficie necesaria para ello se encuentre libre de obstáculos.

b) Mostrar conformidad al documento refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, recordando nuevamente que el desarrollo de los ámbitos de suelo urbanizable no delimitado requerirá la oportuna tramitación ambiental, así como informe del organismo de cuenca.

### **3) VILLANÚA.** Modificación aislada nº16 del Plan General de Ordenación Urbana. Nueva documentación. Expte. 2018/36

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 nº16 del PGOU de Villanúa, debiendo atender al informe de la Dirección General de Justicia e Interior del Gobierno de Aragón.

### **4) GRAUS.** Modificación aislada nº18 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2017/157

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 nº18 del PGOU de Graus.

### **5) ALBELDA.** Modificación aislada nº17 del Plan General de Ordenación Urbana. Expte. 2018/115

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 nº17 del PGOU de Albelda, con las siguientes prescripciones:

- a) Para la futura edificación en la parcela se tendrán en cuenta las condiciones reflejadas en los informes sectoriales obrantes en el expediente, en particular, la del Servicio Provincial de Carreteras respecto a la distancia mínima de la edificación a la arista exterior de calzada. Así mismo se valorará la posible afección de la línea eléctrica que discurre por el frente de la parcela.
- b) Se garantizará la dotación mínima de una plaza de aparcamiento por vivienda, ya sea en espacio público o en el interior de la parcela.
- c) Se atenderá a las cuestiones documentales indicadas en el fundamento de derecho IV de la presente propuesta.

## B) INFORMES DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO:

**6) BOLTAÑA.** Convenio urbanístico de planeamiento y gestión relativo a la Unidad de Ejecución U.E. B-1 (Modificación nº5 del Plan General de Ordenación Urbana) de Boltaña. Expte. 2018/176.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 Unidad de ejecución U.E. B-1 (modificación nº5 del PGOU) de Boltaña, en virtud de las siguientes consideraciones:

a) Antecedentes

El documento de planeamiento general vigente en el municipio de Boltaña es un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente de forma parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca el 28 de enero de 2005, estableciendo una serie de prescripciones y recomendaciones y suspendiendo determinados ámbitos. Posteriormente, en sesión de 27 de febrero de 2007, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio mostró conformidad con el Texto Refundido, dando por subsanados los reparos.

Respecto a la tramitación del convenio, la misma ha seguido los siguientes pasos:

- Texto inicial de convenio negociado con los propietarios, junto a la documentación técnica elaborada por el Arquitecto D. Ignacio Pérez Aguirre y la abogada Dña. Natalia Guerrero Benito.
- Acuerdo plenario de fecha 8 de agosto de 2018 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 nº239 de 14 de diciembre de 2018.

b) Contenido

El convenio consta de una parte expositiva y seis cláusulas. En primer lugar, se describen las fincas objeto del presente convenio, que son las siguientes:

- Finca sita en el término de Boltaña, denominada Viñeta Rincón de diez áreas y los siguientes linderos: Norte, Carretera que va al Valle de Vió, sur, Camino del Cementerio, este, Camino que va al Valle de Vió; oeste, Barranco. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 22089A002001920000AZ. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº1944.

En adelante, se denomina como "Finca 1". Esta finca está clasificada en el Plan General de Ordenación Urbana como SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO.

- Viña ,secano con olivos, sita en el término municipal de Boltaña; en la partida Javierre, llamada La Plandaza o Plandara de una hectárea , once áreas y los siguientes linderos: norte, vía pública; sur, acequia de riego; este, vía pública; oeste, Francisco Vilellas. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 8837609BH5083N0001PW, 8738902BH5083N0001KW. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº446.

En adelante, se denomina como "Finca 2". Esta finca está clasificada en el PGOU como SUELO URBANO CONSOLIDADO, con calificación de EQUIPAMIENTO.

Las Fincas 1 y 2 son de propiedad de D. Joaquín.

- Campo sito en término municipal de Boltaña (Huesca), partida Javierre, llamado campo de las Gallinas, según catastro la superficie es de 13.480,39 metros cuadrados. Linda: norte, finca segregada; sur y este, camino y oeste, carretera. Se encuentra libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y ocupantes, y al corriente en el pago de todo tipo de impuestos. Referencia catastral 8738908BH5083N0001EW. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Boltaña, finca nº1035.

En adelante, se denomina como "Finca 3". Esta finca es de titularidad de Dª Victoria.

