



Ayuntamiento de Villanova



D. SERGIO PLAZA LOMILLOS
Ctra. Bensque, nº 3
22467 Villanova

M^a Eugenia Notivoli Mur (1 de 1)
Secretaria-Interventora
Fecha Firma: 18/06/2015
HASH: 2960893ee34c6db229b80ea766e6950b

Por la presente le notifico que el Pleno de esta Corporación Local en sesión extraordinaria celebrada el día 13 de mayo de 2015, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo que se transcribe literalmente:

«Leída por el Sr. Alcalde-Presidente su propuesta de acuerdo para la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova.

Iniciado el debate, llevadas a cabo cuantas aclaraciones precisan los asistentes, visto el informe de procedimiento de Secretaria, se somete la propuesta a votación, y con el voto favorable de cuatro miembros presentes en la sesión, de los cinco que legalmente la componen; lo que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros de la misma, se adopta el siguiente ACUERDO:

PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por D. Antonio Guaus Gabás, D. José María Campo Castel, D. Francisco de Asís Padilla Muñoz, D^a. Marina Guaus Gabás, Noguero Sobella, S.L. y D. Gregorio Riazuelo Pac, D. Sergio Plaza Lomillos y otros, D. Ramón Terre Marsal, D. Amado Barrau Sahún, D. José Ignacio Gairín Villar, en relación con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, por los motivos expresados en los informes del equipo redactor, y del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente acuerdo.

Desestimar parcialmente y aceptando de forma parcial las alegaciones presentadas por D^a. María Jesús Portaspana Mur y D^a. María José Berges Portaspana, D. Enrique Calvera Nerín y D Sergio Plaza Lomillos en relación con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, por los motivos expresados en los informes del equipo redactor, y del que se remitirá copia a los interesados junto con la notificación del presente acuerdo

Estimar la alegación presentadas por D^a. María Josefa Vilella Serbeto en relación con la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana, por los motivos expresados en los informes del equipo redactor, y del que se remitirá copia a la interesada junto con la notificación del presente acuerdo

SEGUNDO.- Aprobar provisionalmente el documento de Plan General de Ordenación Urbana y una vez diligenciado, remitirlo al Consejo Provincial de Urbanismo para su aprobación definitiva».

La Secretaria-Interventora
Fdo.: M^a Eugenia Notivoli Mur



Ayuntamiento de Villanova

C/ El Foro, nº 5, Villanova. 22467 Huesca. Tfno. 974 553 127. Fax: 974 553 971



Cód. Validación: 7WZQ6CHYF5PNRWZ65DPJZZX-H | Verificación: <http://villanova.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 1

**ALEGACIONES APROBACIÓN INICIAL
PGOU DE VILLANOVA (HUESCA)**

Peticionario:

Nombre/DNI:

Domicilio:

Localidad:

Exposición y alegaciones:

En calidad de arquitecto redactor de proyectos, con despacho profesional en Villanova, concretamente en Ctra. De Benasque, s/n y por tanto conocedor de los planeamientos y desarrollos urbanísticos de la zona, para intentar contribuir a la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Villanova, después de haber presentado una sugerencia tras la aprobación del Avance y estando actualmente en periodo de alegaciones, presenta las siguientes alegaciones en tiempo y forma hábiles, basadas en los razonamientos que a continuación se expresan:

1.-ORDENACIÓN

1A.-Suelo urbano consolidado

-Ya expuse en la sugerencia que con el Suelo Urbano Consolidado se ha sido especialmente estrictos no habiendo prácticamente terrenos libres cuando podría haber algunos huertos y pequeños terrenos situados junto a viales consolidados incluidos en dicho suelo que no han sido considerados. Además algunos de estos terrenos han sido incluidos en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano no Consolidado por lo que prácticamente se ha condenado su desarrollo.

De hecho probablemente no llega a 10 solares los que encontramos entre la zona de casco antiguo y la zona de extensión de casco.

No entiendo como la construcción de una vivienda unifamiliar puede tildarse en la contestación a las sugerencias como "descoordinada".