A continuación, se expone que el PGOU vigente delimitó la Unidad de Ejecución UE-B1 con el objetivo de completar la urbanización del Camino de Javierre. Se trata de una Unidad de Ejecución sujeta a un "proceso integral de urbanización", exenta de la cesión del 10% del aprovechamiento medio, estando el 19,27% de su superficie destinado a viario. Por diversos motivos, esta Unidad de Ejecución ha sido resuelta de acuerdo a los condicionantes establecidos en el PGOU sin la necesidad de un desarrollo urbanístico, por lo que carece actualmente de sentido, considerándose adecuada su eliminación como tal ámbito.

Teniendo en cuenta que el PGOU vigente no ha previsto ningún espacio destinado a aparcamiento público en la zona alta del casco antiguo del municipio, que haga viable la llegada de turistas a Boltaña, analizando con los técnicos municipales las posibles ubicaciones de un gran aparcamiento público se llega a la conclusión de que la parcela descrita como Finca 3 es la única que reúne todas las características que se buscan desde el Consistorio (facilidad de acceso tanto desde el centro de la localidad como desde la carretera, tanto en

vehículo como a pie, amplitud de aparcamiento...) por lo que se ha considerado necesario firmar este convenio urbanístico, eliminando a su vez la Unidad de Ejecución UE-B1.

c) Objeto del convenio

El objeto del presente convenio se resuelve en un conjunto de operaciones urbanísticas vinculadas unas con otras, concretamente:

1º. D. Joaquín cede al Ayuntamiento de Boltaña la Finca 1 descrita en la cláusula primera del convenio.

2º. El Ayuntamiento de Boltaña, en virtud de la potestad de planeamiento que le es propia, procederá a la redacción y tramitación de la modificación puntual nº5 del PGOU, que tendrá como objetivo:

1.-Eliminar la unidad de ejecución B1 "Camino de Javierre" y clasificar los terrenos que se incluían en dicha unidad como suelo urbano consolidado al estar ya dotados de todos los servicios, manteniendo las dos calificaciones que establece el PGOU de Boltaña: zona extensiva POL-200 y POL-400.

2.- Sustituir el equipamiento previsto junto al Ayuntamiento, grafiado en el plano Anexo nº6, por una nueva parcela de 215 m2 de superficie neta calificados como casco antiguo, dejando el resto de la parcela como suelo urbano destinado a viales.

3.-Incorporar los terrenos grafiados en el Anexo nº7 (Propuesta de modificación puntual del PGOU) como:

a) Parcela edificable, con 1.020 m2 de superficie neta, clasificada como suelo urbano y calificada como zona extensiva POL-400, con una edificabilidad de 1 m2/m2 (Finca 1)

b) Parcela de 13.520 m2 de superficie bruta, como suelo urbano consolidado, de los cuales 8.380 m2 se destinarán a equipamiento polivalente, unas pequeñas porciones de 520 m2 de superficie neta con calificación de uso residencial en zona extensiva POL-400 (normalización de fincas colindantes) y el resto, 4.620 m2 como sistema general viario (Finca 3).

3º. Una vez que el Ayuntamiento obtenga la propiedad de la Finca 1, iniciará los trámites administrativos para permutar con Dª Victoria la propiedad de la Finca 1, con la propiedad de la Finca 3. De ese modo, el Ayuntamiento obtendrá suelo necesario para poder dotar al municipio de gran equipamiento público, cuya función principal será dotar de plazas de aparcamiento en la zona alta del municipio, descongestionando de ese modo todo el entorno de la Colegiata de San Pedro.

El cumplimiento del convenio obliga en el siguiente sentido a cada una de las partes:

Compromisos del Ayuntamiento

*"El Ayuntamiento de Boltaña costeará y se hará cargo de realizar las obras necesarias para el acondicionamiento de la zona si fuese necesario, no pudiendo repercutir en la propiedad ningún coste por estos conceptos.*

*Ejecutará y costeará la prolongación de la red general de vertido que termina en la zona baja de la UE-B1, completando las redes generales de infraestructuras (abastecimiento y saneamiento) de la nueva parcela en suelo urbano consolidado situada en la finca 1.*

*Ejecutará y costeará la urbanización de los terrenos destinados a viales que no son frente de la parcela de 215 m2 y que su destino es de futuro mirador adaptado a la abrupta topografía del terreno. Dicha ejecución la realizará el Ayuntamiento cuando lo considere conveniente y sea posible abordar su coste económico."*

#### Compromisos de la Propiedad

*"Dña. Victoria consiente desde la firma de este Convenio el uso de la Finca 3 al Ayuntamiento de Boltaña, que podrá acceder, acondicionar, urbanizar, transformar y ocupar los citados terrenos para adecuarlos a su destino final. Cuando ejerza su derecho a edificar está obligada a completar la urbanización de los frentes de su parcela en las condiciones que establece la ley para obtener la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado.*

*D. Joaquín cederá previamente y de forma gratuita los terrenos destinados a mirador y grafiados en el plano Anexo 6 cuando el Ayuntamiento de Boltaña ejerza su función urbanizadora. Cuando ejerza su derecho a edificar está obligado a completar la urbanización del frente de su parcela en las condiciones que establece la Ley para completar la condición de solar en Suelo Urbano Consolidado, demoliendo la pequeña edificación existente en situación de fuera de ordenación."*

Respecto a la vigencia del convenio, se establece un plazo máximo de cinco años desde su firma.

#### d) Valoración

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

- Analizado el texto del convenio, tampoco se observa cuestión de legalidad en el mismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.4 del Decreto-Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) si bien cabría señalar dos cuestiones de carácter formal:

\* En el apartado 1º de la cláusula 2ª, donde se alude a la cesión que D. Joaquín efectúa a favor del Ayuntamiento de Boltaña de la Finca 1, sería conveniente precisar el carácter gratuito de dicha cesión.

\* Se recuerda que la permuta prevista en el apartado 3º de la cláusula 2ª habrá de ajustarse a la normativa reguladora en esa materia, esto es, la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, la Ley 7/1999 de 9 de abril de Administración Local de Aragón y el Decreto

347/2002 de 19 de noviembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes, Actividades, Servicios y Obras de las Entidades Locales de Aragón.

- El convenio objeto del presente informe resulta ser de planeamiento y gestión, pues determina la necesaria modificación del PGOU para adaptar la clase, categoría y calificación urbanística de las fincas anteriormente descritas a los objetivos pretendidos.

A este respecto, interesa señalar que la modificación aislada nº5 del PGOU de Boltaña que contempla el proyecto de convenio urbanístico objeto del presente informe tuvo entrada en el registro del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 5 de diciembre de 2018, si bien el expediente se encuentra devuelto debido a la necesidad de aportar informe de la Confederación Hidrográfica del Ebro por la afección del barranco de Javierre al ámbito de la modificación.

En todo caso, ha de precisarse que las determinaciones de esa modificación de planeamiento serán analizadas en su momento, no siendo objeto del presente informe. Por tanto, en este aspecto 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 del planeamiento, que se atenderá en todo caso a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del TRLUA.

## **7) BENASQUE.** Informe previo para la delimitación del Área 6A del PGOU (suelo urbanizable no delimitado). Expte. 2018/174

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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) Suspender la emisión de informe sobre la viabilidad de la delimitación a los efectos previstos en el artículo 26 del TRLUA, al considerar insuficientemente justificada la pertinencia de la transformación y la viabilidad de la dotación de los servicios urbanísticos suficientes en los terrenos.

b) Respecto a la propuesta de ordenación planteada, y sin perjuicio del informe más detallado que habrá de emitir el Consejo Provincial de Urbanismo, en su caso, durante la tramitación del Plan Parcial del ámbito, ha de atenderse a las observaciones contenidas en el apartado b) del fundamento de derecho III de la presente propuesta. En síntesis, deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones establecidas en el planeamiento general y en la normativa de rango superior aplicable, en particular las siguientes:

- \* Justificación del ajuste de los límites del ámbito a lo previsto en el planeamiento general.
- \* Dimensionamiento y diseño adecuado de la Zona de Conservación Natural.
- \* Ocupación máxima de la zona urbanizada.
- \* Regulación y uso público de las zonas verdes.

\* Cumplimiento de las reservas dotacionales exigibles.

\* Adaptación a los criterios de las Directrices Parciales de Ordenación Territorial del Pirineo Aragonés.

c) En todo caso, 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 en el planeamiento general de Benasque. Durante la tramitación del Plan Parcial deberán recabarse los informes sectoriales preceptivos, entre ellos los indicados en el apartado 6.2.c) del presente informe.

d) Por último y en otro orden de cosas, se considera conveniente recordar al Ayuntamiento de Benasque la necesidad de revisar el planeamiento general vigente, en cumplimiento de lo previsto en el Título VI del PGOU.