Otra cosa distinta (no se esta hablando de eso) es la preservación de vacíos urbanos que ya resuelve la figura de espacios libres privados.

En cuanto a la zona de extensión de casco teniendo en cuenta que estas actuaciones no comprometiesen el desarrollo del suelo urbanizable (por ejemplo impidiendo los accesos) entiendo que para terrenos de dimensión reducida apoyados en viarios existentes podría ser un modelo correcto. En cualquier caso sí en alguna zona puntual (como por ejemplo en la finca situada entre la calle Tomas Duro y casa Pey) en la que fuesen necesarias obras de urbanización podría delimitarse una pequeña unidad de ejecución que cargaría con dichas obras.

Adjunto plano grafiando en color rosa algunas propuestas de zonas que podrían ser o incluidas como urbano consolidado y formando pequeñas unidades de ejecución de suelo urbano no consolidado.

1B.-Suelo urbano no consolidado

Entiendo que debería tenerse cuidado con la delimitación de las mismas ya que incluyen algunos solares de pequeña dimensión que siempre que sea posible deberían ser excluidos.

Además podría reducirse los sectores de suelo urbanizable convirtiéndose algunos como el SUZD3 en 2 unidades de ejecución.

1C.-Suelo urbanizable

En la sugerencia ya se planteo que las 2 zonas previstas de Suelo Urbanizable Delimitado de 28000 y 42000 m² tienen una superficie tan grande que probablemente será muy difícil su desarrollo. Creo que debería plantearse su troceamiento y reduciendo también el número de propietarios.

En cuanto a las justificaciones que se hacen para la desestimación en primer lugar se cita que tienen adscrita una gran superficie de SG zona verde. Entiendo que habiendo la misma superficie de suelo urbanizable, aunque se trocease en sectores más pequeños la repercusión Zona verde/suelo urbanizable sería la misma. La cuestión más importante es que la solución unitaria que se pretende conseguir me temo que es totalmente utópica porque son sectores cuyo desarrollo es prácticamente imposible (por superficie y número de propietarios). Teniendo un planteamiento común y unitario de los viales principales el desarrollo podría ser perfectamente por sectores independientes.

1D.-Suelo no urbanizable

En la sugerencia ya se planteó que *"debería ordenarse la zona de Sibierre junto a la carretera en la que ya hay 9 edificios, en primer lugar incluyéndola toda ella como suelo urbanizable no protegido y probablemente permitiendo construcciones de tipo industrial o comercial ya que en esa zona se ha focalizado el desarrollo de estos últimos años y esta bastante consolidada."*

Al respecto a lo mejor otra solución, ya que los edificios se apoyarían en la carretera A139 y por tanto tendrían los servicios urbanísticos garantizados, sería calificarlo como suelo no urbanizable genérico de preferencia industrial o comercial con una ordenanza específica.

En cualquier caso entiendo poco razonable que se establezcan 2 tipologías de suelo no urbanizable (genérico y protegido) para que luego tengan los mismos usos. Si el no urbanizable especial se supone que es suelo más protegido también deberían ser más restringidos los usos permitidos.

2.-NORMAS URBANÍSTICAS

2A.-Generales

Art. 2.1.14. La limitación de distancia máxima alero-cumbrera de 3.00 metros considero que es insuficiente siendo permitidas las pendientes máximas del 60%

Art. 2.1.16. El ancho máximo de vuelos 1/6 longitud de fachada considero que es escaso (en una vivienda entre medianeras de 6 m de fachada se podría hacer un balcón de 1 m de ancho)

El vuelo máximo de balcones de 40 cm entiendo que también es escaso, sería mejor definirlo como una fracción del ancho de la calle.

El vuelo máximo del alero canalón incluido de 70cm entiendo que también es insuficiente. Probablemente sería más lógico definirlo en función del ancho de los balcones o del ancho de las calles.

La superficie máxima de llucanas del 3% de la superficie de faldón también entiendo que es claramente insuficiente (en una cubierta de 100 m² de faldón se podría hacer solo una llucana pequeña). Además creo que no debería ser tan limitante el tipo y dimensiones de llucanas permitidas.

Art. 2.1.20. La definición de planta baja creo que resulta confusa. Tal vez con unos buenos gráficos explicativos resultaría comprensible

Art. 2.2.4. las dimensiones de peldaños de escaleras creo que no deberían fijarse puesto que están exhaustivamente definidas en el DB SU. Entiendo que sería más apropiado y podría evitar contradicciones simplemente hacer referencia a esa normativa de obligado cumplimiento.

2B.-Casco Antiguo

Art.3.1.10. La limitación de fondo máximo edificable de 12 metros puede generar problemas con algunos edificios existentes retranqueados del frente de parcela y por tanto que no cumplirían con este requerimiento.

Cuando se define la altura PB+2 probablemente debería aclararse la situación (usos ...) de la planta bajo cubierta.

Entiendo que resulta inapropiada la fijación de la edificabilidad de $3m^2/m^2$ para cualquier tamaño de parcela. Sería más apropiado una limitación en función del tamaño de la parcela. Por poner 2 ejemplos en una pequeña parcela entre medianeras de 60m2 no permitiría aprovechamiento bajo cubierta para una pequeña vivienda y sin embargo en una parcela de 1000 m2 generaría una edificabilidad de 3000 m2 de techo que es una barbaridad ...

2C.-Extensión de casco

Art.3.1.16. Entiendo que la limitación de 4 viviendas por portal es demasiado reducida (cuando hay ejemplos de 15 viviendas por portal en la actualidad), 9 viviendas por portal (3 plantas y 3 viviendas por planta) podría ser más razonable.

La limitación de número de viviendas como fracción de superficie parcela / 75 resulta poco justificada. Entiendo que sería más apropiado regular la edificabilidad apropiadamente, no en todos los casos $2 m^2/m^2$ sino descendente en función del tamaño de la parcela como se propone para el casco antiguo. Además resultan descompensados los parámetros de edificabilidad con densidad (tal como está definido resultaría 150 m2 de techo para cada vivienda)

2D.-Suelo Urbano no consolidado

Art.3.1.21. Entiendo que la limitación de 4 viviendas / portal resulta escasa.

No se especifica ni la edificabilidad ni la densidad en el texto (en las fichas si lo hace). Entiendo que sería recomendable mencionar las cesiones obligatorias (viales, zonas verdes públicas y aprovechamiento), si se entiende que es mejor no graficarlas detalladamente (y dejarlo para el planeamiento de desarrollo de dichas unidades de ejecución) al menos fijarlo numéricamente.

Sería conveniente que estos datos apareciesen también en las fichas de las unidades de ejecución.

2E.-Suelo Urbanizable

Entiendo poco justificado que la altura máxima sea mayor que en la zona de extensión de casco de suelo urbano consolidado y me resulta curioso que se indique como argumento que así puede resultar más atractivo económicamente cuando entiendo que tanto la forma de delimitar los sectores prácticamente condena su desarrollo y otros parámetros son claramente restrictivos.

No se especifica la edificabilidad en el texto (si en las fichas). Entiendo que es poco apropiado regular la densidad en superficie de parcela / 100m y luego en las fichas individuales en 40 viv/Ha. Creo que debería eliminarse la primera limitación para evitar contradicciones.

2F.-Suelo no Urbanizable

En interés público debería plantearse la inclusión de edificios hoteleros tradicionalmente realizados por este sistema. Además debería dejarse abierta la posibilidad de eximir el cumplimiento de alguno de los parámetros en casos excepcionales y si el Ayuntamiento lo estimase conveniente.

En vivienda rural existente debería aclararse si se incluyen las bordas tradicionales y aclarar las condiciones de rehabilitación de las mismas (si se permite ampliación ...)

Debería plantearse si resulta apropiado la inclusión de la posibilidad de construcción de viviendas unifamiliares en parcelas de más de 10000 m2 cuando no se forme núcleo de población (como se regulaba en las normas subsidiarias provinciales).

Probablemente sería más apropiado que el suelo no urbanizable genérico fuese más amplio (abarcando las zonas de prados existentes) permitiendo estos usos y el resto de terreno (zonas de bosque...) ponerlas como Suelo no urbanizable especial y restringir más los usos para protegerlas.

SOLICITA:

Que tomando en consideración estas alegaciones por los motivos anteriormente expuestos, se modifique el contenido del P. G. O. U. de Villanova para adoptarse a las peticiones del que suscribe.

Informe técnico:

1. En relación a la clasificación de determinadas fincas como suelo urbano consolidado, debemos señalar lo siguiente:

La clasificación de un suelo como urbano trae carácter reglado y así lo ha manifestado el Tribunal Supremo desde un primer momento al afirmar que "la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo declara reiteradamente la jurisprudencia (...) subrayando que la clasificación de un terreno como suelo urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos - Sentencias de 27 de enero y 30 de diciembre de 1986 y 26 de enero, 7 de febrero y 19 y 29 de mayo de 1987-. La definición, con rango legal del suelo urbano constituye, pues un límite de la potestad de planeamiento, tanto cuando ésta se actúa ex novo como cuando opera por vía de revisión o modificación (STS 30 de junio de 1987).

La Ley Urbanística de Aragón señala los criterios para clasificar el suelo urbano: el criterio de la transformación del suelo, que partiendo de su estado natural llega a convertirse en soporte apto para la edificación y el criterio de la consolidación que atribuye al suelo la condición de urbano por razón de la consolidación del área en la que se integra.

El artículo 12 de la Ley Urbanística de Aragón señala que tienen la condición de suelo urbano los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como la necesidad de que los servicios mencionados sean de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha insistido en la idea de que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada y ni un metro más allá o en la de que el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas (STS de 1 de junio de 2000, 14 de diciembre de 2001). De conformidad con lo expuesto, podemos concluir que las parcelas grafiadas no se encuentran integradas dentro de lo que es la estructura o malla urbana, además, de que al carecer de una urbanización consolidada, se exige todavía una transformación efectiva del suelo para integrarlo dentro del suelo urbano consolidado.

2. En cuanto al tamaño de los sectores de suelo urbanizable delimitado, señalar que su configuración ha sido para garantizar un desarrollo urbano racional y ser coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el plan general. Además esa ordenación redundará en un diseño más homogéneo y a un mejor reparto de derechos y cargas.

No obstante, señalar que el artículo 3.2.2 de las Normas Urbanísticas posibilita la división de oficio de los sectores por el Ayuntamiento en otros de superficie bruta no inferior a una cuarta parte del total. Así, en el desarrollo y ejecución del Plan General, caso de estimarse necesario o conveniente para el interés municipal, se podría dividir el sector en otros subsectores de superficie inferior, siempre que esa subdivisión garantice un desarrollo urbano racional y sea coherente con el modelo de evolución urbana y ocupación del territorio resultante de la ordenación estructural establecida en el plan general.

3. Respecto a la clasificación de un espacio físico como suelo no urbanizable genérico en vez de especial, informar lo siguiente: La clasificación como suelo no urbanizable especial ha obedecido a diferentes razones y valores, en atención a lo especificado en la legislación urbanística (artículo 17 y 18 de la LUA). Entre ellas, los valores tenidos en cuenta han sido que los terrenos constituyen prados de siega para la alimentación del ganado, conformando un paisaje tradicional de montaña (valores agrícolas, ganaderos y paisajísticos). Además, existen valores medioambientales, al constituir terrenos afectados por el Lugar de Importancia Comunitaria LIC Río Esera. El objeto de la protección de los terrenos es evitar una degradación mayor del entorno. Y respecto a la existencia de suelo no urbanizable genérico y especial, nos remitimos a lo especificado en la Memoria del Plan General y Normas Urbanísticas, donde se establece la justificación de dichas categorías y los usos permitidos.

NORMAS URBANÍSTICAS

2A.-Generales

Art. 2.1.14. Dado que el fondo máximo alcanza los 12 metros, con la pendiente máxima del 60 % se puede alcanzar una mayor altura en el punto medio. Por lo tanto se considera adecuado aumentar la altura máxima visible hasta los 3,50 metros.

Art. 2.1.16. Las consideraciones expresadas en lo referente a anchura y longitud de los vuelos no se adaptan a la tipología tradicional. Más aún en un casco de calles estrechas en las que el aumento de anchura y longitud de los vuelos desvirtuaría su carácter.

Lo mismo sucede con las llucanas. Se limita su tamaño por no responder a la tipología tradicional. Su excesivo tamaño desnaturaliza la textura de las cubiertas del conjunto urbano.

Art. 2.1.20. Se adjuntan gráficos explicativos.

Art. 2.2.4. Se hará referencia al DB SU

2B.- Casco Antiguo

Art. 3.1.10 En el mismo artículo se hace referencia (PERMISIVIDAD) a las construcciones existentes evitando el problema mencionado.

La situación y usos de la planta bajo cubierta se define en el apartado "ENTRECUBIERTA".

Se aclara la aplicación de la edificabilidad, indicando que es un parámetro máximo y que se deben de cumplir simultáneamente el resto de los parámetros volumétricos.

2C.- Extensión de Casco

El objeto de la limitación en el número de viviendas por portal y su relación con la superficie del solar es garantizar un tamaño razonable de las viviendas a construir.

Es cierto que, con una altura permitida de Baja+2 sería razonable aumentar el número de viviendas por portal a 6 (dos por planta).

Se reitera lo indicado en cuanto al parámetro de edificabilidad que es una referencia "máxima" siendo la regulación volumétrica prevalente.

2D.- Suelo Urbano No Consolidado

En este caso al permitirse una altura de Baja+1 la limitación de 4 viviendas por portal resulta adecuada a los objetivos perseguidos.

Se indica en el primer artículo de esta Ordenanza que los parámetros urbanísticos y objetivos de planeamiento constan en las correspondientes fichas.

Al tratarse de Unidades de pequeña dimensión y de topografía difícil se considera más adecuado dejar un grado de libertad en las prescripciones de cesiones obligatorias para facilitar su desarrollo.

2E.- Suelo Urbanizable

Se ha respondido anteriormente a la posibilidad de dividir los sectores en unas determinadas condiciones. La altura máxima de 11 metros es un error material, debiendo ser, como en la zona de Extensión de Casco, de 10,50 metros.

En las fichas se indican los parámetros urbanísticos.

Los parámetros de densidades indicados son compatibles y permiten la construcción del número máximo de viviendas permitido. El objetivo es obtener viviendas con mejores prestaciones y espacios libres privados.

2F.- Suelo No Urbanizable

Se regula la declaración de interés público de forma que se permitirían los usos hoteleros cuando con ello se pueda contribuir al desarrollo socioeconómico o a la creación de empleo en el municipio, y ambas circunstancias se acrediten y justifiquen en la tramitación de las correspondientes autorizaciones.

En el artículo relativo a las Condiciones particulares de las construcciones rurales tradicionales existentes se regula la rehabilitación-ampliación de las bordas tradicionales.

No se considera adecuado la construcción de nuevas viviendas unifamiliares en suelos No Urbanizables salvo las vinculadas a un uso permitido.

Se estima preferible mantener la protección en los suelos calificados como No Urbanizables de Especial Protección. Entendemos suficiente la superficie de Suelo No Urbanizable Genérico junto al Casco Urbano.

Propuesta:

En lo referente a las distintas clasificaciones mantener las clasificaciones propuestas en el PGOU para los distintos tipos de suelo.

En lo referente a las Normas urbanísticas:

Generales:

Aceptar la fijación de la altura máxima visible a 3,50 metros

Adjuntar los gráficos explicativos de las distintas situaciones de Planta Baja

Referenciar el dimensionado de escaleras al DB SU

Suelo Urbano Extensión de Casco:

Aumentar a 6 el número máximo de viviendas por portal en la Zona Extensión de Casco

Suelo Urbanizable:

Corregir el error detectado en la fijación de la altura máxima dejándola en 10,50 metros

Suelo No urbanizable:

Nueva redacción de la declaración de interés público.

Se desestiman el resto de las alegaciones.