## **8) BENASQUE. Informe previo para declaración de ruina y sustitución de edificio en C/Horno nº17. Expte. 2018/166**

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 actuación proyectada a los exclusivos efectos previstos en el artículo 5.1.5. de las Normas Urbanísticas del PEPRI de Benasque, sin perjuicio de la competencia exclusiva municipal para el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística y de cualesquiera otros informes que resulten preceptivos, en particular el del organismo de cuenca dada la ubicación de la parcela en zona de flujo preferente y zona inundable.

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

### **A) INFORMES RELATIVOS A SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

## **9) QUICENA. Acondicionamiento de local para eventos. Polígono 1, parcela 105. Promotor: Saúl Ramón Avellanas. Expte. 2018/158**

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**10) BERBEGAL.** Instalación de producción de aceites esenciales a partir de plantas aromáticas y medicinales. Polígono 1, parcelas 000407400YM44H y 000407500YM44H. Promotor: Silvia Jiménez Catalá. Expte. 2018/168

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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.

Ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial y de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

**11) YÉSERO.** Proyecto de rehabilitación de borda para vivienda. Camino Latrero del Molino nº9. Parcela 5524801YN2252S0001LS. Promotor: Agustina Yolanda Fanlo Badías. Expte. 2018/175

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 por parte del Ayuntamiento para la rehabilitación de la borda, si bien deberá justificarse la disponibilidad de acceso rodado a la parcela, estableciendo en su caso las medidas necesarias para el ensanchamiento del camino existente.

Ello sin perjuicio de cualquier otro tipo de informe o autorización legalmente exigible, y singularmente los indicados en el apartado b) del fundamento de derecho II de la presente propuesta.

En este momento, de la reunión, siendo las once horas y cuarenta y dos minutos se ausenta de la misma, la representante de la Subdelegación del Gobierno en Huesca, Dña. Celina Altuna Fumanal.

**12) BINACED.** Instalación industrial para producción y almacén de sustancias naturales para cosmética y agricultura. Polígono 14, parcela 95. Promotor: ONA INVESTIGACIÓN, S.L. Expte. 2018/169

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 desfavorable a efectos urbanísticos para la autorización especial de la instalación industrial de interés público en suelo no urbanizable por parte del Ayuntamiento, al no encontrarse dicho uso entre los permitidos conforme al planeamiento vigente para la parcela en cuestión. Ello sin perjuicio del posible ajuste de la categoría de suelo no urbanizable asignada a dicha parcela, mediante la oportuna modificación de planeamiento.

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

**13) JACA.** Proyecto de rehabilitación y ampliación de edificaciones para establecimiento hotelero. Polígono 9, parcela 58 (Pardina Larbesa). Promotor: AV 93, S.A. Expte: 2018/167

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad, 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 de rehabilitación y ampliación de la Pardina de Larbesa para su consolidación en establecimiento hotelero, conforme al artículo 35.2 del TRLUA, en virtud de las siguientes consideraciones:

### **a) En cuanto a las condiciones urbanísticas**

El municipio de Jaca cuenta un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) aprobado definitivamente el 25 de abril de 1996. Según el PGOU, la parcela donde se ubica la actuación se encuentra situada en suelo no urbanizable genérico (común, según redacción del plan), concretamente en la Zona 1.1.a "Campo de Jaca". Las condiciones para este tipo de suelo se reflejan en la siguiente ficha:

SUELO NO URBANIZABLE		
CALIFICACIÓN	Suelo no urbanizable común	
AMBIENTE ECOLÓGICO	Submediterráneo	
ZONA	1.1.a Campo de Jaca	
DESCRIPCIÓN	Paisaje típico de la Depresión Media Pirenaica (amplio valle longitudinal con predominio de superficies llanas) donde se ubica la ciudad de Jaca y numerosos asentamientos de población y predominio de la explotación agrícola extensiva (cereales).	
OBJETIVOS	Mantenimiento del carácter rural, evitando la aparición de edificaciones destinadas a usos no vinculados al aprovechamiento rural.	
USOS	COMPATIBLES	Según artículos 126 al 129 inclusivos del Plan General, a excepción de los usos considerados como incompatibles.
	COMPATIBLES REGULADOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Desbroces, explanaciones y movimientos de tierras</li> <li>. Actividades extractivas</li> <li>. Implantaciones industriales</li> <li>. Implantación de equipamientos</li> <li>. Servicios asociados a infraestructuras</li> <li>. Edificación residencial de carácter rural</li> <li>. Parques recreativos</li> </ul>
	INCOMPATIBLES	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Nuevas roturaciones agrícolas salvo transformaciones en regadío</li> </ul>
CONDICIONES ESPECÍFICAS	Mantener el régimen general de la Ley del Suelo para el suelo no urbanizable común.	

Según esta ficha, para este tipo de suelo se establecen como usos compatibles los agropecuarios, las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, las destinadas al servicio de las obras públicas, la vivienda familiar, los usos forestales, los campings, las canteras, los vertederos, los almacenes de chatarras, las instalaciones de tratamiento de áridos, los cementerios y los cuarteles y cárceles. Como usos compatibles regulados estarían, entre otros, las implantaciones industriales, los equipamientos, la edificación residencial de carácter rural y los parques recreativos.

Como ya se ha indicado, este expediente se tramita por parte del Ayuntamiento de Jaca como actuación de interés social. A este respecto, el artículo 126.2 del PGOU define las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social de la siguiente forma:

*“126.2.- Construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social*

*Podrán ubicarse en suelo no urbanizable siguiendo el tramite previsto en el art. 16 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y lo harán por tratarse de usos incompatibles con el medio urbano, por lo excepcional de sus instalaciones y su dimensión, y por ser necesaria su ubicación en el medio rural.*

*Cualquier construcción de este tipo deberá desarrollar un fin social, ya sea asistencial, sanitario, educativo o industrial, y previa a su construcción, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio podrá exigir la redacción de un Plan Especial, en aquellos casos que por sus características sea necesario resolver satisfactoriamente las siguientes condiciones:*

- Acceso y comunicaciones
- Servicio de agua potable y evacuación de aguas depuradas
- Dotación de energía eléctrica.

- *Mínima agresión al medio en que se ubica.*

*Asimismo, habrá de justificarse la necesidad del emplazamiento en suelo no urbanizable en base a las causas anteriormente señaladas.”*

Como puede apreciarse, esta regulación tiene un carácter muy restrictivo, puesto que limita la consideración como instalaciones de utilidad pública o interés social a los usos asistenciales, sanitarios, educativos o industriales, sin incluir otros posibles usos (como los hoteleros).

Por tanto, la actuación proyectada sería en principio incompatible con el planeamiento urbanístico municipal vigente. Ello sin perjuicio del posible ajuste de la regulación actual de los usos de interés público o interés social, que podría realizarse, si el Ayuntamiento de Jaca lo estima oportuno, mediante la oportuna modificación aislada del PGOU.

Cabe recordar en este punto, la regulación que el art. 35.1. del TRLUA establece al respecto:

*“1. En suelo no urbanizable genérico podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento regulado en el artículo siguiente y de conformidad con el régimen establecido, en su caso, en las directrices de ordenación del territorio, en el plan general o en el planeamiento especial, y siempre que no se lesionen los valores protegidos por la clasificación del suelo como no urbanizable, las siguientes construcciones e instalaciones:*

*a) Construcciones e instalaciones que quepa considerar de interés público o social por su contribución a la ordenación y al desarrollo y cuyo emplazamiento en el medio rural sea conveniente por su tamaño, sus características o su efecto positivo en el territorio.*

*b) (...)”*

A este respecto, interesa señalar también que el art. 46 del TRLUA establece que el régimen jurídico del suelo no urbanizable genérico forma parte de la ordenación pormenorizada del PGOU. Por ello, la eventual modificación del planeamiento afectando a dicho régimen se consideraría como de menor entidad, pudiendo tramitarse según lo previsto en el art. 85.3 del TRLUA, al contar el Ayuntamiento de Jaca con la homologación prevista en el art. 57.4 de la misma Ley.

Por último, interesa recordar que dentro del conjunto de edificaciones que componen la Pardina Larbesa, la Torre del siglo XV está incluida en el catálogo del PGOU con un nivel de protección estructural, estando permitidas las obras de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación. Además, como ya se ha indicado esta Torre está incluida dentro de la relación de castillos considerados Bienes de Interés Cultural (BOA de 22 de mayo de 2006) en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 3/1999, de 10 de marzo, del Patrimonio Cultural Aragonés.

#### **b) Otras cuestiones**

En el caso de que la actuación proyectada pudiera llegar a ser compatible con el planeamiento urbanístico, previa modificación del mismo, se tendrán en cuenta las siguientes cuestiones:

-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.

- Se deberá contar con informe del organismo titular de la carretera A-1205, respecto del acceso.

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

- Se deberá contar con autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, en su caso, para la captación de aguas subterráneas y para el vertido al río Gas.

- Se solicitará informe a la Subdirección de Turismo del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón.