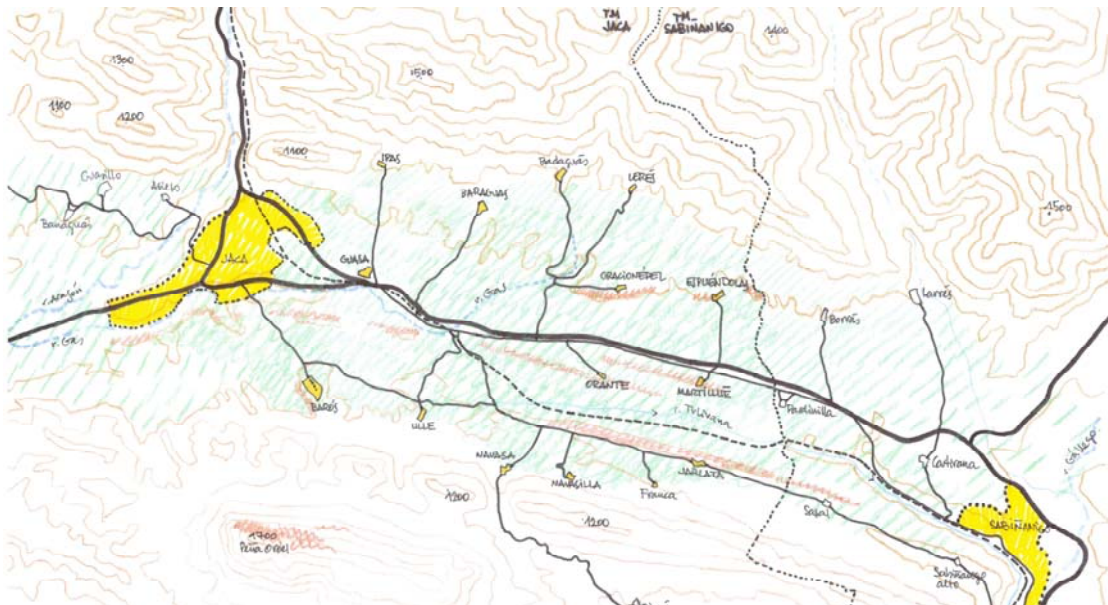


## DOCUMENTO VI

# CUMPLIMIENTO DE PRESCRIPCIONES



## NORMAS COMPLEMENTARIAS

### DE LOS NÚCLEOS RURALES DE LA “VAL ANCHA Y VAL ESTRECHA”

[TEXTO REFUNDIDO 09'2014] que integra las Modificaciones Aisladas nº 13, nº 17 y nº 19 del PGOU de Jaca  
Encargo: Ayuntamiento de Jaca (Huesca) Redactor: CEROUNO ARQUITECTOS

## **0. PRESENTACIÓN**

El Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el día 27 de marzo de 2014, en relación al expediente de las Modificaciones Aisladas nº 13, 17 y 19 del PGOU de Jaca “Normas Complementarias de la Val Ancha y la Val Estrecha”, adoptó el acuerdo de suspender la emisión de informe hasta que se subsanaran una serie de cuestiones que se señalan en dicho acuerdo.

El presente documento se redacta para justificar el cumplimiento de cada uno de los puntos señalados en dicho Acuerdo, y explicar la manera que la que los cambios se han introducido en un nuevo documento de “Normas Complementarias de la Val Ancha y la Val Estrecha”, [TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2014].

Para facilitar la comprensión del mismo, y el seguimiento de las consideraciones realizadas en el Acuerdo CPUH 17/03/2014 se sigue un esquema de contenidos similar al del Acuerdo, repasando el cumplimiento de cada una de las consideraciones señaladas. En letra cursiva se indican los textos del Acuerdo, y en letra normal, las contestaciones o explicaciones que se aportan en calidad de equipo redactor de las citadas Normas.

## **0. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **0.1. Documento que refleje los cambios con un grado de definición adecuado.**

*En general, y puesto que la estimación de alegaciones supone cambios importantes respecto al documento de aprobación inicial, debe completarse el expediente con un documento que refleje esos cambios con un grado de definición adecuado.*

Se aporta un documento denominado [TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2014], que refleja todos los cambios exigidos, con un grado de definición adecuado.

### **0.2. Fichas de datos urbanísticos ANEXO V de la NOTEPA.**

*Conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria Única de la NOTEPA, se deberán cumplimentar las fichas de datos urbanísticos correspondientes al objeto de la modificación conforme al Anexo V de dicha norma.*

Se aporta un Anexo a la Memoria, que contiene las Fichas de datos urbanísticos, conforme al Anexo V de la NOTEPA.

### **0.3. Texto Refundido.**

*Deberá incorporarse la documentación del Texto Refundido en soporte digital.*

El documento [TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2014] se entrega en soporte papel (encuadrado en tamaño A4) y en soporte informático (un CD con archivos pdf).

### **0.4. Eliminación de la obligación de tramitar un instrumento de detalle en la totalidad de las UEs**

*Deberá incorporarse la ordenación pormenorizada de la totalidad del suelo urbano conforme al artículo 42 de la ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón y, en casos concretos de especial dificultad, podrá remitirse a instrumentos de planeamiento de desarrollo, debiendo estudiar la eliminación de la obligación de tramitar un instrumento de detalle en la totalidad de las UEs.*

Se trata de un criterio general para los núcleos del término municipal de Jaca, que viene aplicándose con éxito en los núcleos de La Solana, y no se considera procedente eliminar esta exigencia de redactar un Estudio de Detalle, que únicamente puede resultar beneficioso para la ordenación resultante. Hay que tener en cuenta que se establece una parcela mínima de 500 metros cuadrados de superficie, pero la casuística en estos núcleos es muy diversa, desde propietarios que desean construir una única vivienda en parcelas muy grandes, a pequeñas promociones residenciales, que sí apuestan por encaminar su producto inmobiliario hacia una

ordenación que apura la superficie mínima establecida. Esta casuística no se conoce en el momento de redacción de las normas, por lo que resulta imposible establecer una ordenación detallada, sin recurrir a un instrumento de ordenación ágil, como un Estudio de Detalle, que ya ha mostrado su eficacia para este tipo de núcleos. Por ello, no se considera procedente eliminar esta exigencia de redacción de Estudio de Detalle en las Normas.

El artículo 54 letra 5, expone que “En los pequeños municipios, el plan general podrá modular las reservas en función de la dimensión de los sectores siempre que se justifique la suficiencia de los espacios dotacionales ya existentes y, en el caso de las zonas verdes, la disponibilidad y proximidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad”.

Este es el caso de los núcleos del término municipal de Jaca. El PGOU de Jaca garantiza una dotación de equipamientos muy importante, en equipamientos y, en el caso de zonas verdes, es clara la disponibilidad y proximidad de zonas naturales susceptibles de uso común que cubran adecuadamente dicha necesidad

### **0.5. Áreas de Reforma Interior**

*La totalidad de las Unidades de Ejecución previstas en Suelo Urbano No Consolidado tienen la consideración en el documento de Áreas de Reforma Interior (ARI), lo cual supone, conforme a lo establecido en el artículo 42.4 de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón la posibilidad de "reducir o eliminar, justificándolo expresa y suficientemente, los módulos mínimos de reserva exigibles en la ordenación de concretos sectores o unidades cuando sus dimensiones o grado de ocupación por la edificación hagan inviable su exigencia o resulte ésta incompatible con una ordenación coherente, debiendo justificar que las necesidades dotacionales de la población de estos ámbitos quedan suficientemente cubiertas".*

*No se incorpora justificación alguna en relación a este artículo en el documento.*

*No obstante, la identificación de algunas de las UEs (suelos vacantes y exteriores al suelo urbano vigente) resulta discutible.*

*Deben cumplirse los módulos de reserva establecidos conforme al art. 42.4 de dicha Ley.*

Con carácter general, las Unidades de Ejecución previstas en los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha se corresponden con terrenos en los que el Plan General, mediante la presente Modificación Aislada, trata de llevar a cabo una regeneración o renovación del tejido urbano. Generalmente se trata de piezas de los bordes urbanos de estos núcleos, en los que se requiere completar la trama viaria perimetral, o completar ciertas conexiones de carácter radial, o bien llevar a cabo determinadas ampliaciones del viario existente, con el objeto de mejorar las condiciones actuales de la movilidad en estos núcleos. Con frecuencia, el grado de consolidación de la edificación existente dificulta el planteamiento formulado en la ordenación propuesta. En otras ocasiones, el reducido tamaño de las Unidades planteadas convertiría en un ejercicio absurdo la cesión de una parcela para uso dotacional o de equipamiento ya que, además de conformar un espacio inútil para la construcción de una edificación funcional, se da la circunstancia de que puede afirmarse, casi de manera general, que ninguno de estos núcleos necesita un solar para la construcción de nuevos equipamientos.

La consideración de Area de Reforma Interior (que debería denominarse con más propiedad como Area de renovación) no tiene por objeto la intención de reducir los espacios de cesión (que en algunas de las Unidades alcanza porcentajes de suelo muy elevados) sino la orientación para que la transformación urbanística de esos terrenos reporte espacios de viario y aparcamiento, en vez de unos reducidos espacios de zonas verdes, y especialmente de equipamientos (dada el reducido número de viviendas que se ordenan en cada una de las Unidades de Ejecución), que resultarían poco útiles por las dimensiones que resultarían finalmente.

Para tratar con mayor propiedad esta cuestión, y después de realizar un análisis pormenorizado de las situaciones que concurren en estos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se reflejará en todas las Unidades de Ejecución la condición de Area de Reforma (o renovación), con excepción de las dos Unidades de Ejecución del núcleo de Jarlata, en los que, como bien expone el Informe, ordenan suelos vacantes y exteriores

al suelo urbano vigente en los que resulta discutible la consideración de Área de Reforma. En estas dos Unidades se revisa la ordenación pormenorizada, y se establece la obligatoriedad del cumplimiento de los módulos de reserva establecidos conforme al art. 42.4 de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón.

Esta justificación se incluye en el apartado correspondiente de la Memoria justificativa de las Normas complementarias [TEXTO REFUNDIDO SEPTIEMBRE 2014], dando cumplimiento así a la consideración expuesta en el Informe CPUH.

#### **0.6. Cesiones previstas en las UEs;**

*La totalidad de las UEs ordenadas en la modificación tienen, como acaba de indicarse, la consideración de ARI. Esta situación supone la reducción de las obligaciones en materia de cesiones conforme a lo establecido en el artículo 54 de la LUAr. En general, las fichas de las distintas unidades establecen como cesiones exclusivas las del trazado viario ordenado y la cesión gratuita del 10% del Aprovechamiento al municipio.*

#### **0.7. Ordenación pormenorizada en las UEs; Estudios de detalle;**

*En el artículo 37 de las Ordenanzas del TR establece lo siguiente en relación a las UEs; "Las Unidades de Ejecución delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado de los Núcleos de la Val ancha y Val estrecha deberán, previamente a su desarrollo, presentar para su aprobación un Estudio de Detalle y un Proyecto de Urbanización.". Conforme al artículo 42 de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, el Plan General deberá establecer en relación al Suelo urbano No Consolidado, la ordenación pormenorizada de las Unidades de Ejecución, o remitir los sectores a un planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial). Teniendo en cuenta la escasa entidad de las Unidades de Ejecución ordenadas en los núcleos, de la Val Ancha y Estrecha, no parece apropiada la segunda opción. Pero en todo caso, la remisión genérica a Estudio de Detalle que se incorpora en el artículo 37 de las Ordenanzas y en la totalidad de las fichas de ordenación de las UEs no puede eximir del cumplimiento del establecimiento de la ordenación pormenorizada de las áreas de - SUNC. En todo caso, podría aplicarse la remisión expresa a un planeamiento de desarrollo (Plan Especial) en casos concretos en los que las UEs tengan una difícil disposición parcelaria.*

*Deben incluirse las determinaciones, tanto de ordenación estructural como pormenorizada, exigibles conforme a los arts. 40, 41 y 42 de la LUAr, concretando el aprovechamiento medio, la edificabilidad y los plazos de desarrollo previstos.*

La documentación gráfica de la Modificación contempla, en los ámbitos de las Unidades de Ejecución todas las determinaciones tanto de ordenación estructural como pormenorizada, exigibles conforme a los arts. 40, 41 y 42 de la LUAr, y señalan las alineaciones oficiales y los espacios de cesión obligatorios en el desarrollo de cada una de ellas.

En efecto, el parámetro **edificabilidad** (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) no se indicaba en las fichas, y en la documentación TR09'2014 se completa este aspecto. En efecto, se ha detectado que alguna Unidad de Ejecución sobrepasaba el límite de edificabilidad establecido en el artículo 78.b) de las Directrices Parciales del Pirineo Aragonés (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Esta cuestión se ha corregido, de manera que en el TR09'2014 ninguna Unidad de Ejecución supera el límite de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Con respecto al parámetro **Plazo de desarrollo previsto**, se indica plazo Indefinido, ya que es el criterio seguido en las Unidades de Ejecución de los núcleos rurales del municipio de Jaca, en los que la presión urbanística es pequeña, y no existe voluntad de impulsar este desarrollo salvo que exista una iniciativa clara por parte de los propietarios de los terrenos. Por ello, el plazo es indefinido, que viene a significar que tendrá el mismo plazo que la propia vigencia del Plan General. Si una Unidad de Ejecución no se desarrolla, no pone en cuestión el modelo de ordenación propuesto para un determinado núcleo, así que no existe justificación para imponer un determinado plazo, concretándolo en 8 o 12 años, por ejemplo.

Sin perjuicio de todo ello, se considera necesaria la obligatoriedad de redacción de Estudio de Detalle, ya que la casuística en cuanto al programa residencial definitivo es importante dado que con carácter general en estos núcleos el desarrollo urbanístico no agota la edificabilidad ni el número máximo de viviendas permitido.

#### **0.8. Reservas de suelo con destino a vivienda protegida**

*Conforme al artículo 5 de la Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en su redacción modificada por la Ley 10/2012, el municipio de Jaca se encuentra obligado a reserva de suelo con destino a vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal. En las determinaciones de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado no se ha contemplado este extremo.*

*Deberá darse cumplimiento en el documento al artículo 5 de la Ley 24/2003 de medidas urgentes de política de vivienda protegida, en su redacción modificada por la Ley 10/2012, en relación a la obligación a prever reservas de suelo con destino a vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la legislación estatal.*

La especial condición de los núcleos rurales del municipio de Jaca, por su dimensión poblacional, nivel de servicios e inexistencia de transporte público que lo conecte con la ciudad, hace a todas luces injustificada la pretensión, en una aplicación estricta aplicada a todo el municipio, de la obligación de prever reservas para VPA en todas las Unidades de Ejecución. Por la tipología residencial de estos desarrollos (parcelas unifamiliares, 500 m<sup>2</sup> de superficie) y por el escaso número de viviendas permitidas en cada Unidad, esta cuestión resulta además a todas luces inviable.

El Plan General de Ordenación Urbana de Jaca da cumplimiento de estas reservas en el marco de la ciudad central, en los sectores de desarrollo residencial y en las Unidades de Ejecución previstas en la ciudad consolidada.

#### **0.9. Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo Aragonés**

*No se justifica el cumplimiento de los parámetros establecidos en las Directrices Parciales de Ordenación del Territorio del Pirineo Aragonés (especialmente en lo que respecta a los artículos 76, 78 y Anexos. En todo caso, la edificabilidad bruta no podrá superar el límite establecido en el artículo 78.b) de las Directrices Parciales del Pirineo Aragonés (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).*

Hay 15 Unidades de Ejecución que superan ligeramente el índice de edificabilidad señalado de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En general, todas las que no alcanzan un 20% de la superficie del ámbito destinada a cesión de espacios públicos (viario, zona verde, etc.).

Para cumplir con este requerimiento se ha revisado la ordenación en las Unidades de Ejecución. En algunos casos, como las dos Unidades de Jarlata, se han establecido reservas obligatorias de zonas verdes y equipamientos. En otras, como en Espuéndolas se han grafiado también espacios destinados a viario o a zona verde. De esta manera se ha conseguido no superar una edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. En los casos en los que no resulta claro incrementar las cesiones, se ha reducido el techo edificable en la Ficha de Ordenación de la Unidad, para no superar el máximo permitido (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

#### **0.10. Requisitos especiales conforme a la LUAr 3/2009. Sistemas Generales.**

*El texto refundido clasifica nuevo suelo urbano, por lo que debe justificarse el cumplimiento de los requisitos especiales previstos en el art. 79.1 de la LUAr.*

La cuestión de la aplicación de los módulos de reserva de los planes parciales a las áreas de nuevo crecimiento ya se contempla en la justificación correspondiente a las Unidades de Ejecución.

*Igualmente, la modificación supone un incremento de la densidad residencial, por tanto, de acuerdo con el art. 79.2 de la LUAr es preciso prever las superficies del Sistema General de Espacios Libres necesarias para el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 40.1.b) de la LUAr.*

El art. 86.1 de la Ley de Urbanismo permite excepcionar la cuestión de las reservas de terrenos de sistemas generales siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, como la que nos ocupa:

*“Excepcionalmente, en función de la entidad de la modificación y de los sistemas generales incorporados al plan general, se atenderá al principio de proporcionalidad en las reservas de terrenos de sistemas generales a aplicar, pudiendo minorarse o excepcionarse en el proyecto siempre que se trate de modificaciones de pequeña dimensión, se informe favorablemente por el Consejo Provincial de Urbanismo y se apruebe por el Ayuntamiento.”*

#### **0.11. Previsión de Infraestructuras urbanas y estudio de las nuevas demandas;**

*Deberá incorporarse al documento justificación de la previsión de las infraestructuras urbanas existentes y futuras, conforme establece la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón en su artículo 39.1 .a (“(...) analizando su viabilidad teniendo en cuenta el posible incremento de la capacidad de las redes y servicios urbanísticos prestados por las diferentes Administraciones públicas”) y 41.1 .C. (“ Trazado y características de las redes de comunicaciones y servicios y de su conexión con los correspondientes sistemas generales.”).*

#### **0.12. Importantes ampliaciones de suelo urbano.**

*En Martillué se genera una ampliación de suelo importante en relación al actual suelo urbano. Teniendo en cuenta el modelo de ocupación del territorio establecido en la Ley 3/2009 de Urbanismo de Aragón en el artículo 39.1.a (“Deberá adoptar un modelo de ocupación del territorio sostenible evitando consumos innecesarios de recursos naturales y, en particular, de suelo.”), deberá justificarse la necesidad de estas importantes ampliaciones de suelo alejadas del actual suelo urbano, especialmente en lo que respecta a las UEs 1 y 2. Igualmente en aquellos núcleos en que dicha ampliación de suelo puede considerarse importante en relación al vigente suelo urbano y sus previsiones de crecimiento.*

Se trata de una condición ya existente. Se considera adecuada su regularización así como la previsión de dotación de infraestructuras a estos desarrollos ya semiconsolidados.

### **1. CONSIDERACIONES SOBRE EL DOCUMENTO “MEMORIA”**

#### **1.1. Número de viviendas nuevas.**

*En el punto 4.6. de la memoria, concretamente en la ficha general que incorpora, se indica que el número de viviendas nuevas que se generan en las Unidades de Ejecución es de 170, mientras que en el punto 4,7.6. relativo al resumen de Unidades de Ejecución se indica que el número máximo de viviendas en las UEs es de 157. Deberá aclararse esta diferencia.*

Se trata de un error numérico que ya se ha subsanado en la edición del TR09’2014, y se ha ajustado a los cambios introducidos para subsanar otras consideraciones.

#### **1.2. Tablas de datos.**

*Deberán actualizarse las tablas de datos de ordenación de los distintos núcleos y los generales en relación a las modificaciones introducidas en el documento por el contenido de los informes sectoriales, la aceptación de las alegaciones y el presente y posteriores.*

Se han actualizado todas las tablas.

## **2. CONSIDERACIONES SOBRE EL DOCUMENTO DE “ORDENANZAS”**

### **2.1. Nomenclatura SUC-ZE y SUNC-ZE**

*La nomenclatura de dos normas zonales diferentes como SUC-ZE y SUNC-ZE (ambas zonas de expansión), puede inducir a error, ya que se refiere en el propio nombre a la categoría de suelo urbano y este parámetro puede cambiar en caso de desarrollo de las UEs. En el caso de desarrollo de alguna de las UEs de SUNC-ZE, nos encontraríamos con un Suelo urbano Consolidado cuya Norma zonal es la de ZE, pero no es SUC-ZE. Esta coincidencia en la nomenclatura de las Normas puede inducir a error, por lo que se considera interesante la modificación de uno de los dos nombres de modo que quede de manifiesto la diferencia entre ambas.*

El Ayuntamiento de Jaca cuenta ya con otros documentos de ordenación detallada de los núcleos rurales, como es el caso de los núcleos de “La Solana”, o los núcleos de “La Garcipollera”. En estos documentos se ha utilizado esta nomenclatura SUC-ZE y SUNC-ZE, y en los años en los que se ha venido trabajando con este planeamiento no se ha producido ninguna confusión por este motivo. Es intención del Ayuntamiento aprobar un documento que, en las cuestiones operativas, mantenga el mismo criterio organizativo en los documentos escritos y en lo planos, por lo que se han considerado oportuno mantener la nomenclatura de las dos normas zonales tal y como están en el documento aprobado inicialmente, es decir SU-ZE y SUNC-ZE. Dado que además este comentario del Informe tiene carácter de consideración, creemos que con esta justificación queda aclarada y justificada la conveniencia de no introducir este cambio en el documento.

### **2.2. Zona de Núcleo Urbano Consolidado**

*La norma Zonal de “Núcleo Urbano Consolidado” hace referencia en su nombre exclusivamente a la clasificación y categoría del suelo. Puede resultar interesante modificar esta nomenclatura evitando la referencia a la clasificación de suelo exclusivamente (zona casco antiguo o similar).*

Nos remitimos a la contestación expuesta en el punto 2.1, que aconseja no introducir este cambio sugerido en el documento.

### **2.3. Afecciones sectoriales**

*Se observa que se ha incorporado como Ordenanza específica la afección que la legislación de carreteras establece para los terrenos colindantes con las mismas. Pero no se han incorporado más afecciones sectoriales que ésta a las Ordenanzas. Por coherencia documental y, para dar un tratamiento homogéneo a todas las afecciones sectoriales, se considera que sería interesante no incorporar esta afección sectorial como ordenanza urbanística y establecer un punto relativo a afecciones sectoriales en el que se incorporen (aunque solamente sea con la remisión a la normativa sectorial correspondiente) todas las afecciones sectoriales al documento, para mayor seguridad jurídica (infraestructuras ferroviarias, vías pecuarias, cauces y zonas de dominio público hidráulico o policía, (...), y el resto que puedan ser de aplicación al ámbito territorial que se ordena.*

Hay que tener en cuenta que el documento urbanístico de las “Normas Urbanísticas de los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha” es un documento complementario a la propia documentación del Plan General de Ordenación de Jaca. Es el documento de Plan General en el que aparecen con todo detalle la remisión a la normativa sectorial correspondiente de todas las afecciones sectoriales (infraestructuras ferroviarias, vías pecuarias, cauces y zonas de dominio público hidráulico o policía, etc.). Además, como se ha expuesto en el punto 2.1. es intención del Ayuntamiento aprobar un documento que, en las cuestiones operativas, mantenga el mismo criterio organizativo en los documentos escritos y en lo planos, por lo que se han considerado oportuno mantener la estructura que posee, análoga a la de otras “normas de núcleos rurales” del municipio de Jaca. Dado que además este comentario del Informe tiene carácter de consideración, creemos que con esta justificación queda aclarada y justificada la conveniencia de no introducir este cambio en el documento.

Se ha incluido en las Ordenanzas la normativa correspondiente a la legislación de carreteras porque así se exigió por parte del Ministerio de Fomento en sus informes vinculantes. En todo caso, para mayor claridad, y

para justificar esta referencia normativa sectorial y no otras, se hará referencia a que esta normativa tiene expresa aplicación en los núcleos de Guasa y Martillué, con la siguiente redacción:

*1. La documentación gráfica delimita en el entorno de los núcleos de Guasa y Martillué las zonas de dominio, servidumbre ó afección de la carretera nacional N-330. En estos terrenos se estará a lo dispuesto en los siguientes artículos.*

#### **2.4. Ordenanza de Zona de núcleo Urbano Consolidado (C). Art. 27.**

*Art. 27. Tipo de ordenación; Hace referencia exclusivamente a la situación de vivienda entre medianeras o separadas como máximo 1,5 m., quedando el resto de la casuística fuera de esta ordenación. Y el punto 2 de este artículo relativo a edificaciones aisladas en caso de demolición remite expresamente a las dos situaciones anteriores. Entendiendo que no queda totalmente claro el régimen de ordenación de esta área, deberá completarse el artículo.*

Para dar cumplimiento a este requerimiento, se añade un punto 3 en este artículo, con la siguiente redacción:

*3. Las circunstancias específicas que puedan concurrir derivadas de las condiciones especiales del solar o las edificaciones existentes en el mismo en los solares colindantes, así como la ordenación de edificios con fachada de longitud mayor de 15 metros, deberán resolverse mediante la tramitación del correspondiente Estudio de Detalle, que podrá solventar de esta manera situaciones y condiciones de carácter singular, y modificar alineaciones en el caso de retranqueos exigidos de alguno de los volúmenes ordenados.*

#### **2.5. Ordenanza de Zona de núcleo Urbano Consolidado (C). Art. 29.**

*"Art. 29, apartado. 3; Fragmentación de fachadas de mayor dimensión. (...) Esta diferenciación se realizará mediante el cambio de altura de 1 metro máximo entre las fachadas ficticias, así como establecer una interrupción en el aparejo de modo vertical coincidiendo con el cambio de altura de fachada. Del mismo modo, los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de la Val Ancha y Val Estrecha".* La obligada fragmentación a partir del retranqueo de dos metros respecto de la alineación parece incompatible con la exigencia de alineación a vial de la edificación. Deberá estudiarse este apartado 3 en relación al resto de condiciones de la ordenanza. Lo mismo sucede en el artículo 34.5.

El texto del punto 3 es el siguiente:

*3. Fragmentación de fachadas de mayor dimensión. En los casos en que la fachada a construir tenga mayor dimensión, se deberá plantear una diferenciación que permita, visualmente, compartimentar la fachada. Esta diferenciación se realizará mediante el cambio de altura de 1 metro máximo entre las fachadas ficticias, así como establecer una interrupción en el aparejo de modo vertical coincidiendo con el cambio de altura de fachada. Del mismo modo, los edificios serán fragmentados, o al menos con retranqueos mínimos de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de la Val ancha y Val estrecha.*

Esta cuestión no ha dado problemas en las normas que se vienen aplicando desde hace años en los núcleos de La Solana. En todo caso, con la propuesta de modificación del punto 3 de art. 29, se soluciona esta cuestión mediante la oportuna tramitación de un Estudio de Detalle. Adicionalmente, para clarificar el contenido de este punto, se propone la siguiente redacción modificada y simplificada:

*3. Fragmentación de fachadas de mayor dimensión. En los casos en que la fachada a construir tenga una dimensión mayor de 15 metros, se planteará una fragmentación de la edificación, con al menos un retranqueo mínimo de 2 metros de profundidad, para configurar unos volúmenes quebrados e integrados en la escena urbana de los núcleos de la Val ancha y Val estrecha. Adicionalmente, esta diferenciación volumétrica se reforzará con un cambio de altura de un metro como mínimo entre las fachadas. Esta ordenación volumétrica quedará ordenada mediante un Estudio de Detalle.*

**2.6. Ordenanza de Zona de núcleo Urbano Consolidado (C). Art. 31.**

*"Art. 31. Depósitos de agua. Los proyectos de edificación de nuevas viviendas deberán prever la instalación de un depósito de regulación de 500 litros de capacidad mínima y grupo de presión." En relación a este particular, y teniendo en cuenta la necesaria previsión de infraestructuras de abastecimiento de agua municipal, debería justificarse la necesidad de la incorporación de dichos depósitos de agua. Para ello, se propone la inclusión al documento de un apartado de justificación y adecuación de las infraestructuras urbanas existentes y previstas y, según el sentido de esta justificación, establecer o no la necesidad de incorporar estos depósitos particulares.*

Se elimina este artículo nº 31 en el Texto Refundido, dado que este requisito era exigible en los núcleos del término municipal de Jaca hace unos cuantos años, cuando todavía no se habían resuelto los déficits infraestructurales en materia de abastecimiento y distribución de agua potable. Con las instalaciones actuales existentes en los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, esta condición no es exigible, y procede, por tanto, eliminar la exigencia de depósitos de agua en los proyectos de edificación de nuevas viviendas. Y, consiguientemente, se procede también a una renumeración completa del articulado del documento de Ordenanzas del TR-Junio2014.

**2.7. Ordenanza de "Zona de Expansión en Suelo Urbano Consolidado (SUC-ZE). Art. 34.5.**

*Se encuentra afecto por los mismos comentarios del art. 29. aptdo. 3.*

Como se ha expuesto en el punto 2.1, el Ayuntamiento de Jaca cuenta ya con otros documentos de ordenación detallada de los núcleos rurales, como es el caso de los núcleos de "La Solana", o los núcleos de "La Garcipollera". En estos documentos se ha utilizado esta nomenclatura SUC-ZE y SUNC-ZE, y en los años en los que se ha venido trabajando con este planeamiento no se ha producido ninguna confusión por este motivo. Es intención del Ayuntamiento aprobar un documento que, en las cuestiones operativas, mantenga el mismo criterio organizativo en los documentos escritos y en lo planos, por lo que se han considerado oportuno mantener la nomenclatura de las dos normas zonales tal y como están en el documento aprobado inicialmente, es decir SU-ZE y SUNC-ZE. Dado que además este comentario del Informe tiene carácter de consideración, creemos que con esta justificación queda aclarada y justificada la conveniencia de no introducir este cambio en el documento.

**2.8. Ordenanza de "Zona de Expansión en Suelo Urbano Consolidado (SUC-ZE). Art. 34.7.**

*Art. 34.7; Modificada en relación a la Alegación nº 2; "Parcela mínima y densidad máxima permitida. En el desarrollo residencial de viviendas unifamiliares aisladas, la superficie mínima de la parcela neta edificable será de 500 m2. Se fija como criterio interpretativo que las fracciones de parcelas generables de nuevas unidades de vivienda se contarán a partir de los 300 m2 y superiores, sin posibilitar en ningún caso parcela de superficie inferior a 400 m2." La redacción resulta confusa.*

El texto de este artículo 34.7. era el siguiente:

*7. Parcela mínima y densidad máxima permitida. En el desarrollo residencial de viviendas unifamiliares aisladas, la superficie mínima de parcela neta edificable será de 500 m2. Se aceptarán parcelas menores con superficie inferior a 500 m2 en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.*

Como resultado de la estimación de la alegación 002, esta redacción original fue modificada con el siguiente texto:

*7. Parcela mínima y densidad máxima permitida. En el desarrollo residencial de viviendas unifamiliares aisladas, la superficie mínima de parcela neta edificable será de 500 m2. Se fija como criterio interpretativo que las fracciones de parcela generables de nuevas unidades de vivienda se contarán a partir de los 300 m2 y superiores, sin posibilitar en ningún caso parcela de superficie inferior a 400 m2. Se aceptarán parcelas menores con superficie inferior a 500 m2 en aquellos casos en los que figure la inscripción de estas parcelas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas Normas Complementarias.*

Consideramos que de esta manera ya se ha corregido la redacción confusa a que se hace referencia en el Informe CPUH 03'2014.

#### **2.9. Ordenanza de "Zona de Expansión en Suelo Urbano Consolidado (SUC-ZE). Art. 34.8;**

"Ocupación máxima de la edificación. 50% para la edificación principal. El espacio libre interior de parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo, *contando la edificación principal* un 50% del espacio libre interior de la parcela". *En relación a este particular, resulta confuso lo relativo a la ocupación de los edificios auxiliares, incorporando a este parámetro la edificación principal. Deberá aclararse este parámetro.*

Se aclara este parámetro, con la siguiente redacción:

*8. Ocupación máxima de la edificación. Con este parámetro se quiere limitar la aparición de edificaciones que por sus dimensiones y diseño de planta no respondan a los modelos tradicionales de la zona, por ello se limita la ocupación de la parcela neta edificable por la edificación principal al 50%. La utilización del espacio libre interior de parcela se tratará como zona verde privada. Se admitirán edificios auxiliares en planta baja, no destinados a vivienda y que ocupen como máximo el 50% del espacio libre interior de la parcela que resulta al descontar la superficie ocupada por la edificación principal.*

#### **2.10. Ordenanza de "Zona de Expansión en Suelo Urbano Consolidado (SUC-ZE). Art. 36.**

*Depósitos de agua. Los proyectos de edificación de nuevas viviendas deberán prever la instalación de un depósito de regulación de 500 litros de capacidad mínima y grupo de presión." Deberá justificarse en relación a lo establecido en el presente apartado para el artículo 31.*

Se elimina este artículo nº 36 en el Texto Refundido, dado que este requisito era exigible en los núcleos del término municipal de Jaca hace unos cuantos años, cuando todavía no se habían resuelto los déficits infraestructurales en materia de abastecimiento y distribución de agua potable. Con las instalaciones actuales existentes en los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, esta condición no es exigible, y procede, por tanto, eliminar la exigencia de depósitos de agua en los proyectos de edificación de nuevas viviendas. Y, consiguientemente, se procede también a una reenumeración completa del articulado del documento de Ordenanzas del TR-09'2014.

#### **2.11. Ordenanza "Zona de Expansión en Suelo Urbano No Consolidado (ZE). Art. 37.**

*Planeamiento derivado y gestión (ZE).* Se estará a lo indicado en el presente informe en lo que se refiere a la Ordenación pormenorizada del SU NC y la remisión a estudio de detalle obligatorio en todas las UEs.

Las Fichas de las Unidades de Ejecución incluyen todas las determinaciones tanto de ordenación estructural como pormenorizada, exigibles conforme a los arts. 40, 41 y 42 de la LUAr, concretando el aprovechamiento medio, la edificabilidad y los plazos de desarrollo previstos, y la edificabilidad bruta no supera el límite establecido en el artículo 78.b) de las Directrices Parciales del Pirineo Aragonés (0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>). Y señalan las alineaciones oficiales y los espacios de cesión obligatorios en el desarrollo de cada una de ellas. Sin perjuicio de ello, se considera necesario mantener la obligatoriedad de redacción de Estudio de Detalle en todas las Unidades de Ejecución, ya que la casuística en cuanto al programa residencial definitivo es importante dado que con carácter general en estos núcleos el desarrollo urbanístico no agota la edificabilidad ni el número máximo de viviendas permitido. Esta obligación se ha desarrollado ya con buenos resultados en la aplicación de las Normas de los núcleos de La Solana, por lo que no parece conveniente ahora cambiar el planteamiento.

#### **2.11. Ordenanza "Zona de Expansión en Suelo Urbano No Consolidado (ZE). Art. 39.5.**

*Art. 39.5. Remite en relación a los retranqueos a un estudio de detalle, sin fijar la norma zonal en ningún caso el tipo de ordenación previsto (alineación a vial, retranqueos mínimos a alineación en caso de ordenación con retranqueo,...). En relación a esto, debemos remitirnos a lo establecido para el Art. 37.1 en relación a la obligatoriedad genérica de desarrollar Estudios de Detalle para todas las UEs y la ordenación pormenorizada genérica en SUNC.*

Esta cuestión ya ha sido contestada en el punto anterior.

**2.12. Ordenanza "Zona de Expansión en Suelo Urbano No Consolidado (ZE). Art. 39.9.**

*Art. 39.9; Lo mismo que lo indicado para el artículo 34.8.*

Se modifica la redacción del punto 8 referente a la Ocupación máxima de la edificación.

**2.13. Ordenanza "Zona de Expansión en Suelo Urbano No Consolidado (ZE). Art. 41.**

*Art. 41. Depósitos de agua. Deberá justificarse en relación a lo establecido en el presente apartado para el artículo 31.*

Se elimina este artículo nº 41 en el Texto Refundido, dado que este requisito era exigible en los núcleos del término municipal de Jaca hace unos cuantos años, cuando todavía no se habían resuelto los déficits infraestructurales en materia de abastecimiento y distribución de agua potable. Con las instalaciones actuales existentes en los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, esta condición no es exigible, y procede, por tanto, eliminar la exigencia de depósitos de agua en los proyectos de edificación de nuevas viviendas. Y, consiguientemente, se procede también a una reenumeración completa del articulado del documento de Ordenanzas del TR-09'2014.

**2.14. Ordenanza "Zona de Eras y Bordas de Navasa" (ZEB);**

*Art. 46. Depósitos de agua. Deberá justificarse en relación a lo establecido en el presente apartado para el artículo 31.*

Se elimina este artículo nº 46 en el Texto Refundido, dado que este requisito era exigible en los núcleos del término municipal de Jaca hace unos cuantos años, cuando todavía no se habían resuelto los déficits infraestructurales en materia de abastecimiento y distribución de agua potable. Con las instalaciones actuales existentes en los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, esta condición no es exigible, y procede, por tanto, eliminar la exigencia de depósitos de agua en los proyectos de edificación de nuevas viviendas. Y, consiguientemente, se procede también a una reenumeración completa del articulado del documento de Ordenanzas del TR-09'2014.

**2.15. Ordenanza de la "Zona de Recursos Turísticos (RT). Art. 48.**

*Teniendo en cuenta los usos permitidos y su ordenanza (incluido el residencial), no establece un carácter claro. El nombre hace referencia a recursos turísticos, el uso actual es de carácter social y además se permite el uso residencial sin ningún tipo de vinculación a la actividad principal. Por ello debería estudiarse este carácter y justificar la ordenanza, ya que el carácter del ámbito es confuso.*

Atendiendo a esta sugerencia, y analizando en profundidad el carácter de esta zona, se considera adecuado modificar su denominación, que pasará a denominarse Zona de Recursos Sociales de Ocio y Tiempo Libre, con las letras RS, en vez de RT. Adicionalmente, se indicará para el uso residencial la obligatoriedad de estar vinculado a la actividad principal.

**2.16. Ordenanza de la "Zona de Recursos Turísticos (RT). Art. 49.**

*Art. 49.7. Parcela mínima y densidad máxima permitida. Este artículo no incorpora ningún dato relativo a la densidad de viviendas ni establece el número máximo de viviendas por parcela.*

El Art. 48 sí que limita el uso residencial unifamiliar aislada o adosada, de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda, con una limitación de 4 viviendas por hectárea de superficie de la Unidad de Ejecución. En todo caso, se añadirá esta limitación en este punto, y se indicará y se establecerá la limitación de dos viviendas por parcela.

En el punto 8, referente a la ocupación máxima de la edificación, se simplifica la redacción ya que se trata de una parcela de gran extensión que será ordenada mediante Estudio de Detalle para un único promotor.

**2.17. Ordenanza de "Equipamiento (E).**

*"Art. 53.2. Limitaciones de posición. En los solares calificados como de Equipamiento Urbano (E) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Casco Antiguo. En los solares de Equipamiento Extensivo, la disposición será libre dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros a todos los linderos. Se ordenará todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones". -Por un lado, no queda claro cuáles son*

las ordenanzas del Casco antiguo, (C y SUC-ZE, o sólo C?), y por otro lado, el concepto de Equipamiento Urbano (E) no queda claro si se refiere sólo a los que están en zona C o también en zona SUC-ZE. Deberá aclararse este artículo.

El punto 2 del art. 53 tiene la siguiente redacción:

*2. Limitaciones de posición. En los solares calificados como de Equipamiento Urbano (E) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Casco Antiguo. En los solares de Equipamiento Extensivo, la disposición será libre dentro de la parcela, con un retranqueo mínimo de 4 metros a todos los linderos. Se ordenará todo el conjunto en caso de plantearse nuevas instalaciones.*

Para aclarar que estas ordenanzas se refieren a la zona de Casco, se corregirá la redacción y se pondrá "Núcleo urbano consolidado (C)". Y por otra parte, se elimina esa referencia confusa a los solares de Equipamiento Extensivo, dado que no existe ningún Equipamiento que tenga esta condición en los núcleos de la Val ancha y Val estrecha. La redacción de este punto, modificada, quedará como sigue:

*2. Limitaciones de posición. En los solares calificados como de Equipamiento (E) se aplicará la ordenación correspondiente a las ordenanzas del Núcleo urbano consolidado (C).*

## **2.18. Ordenanza de "Protección Paisajística del Entorno de los Núcleos" (PE),**

"Art. 58.3. La consideración en estas Normas Complementarias de estos Entornos de Protección constituye una limitación añadida a las ya existentes en cuanto a la actividad constructiva de edificaciones agrícolas, ganaderas o de almacenaje, y de construcción de infraestructuras de comunicaciones o energéticas." No se concreta la limitación específica que supone esta ordenanza. Deberá concretarse la limitación expresa a la que hace referencia el artículo y la regulación del resto de parámetros propios de una ordenanza.

Se plantea completar la redacción de este artículo con un nuevo artículo referido a las limitaciones de la edificación:

*Art. 59. Limitaciones de parcela, posición y volumen de las edificaciones permitidas.*

*1. Altura reguladora. La altura reguladora máxima se fija en 7 m. de altura desde el plano de rasante inferior del edificio.*

*2. Altura en número de plantas. El número máximo de plantas se fija en una única planta.*

*3. Altura visible. Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de 10 m.*

*4. Retranqueos. Los volúmenes edificados se ordenarán mediante Estudio de Detalle. No se permitirán longitudes de fachada mayores de 20 metros. Los edificios se dispondrán aislados, con una separación mínima entre ellos de 50 metros. Los retranqueos a linderos laterales con fincas colindantes serán de tres metros como mínimo.*

*5. Edificabilidad. La superficie construida de los edificios permitidos en esta zona no será superior a 200 metros cuadrados.*

*6. Condiciones estéticas. Serán de aplicación las Normas estéticas de la edificación (Título IV), pudiendo construir cubiertas de chapa en colores rojizos.*

**2.19. Ordenanza de "Zona de bordas" (ZB),**

*Art. 59.1 No se establece el régimen de usos de estas edificaciones. Deberán regularse los usos permitidos dentro de estas edificaciones preexistentes y las condiciones estéticas y de rehabilitación de aplicación.*

Se completa este artículo con dos nuevos artículos:

Art. XX. Limitaciones de uso (ZB).

1. El uso principal en las edificaciones a rehabilitar serán los usos agropecuarios o los usos residenciales en vivienda unifamiliar aislada, de acuerdo con el programa y dimensión mínima de vivienda.

2. Los usos permitidos serán los siguientes:

Hotelero y hostelero

Aparcamiento

Socio-cultural

Almacenaje y talleres domésticos de servicio o artesanales (hasta 150 m<sup>2</sup>c).

Art. XX. Condiciones estéticas y de rehabilitación (ZB).

En la rehabilitación de los edificios existentes se tratará de preservar los valores tradicionales de la edificación en la que se interviene. Con carácter general, será de aplicación la normativa estética de la edificación del Título IV de las presente Normas, siempre que sus determinaciones no entren en conflicto con la conservación de los valores arquitectónicos y estéticos de la edificación que se rehabilita.

**2.20. "Zona de Tolerancia de la Edificación agropecuaria"**

*Esta ordenanza no establece los parámetros básicos de ordenación de los ámbitos. Deberá aclararse el carácter de esta ordenanza y completarse con los parámetros necesarios para la posterior aplicación del plan en estas áreas.*

Se plantea completar la redacción de este artículo con un nuevo artículo referido a las limitaciones de la edificación:

Art. XX. Limitaciones de parcela, posición y volumen de las edificaciones permitidas (ZT).

1. Altura reguladora. La altura reguladora máxima se fija en 7 m. de altura desde el plano de rasante inferior del edificio.

2. Altura en número de plantas. El número máximo de plantas se fija en una única planta.

3. Altura visible. Se fija una altura visible máxima de los edificios desde el plano de rasante inferior de 10 m.

4. Retranqueos. Los volúmenes edificados se ordenarán mediante Estudio de Detalle. No se permitirán longitudes de fachada mayores de 30 metros. Los retranqueos a linderos laterales con fincas colindantes serán de tres metros como mínimo.

5. Edificabilidad. La superficie construida de los edificios permitidos en esta zona no será superior a 500 metros cuadrados.

6. Condiciones estéticas. Serán de aplicación las Normas estéticas de la edificación (Título IV), pudiendo construir cubiertas de chapa en colores rojizos.

**2.21. Normas Estéticas de la Edificación. Vuelos abiertos.**

*Se debe anotar que el artículo 69 relativo a los vuelos, no establece ninguna limitación relativa a longitud, cantidad, distancia a linderos laterales. Se estudiará la incorporación de algún tipo de limitación en relación a los vuelos abiertos permitidos.*

Se corrige esta cuestión, añadiendo en el nuevo texto del punto 1 el siguiente texto: "Tendrán una anchura acorde con la anchura de los huecos, no superando en ningún caso una anchura de tres metros.

## **2.22. Normas Estéticas de la Edificación. Pinturas.**

*Indicar que el artículo 72 relativo a pinturas únicamente se refiere en su contenido a las pinturas de la carpintería y no de superficie de fachada.*

Se corrige esta cuestión, indicando en el nuevo texto: “1. En carpinterías, se prohíbe...”

## **2.23. Otras cuestiones que se corrigen en el documento de Ordenanzas.**

La revisión del documento de Ordenanzas, al hilo de la incorporación de las consideraciones expuestas en los puntos anteriores, ha aconsejado incorporar las siguientes modificaciones en el documento de Ordenanzas:

Art. 28. En los usos permitidos en la zona de Casco Consolidado, se elimina la palabra unifamiliar, ya que también se permite el uso residencial colectivo.

En el punto 7 del artículo artículo 37, correspondiente al tipo de ordenación en Zonas de Expansión, se añade el texto “En las zonas así delimitadas en los Núcleos de la Val ancha y la Val estrecha que se indiquen en estas Normas, y que comprenden los terrenos conectados a la trama urbana existente mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, los parámetros aplicables serán los que figuran en los artículos siguientes y en las correspondientes Fichas de cada de las Unidades de Ejecución delimitadas” para homogeneizar con las ordenanzas de los Núcleos de La Solana.

En la regulación estética de la Carpintería exterior, artículo 68, se añade “aluminio” para homogeneizar con el texto de las Ordenanzas de los núcleos de La Solana.

En el artículo 74, que regula las Cubiertas, se modifican las pendientes máximas y mínimas, y se incorporan los casos en los que se autoriza una pendiente mayor, de acuerdo con el texto de las Ordenanzas de los núcleos de La Solana.

En el artículo 75, que regula los aleros y cornisas, se corrige la regulación de vuelos máximos y mínimos, de acuerdo con el texto de las Ordenanzas de los núcleos de La Solana.

Se elimina la regulación de lucanas en el capítulo de cubiertas, ya que existe un punto específico que las regula. Y se modifica el porcentaje permitido de lucanas, ya que existía una discordancia en el texto entre el contenido de estos dos artículos.

En el artículo que recoge la Relación de los conjuntos urbanos, edificios y elementos catalogados, se reproduce el listado de los edificios y elementos catalogados.

Se modifica la numeración de los artículos, para conseguir una numeración correlativa y continua en el documento.

## **3. CONSIDERACIONES SOBRE LA “ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA DE LOS NÚCLEOS”**

### **3.1. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Baraguás**

*Deberá estudiarse la ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado (SUC-ZE) del noreste del núcleo, facilitando y mejorando el acceso y trazado viario del ámbito.*

La ordenación se plantea con viarios de distinta anchura (5, 6,5 y 10 metros). Para atender esta consideración, se modifica ligeramente la nueva calle de 6,5 metros, en el terreno clasificado como SUC/ZE, para mejorar el entronque con las calles del pueblo. Se modifica, desplazándolo hacia el Oeste, el nuevo viario de 5 metros de anchura que se propone en la UE-1, para facilitar la viabilidad de la UE, ya que el proyectado afecta a dos edificaciones construidas.

*Se debería estudiar el viario perimetral, dando lugar a un viario continuo y cerrado de carácter urbano, ya que se incorpora parcialmente al suelo urbano y el resto al suelo no urbanizable, dando lugar a un trazado continuo y cerrado, por ejemplo, incorporando al suelo urbano el tramo de viario perimetral indicado en el plano adjunto o cualquier otra solución que resuelva los fondos de saco generados.*

No se modifica el planteamiento respecto al viario perimetral, dado que supondría la consideración como Suelo Urbano de un camino de tierra que no cuenta con servicios urbanísticos en la actualidad.

### 3.2. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Barós.

*En este núcleo se incorpora en el plano 02 de calificación una amplia zona de suelo urbano cuya calificación, según leyenda, es la de SUC-ZE clave 7d. Esta calificación no se ha incorporado a las ordenanzas del documento, no quedando fijados los parámetros urbanísticos concretos de esta clave. Exclusivamente se fija un parámetro (el de la edificabilidad) en el artículo 34.6 de las ordenanzas, sin indicar expresamente esta calificación ni indicar si el resto de parámetros se ajustan a los generales de la norma SUC ZE. Deberá completarse la documentación incorporando las condiciones urbanísticas de esta calificación.*

Se completa el texto de Ordenanzas con el siguiente texto:

2. Se incluyen también en esta zona los terrenos del desarrollo residencial del núcleo de Barós indicado en planos con la nomenclatura SUC/ZE Clave 7d, que pertenecen a una parcelación aprobada el 30-04-1993 y modificada por los acuerdos municipales de 30-07-1998 y 26-08-1999. Los parámetros aplicables en esta zona Clave 7d son los mismos que los generales para la zona SUC/ZE, con excepción del índice de edificabilidad, tal y como se expresa en el Artículo 32.6.

*Deberá resolverse correctamente la trama viaria, dando un tratamiento correcto y homogéneo al viario perimetral y evitando la aparición de fondos de saco.*

Se revisa y corrige la delimitación del perímetro correspondiente al Suelo Urbano de Barós en algunos tramos. En concreto, se incluye la totalidad del camino del borde Sur del núcleo (Zona SUC/ZE-clave 7d) en Suelo Urbano, se rectifica el límite del Suelo Urbano en el extremo Nor-este.

### 3.3. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Espuëndolas;

*Deberá estudiarse la ampliación del suelo urbano en relación a los riesgos indicados en el informe de INAGA relativos a riesgos litológicos y estudio de inundabilidad del barranco próximo y, en relación a estos, proponer alternativas de crecimiento en áreas más aptas para la edificación conforme a estos estudios.*

Con respecto a los riesgos litológicos y movimientos de ladera existentes en Espuëndolas, determinando la idoneidad de la clasificación como suelo urbano de los terrenos afectados, debemos exponer que las zonas que presentaban estos riesgos ya no forman parte del Suelo Urbano en el documento de Texto refundido Agosto'2014 como resultado de la estimación del contenido de varias Alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público del documento. En efecto, la Alegación nº 10, presentada por Amelia Salinas Cebrián, solicitaba en sus puntos 4 y 5 que se excluyeran de la Unidad de Ejecución UE-1 de Espuëndolas las zonas de la ladera. De esta manera, la Unidad de Ejecución UE-1 ha reducido sensiblemente su superficie, excluyendo de su ámbito las zonas inclinadas que implicaban riesgo litológico y de movimientos de ladera. De esta manera queda garantizado el cumplimiento de la condición nº 2 fijada en la Resolución del INAGA de 12 de marzo de 2012 (BOA nº 71 de 13 de abril de 2012).

*Deberá resolverse la ordenación pormenorizada y la trama viaria básica en las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado.*

Se traza un nuevo viario, de cinco metros de anchura en la UE-3, para facilitar el acceso con carácter longitudinal a esta zona. Se grafiá una zona verde en la UE-4, para asegurar un menor impacto de la edificación en la ladera. Se ordena pormenorizadamente la trama viaria básica en las UE-1, UE-2 y UE-5.

### 3.4. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Gracionépel.

*En relación al Plano 0.2 de calificación, se deberán resolver los fondos de saco a partir del diseño de la trama viaria y ordenación pormenorizada de las UE-1 y UE-2.*

Se rectifican los planos de ordenación, señalando dos viarios de nueva apertura en la UE-3 y en la UE-2 respectivamente, para eliminar los fondos de saco identificados en el Informe CPUH.

### 3.5. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Guasa.

La memoria recoge la existencia de una zona calificada como Zona de Tolerancia Agropecuaria, cuando en el plano no consta ninguna superficie con esa calificación.

Se rectifica este error de la Memoria.

El incremento de suelo urbano ordenado en el núcleo supera el 100% del actualmente vigente. Deberá justificarse dicha ampliación.

Existe un error en la memoria general (p. 30), que presenta un incremento del 201,31%. Los datos correctos son los que figuran en la tabla general (p. 46 de la Memoria), y en la Memoria del Anexo IV.5 Guasa (p.4).

*El Plan general vigente clasifica 28.202,07 m<sup>2</sup> de suelo urbano en el núcleo de Guasa.*

*Se propone una delimitación de Suelo urbano que asciende a 49.090,41 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 74,07 % respecto de la superficie actual de suelo urbano en el plan general.*

En la denominada UE-4 se define un viario perimetral (sombreado como ZE), que en su parte oeste tiene una anchura puntual de 2 metros, que resulta especialmente insuficiente. Deberá estudiarse su trazado y características.

Se repasa esta cuestión, pero se aclara que en la parte Oeste, la Unidad de Ejecución no limita con un espacio de viario, sino con el propio espacio del SNU, ya que es una zona de ladera. Se modifica esta cuestión en planos.

Se observa un desajuste entre la delimitación del suelo urbano en el área más próxima a la carretera y la ordenación y alineaciones interiores del ámbito.

Las Unidades de Ejecución se ordenarán mediante los preceptivos Estudios de Detalle.

### **3.6. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Ipas.**

*En la zona situada más al Este del núcleo, puede resultar interesante a efectos de ordenación la ampliación del suelo urbano hacia el norte, aumentando así el escaso viario público que da servicio a las parcelas inmediatamente inferiores.*

La propuesta que se plantea en el Informe CPUH parece adecuada pero de atenderse el expediente tendría que exponerse de nuevo a exposición pública dado que supondría una modificación en la clasificación del suelo de esos terrenos, que pasarían de considerarse SNU a ser SU. Por ello, no consideramos conveniente recogerla en este momento, si bien pudiera tramitarse en el futuro, si existe interés por parte de los propietarios, como Modificación Aislada del PGOU.

Deberán resolverse los posibles fondos de saco generados por la nueva ordenación.

El viario del extremo Sur termina en la Iglesia parroquial de San Esteban, que no es propiamente un fondo de saco sino un digno final de un itinerario, En todo caso, para facilitar los giros de los vehículos, y para garantizar que no se puedan adosar parcelas privadas a este edificio, se contempla una zona de viario que permitirá el giro de vehículos y una zona verde en este extremo del pueblo.

En el viario del extremo Norte se habilita una zona de giro, ya que no se considera viable que el viario pueda prolongarse en un futuro. Se rectifican algunos tramos de este viario para ajustarlo a la realidad existente, y se ajusta el límite de las UEs a las propiedades existentes.

### **3.7. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Jarlata.**

*Deberá justificarse la ampliación de suelo hacia el este, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias; el viario que discurre junto a este suelo y que le da el sentido de la clasificación como urbano se excluye casi totalmente del suelo urbano, dificultando el desarrollo de este suelo. Y por otro lado, la exclusión de la clasificación urbana del terreno inmediatamente ubicado al sur de este suelo, que, por tener iguales o mejores condiciones para su clasificación como suelo urbano. Se estudiará la ordenación de esta zona, dando un resultado coherente a la misma.*

El crecimiento urbanístico en los emplazamientos referidos no ha sido solicitado por los propietarios de estos terrenos, por lo que no se considera conveniente incluirlos en Suelo Urbano, si no existe voluntad para su transformación.

### **3.8. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Lerés.**

*La disposición de la UE1 y su ordenación da lugar a dos parcelas, mientras que el número de viviendas permitidas es 1.*

Se corrige en el TR09'2014, y se indica nº máximo de viviendas 2 en la UE-1.

*Debería estudiarse la ordenación y límites del SU NC de modo que se de lugar a una ordenación coherente y con la trama viaria totalmente resuelta.*

El Plano O.2 ordena con detalle el viario en las dos Unidades de Ejecución. Se acotará el viario que discurre por los terrenos de la UE-1. No se aprecian fondos de saco, ya que existe un paso cubierto que es paso publico.

*Deberán resolverse los posibles fondos de saco generados por la nueva ordenación.*

Se reordena la zona de Equipamiento (Iglesia de San Miguel), y se define la parcela de Equipamiento haciéndola coincidir con los muros de la parcela de la Iglesia, se grafía el viario, para evitar el fondo de saco aludido, y en el resto de grafía como zona verde.

### **3.9. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Martillué.**

*En el núcleo de Martillué, la mayor parte de las nuevas viviendas se prevén en las Unidades de Ejecución situadas junto a la carretera N-330 y desconectadas del núcleo. En función de estos datos, parece excesiva la previsión de nuevo suelo urbano planteada en Martillué; en particular, el clasificado como SU-NC junto a la carretera N-330, teniendo en cuenta los criterios establecidos en la LUAr, relativos tanto al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio (art. 39) como a la condición de suelo urbano (art. 12). Además, debería tenerse en cuenta la preexistencia en esta zona de usos de interés público diferentes al residencial, posibilitando tanto su pervivencia como su futuro desarrollo.*

La pervivencia de la zona de usos de interés público diferentes al residencial está garantizada ya que es una zonificación completamente diferente a la residencial. El suelo residencial puede parecer excesiva pero se trata de una regularización de una situación heredada que mejorará con las previsiones planteadas en la presente Modificación Aislada.

*Por otro lado, en relación a la Zona de Recursos Turísticos (hoy centro asistencial), tal y como se ha indicado en relación a las ordenanzas, tiene un carácter ambiguo desde el punto de vista de sus usos. Por ello debería estudiarse las condiciones de esta ordenanza (estudiar la vinculación de las viviendas al uso turístico-social, o si bien es posible ejecutar viviendas residenciales independientes del carácter del uso principal (en cuyo caso deberán incorporarse al cómputo de viviendas totales del plan). Por ello deberá justificarse la ordenación en estos términos.*

Se ha modificado la Ordenanza de esta zona en el sentido planteado en el Informe (ver apartado Ordenanzas).

*El suelo Urbanizable Delimitado Industrial carece de ficha de datos urbanísticos, por lo que no existen datos relativos a esta área. Deberá fijarse los parámetros del sector conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 3/2009 de urbanismo de Aragón.*

El Suelo Industrial de Martillué ha sido excluido del trámite correspondiente a esta Modificación Aislada del PGOU de Jaca, por lo que no procede tenerlo en consideración.

### **3.10. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Navasa.**

*En el núcleo de Navasa, se incluyen como suelo urbano consolidado dos pequeñas manzanas situadas al Sur del núcleo y una urbanización al este, en los que, el plano de calificación las remite a sendos estudios de detalle aprobados en Pleno Municipal en 2005 y 2006. De este modo, el documento de la modificación no*

*establece ordenanza alguna ni condiciones de la edificación en estas áreas. Se deberá incorporar a la documentación del plan la ordenación de estas áreas y la ordenanza que le es de aplicación, como ordenación pormenorizada conforme establece el artículo 41 de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, pudiendo incorporarse ambos estudios de detalle como anexo al documento.*

Se refleja la existencia de estos dos ámbitos ordenados mediante Estudios de Detalle ya aprobados en la Memoria general y en la Memoria del Documento IV.10. Navasa.

En lo que respecta a la zona de Eras y Bordas del suelo urbano de Navasa; se amplía el suelo urbano consolidado respecto del vigente, incorporando nuevas eras sin edificar en dicha clasificación, y generando un vial perimetral que cierra la ordenación del núcleo por el Norte. Por un lado, debe atenderse al carácter del suelo incorporado (suelos vacantes sin servicios urbanísticos ni acceso rodado en algunos casos), por lo que la categoría de suelo urbano consolidado no parece la más apropiada conforme al artículo 13.2 de la ley 3/2009 urbanística de Aragón. Su incorporación directa dentro del suelo urbano consolidado y la gestión individualizada de cada parcela puede suponer a posteriori un importante problema en la gestión de la ejecución del viario perimetral.

Se han estudiado distintas alternativas, encontrando dificultades en los planteamientos que apostaba por la delimitación de una o varias Unidades de Ejecución. Finalmente, se apuesta por esta ordenación, que cuenta con el apoyo de los propietarios de estos terrenos, y que ha sido estudiada de forma meticulosa para que pueda llevarse a cabo en los términos planteados en la ordenanza específica que se ha creado al efecto.

*Por otra parte, este viario se establece, conforme indica la leyenda del plano de calificación 0.2b, como espacio de cesión gratuita al Ayuntamiento de Jaca. En relación a esta gestión, debe recordarse que en suelo urbano consolidado el artículo 35.b de la ley 3/2009 establece la obligación legal de los propietarios de ceder gratuitamente hasta el 15% de la superficie de la parcela. Aparentemente hay parcelas que superan en lo que se refiere a la cesión de suelo para viario un porcentaje superior al 15% establecido legalmente. Por ello deberá estudiarse el sistema de gestión más apropiado para la obtención de este viario, que en todo caso no podrá reducirse a la "cesión gratuita" que indica la leyenda del plano 0.2b.*

El sistema se ha estudiado de forma pormenorizada, como resultado de un reseñable proceso participativo en el trámite de exposición al público.

### **3.11. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Navasilla.**

*En el núcleo de Navasilla, deberán revisarse las anchuras de los nuevos viarios.*

Se revisa la anchura de los viarios especialmente en la ronda perimetral, que sea segura en todo su recorrido con una anchura de 5 metros.

### **3.12. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Orante.**

*Se estudiarán las consideraciones generales para todos los núcleos.*

### **3.13. Ordenación urbanística del núcleo urbano de Ulle.**

*En el núcleo de Ulle, se incluyen como suelo urbano consolidado una manzana situada al Sur del núcleo en la que, el plano de calificación 0.2 la remite a un estudio de detalle aprobado en Pleno Municipal en 2008. De este modo, el TR no establece ordenanza alguna ni condiciones de la edificación en estas áreas. Teniendo en cuenta el carácter del Estudio de Detalle conforme a la ley 3/2009 y que el documento presentado tiene cuerpo de TR, se deberá incorporar a la documentación del plan la ordenación de este área y la ordenanza que le es de aplicación, como ordenación pormenorizada conforme establece el artículo 41 de la ley 3/2009 de urbanismo de Aragón, pudiendo incorporarse el estudio de detalle como anexo al documento.*

Se refleja la existencia de este ámbito ordenado mediante Estudio de Detalle ya aprobado en la Memoria general y en la Memoria del Documento IV.13. Ulle.

#### **4. CONSIDERACIONES SOBRE CUESTIONES GRÁFICAS DE LOS “PLANOS”**

##### **4.1. Carátulas de los planos.**

*Deberá hacer referencia al instrumento al que pertenecen (Texto Refundido,...), y no a las fases anteriores relativas a las tres modificaciones (ya que en relación a estas se han llevado a cabo modificaciones), y actualizar la fecha en relación a la fecha de redacción del TR.*

Se indica en todos los planos TEXTO REFUNDIDO, y la fecha Septiembre 2014.

##### **4.2. Consideraciones gráficas en los planos**

*Deberán acotarse las anchuras de los nuevos viarios, facilitando la posterior ejecutividad del plan.*

Han repasado los planos, completando y acotando las anchuras de los nuevos viarios.

*Los planos incorporan, además de las tramas que se definen en las respectivas leyendas, una serie de sombreados sólidos en dos tonalidades de grises. No queda claro qué definen estos sombreados, dando lugar a una cierta confusión en los planos. Se propone la inclusión de estas dos tramas en la leyenda de los planos*

Se completa la leyenda de los planos.

*Algunas de las líneas interiores de las manzanas (como las líneas de separación entre zonas edificadas y patios privativos tienen un grosor y una valoración de línea similar al establecido en la leyenda como "Alineaciones". Se recomienda valorar estas líneas de modo que se diferencien claramente de las alineaciones reales de ordenación.*

Se han repasado los planos, y se han valorado estas líneas para diferenciarlas claramente de las alineaciones reales de ordenación.

*Algunas de las áreas calificadas como viario público dentro de las Unidades de Ejecución en los planos 0.2 de calificación, cuentan con sombreado no acorde con esta condición de viario, sino como calificados como Zona Extensión.*

Se han repasado estas situaciones y se han corregido en los casos en los que se han detectado errores.

##### **4.3. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Espuéndolas.**

*En el núcleo urbano de Espuéndolas, en relación a las fichas de planeamiento, falta la ficha de datos urbanísticos de la UE-5.*

Se aporta la Ficha de la UE-5.

*Una de las edificaciones situadas al sur del núcleo urbano no cuenta con ningún sombreado, por lo que no queda definida su calificación*

Se ha repasado esta edificación, y se completa con la trama que faltaba.

*El sombreado de la UE 3 no coincide con lo definido en la leyenda*

Se ha repasado esta sombra, y se completa con la trama que faltaba.

*En el plano de Ordenación de Catálogo (03), deberá aclararse los límites del inmueble A9, ya que aparecen diversos cuerpos edificadas de distintas manzanas con el mismo número; El sombreado del I.2 no se corresponde con la leyenda.*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

#### 4.4. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Gracionépel.

*En el núcleo urbano de Gracionépel, en la memoria indica que hay 10 elementos catalogados, y en el plano 03 de catálogo aparecen 11.*

No observamos ningún error: Existen 2 edificios de protección integral, 5 de protección ambiental, y 3 elementos de interés. En total, 10. La leyenda de Protección de Conjunto aparece por defecto en todos los planos de los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha.

*En relación al Plano 0.2, se resolverán los fondos de saco de algunos viarios a partir del diseño de una trama viaria básica en las UEs como parte de su ordenación pormenorizada. Existe una pequeña superficie calificada como ZE, que es realmente un pequeño patio de la edificación ubicada en zona C. En el viario ampliado al sur del núcleo no queda claro cuál de las líneas es la alineación, retranqueo y viario definitivo. Deberá aclararse.*

Los fondos de saco no tienen solución adecuada, y tampoco son tan perjudiciales en el contexto de estos núcleos rurales. Se repasa la línea del viario y se corrige.

*En relación al Plano 0.3; No se marca el área afecta a la protección de Conjunto Urbano que se indica en catálogo y texto.*

No existe ningún conjunto urbano catalogado en este núcleo.

Se recoge la aclaración realizada por la propia alegante a la Alegación 004, presentada en el Ayuntamiento de Jaca con fecha de entrada en Registro de 7 de enero de 2014, que supone un ajuste a la baja en la superficie de una de las Unidades de Ejecución, la UE-4, reduciendo la superficie de la manzana de uso residencial extensivo a 1.825 metros cuadrados.

#### 4.5. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Guasa.

*En el núcleo urbano de Guasa, la memoria recoge la existencia de una zona calificada como Zona de Tolerancia Agropecuaria, cuando en el plano no consta ninguna superficie con esa calificación.*

Se elimina esta referencia en el texto de la Memoria.

*En relación al Plano 0.2; En el plano de calificación se sombrean como Zona Extensión áreas destinadas a viario público. En la denominada UE-4 se define un viario perimetral (sombreado como ZE), que en su parte oeste tiene una anchura puntual de 2 metros, que resulta escasa. En el plano de calificación se sombrean como Zona Extensión áreas destinadas a viario público. Se observa un desajuste entre la delimitación del suelo urbano en el área más próxima a la carretera y la ordenación y alineaciones interiores del ámbito, dando lugar a un viario parcialmente incluido en el Suelo Urbano y parcialmente en Suelo No Urbanizable..*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

*En relación al Plano 0.3 de catálogo, los elementos A1 y A2 no tienen el correspondiente sombreado*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

#### 4.6. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Jarlata.

*En el núcleo urbano de Jarlata; Plano 0.3. Catálogo; los elementos de catálogo E1 y E2 no aparecen en el plano y los E3 tienen un sombreado erróneo.*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

**4.7. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Lerés.**

*Plano 0.3. Catálogo; en el esquema de elementos catalogados incorporado en la página 7 del documento relativo a Lerés y en las fichas de catálogo, se indica que existe exclusivamente un elemento con protección ambiental (A1), mientras que en el plano se incorpora un segundo (A2). Deberá elaborarse e incorporarse la ficha de este segundo elemento.*

Se elimina el rótulo A2, ya que únicamente existe un edificio catalogado en el nivel de protección ambiental.

**4.8. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Martillué.**

*No se presentan planos de ordenación que recojan la totalidad del Suelo Urbanizable, por lo que no se pueden determinar sus límites en el documento. El suelo Urbanizable Delimitado Industrial carece de ficha de datos urbanísticos, por lo que no existen datos relativos a esta área.*

El Suelo Urbanizable está excluido de la presente Modificación Aislada. No procede considerarlo en el documento de Texto refundido.

*El viario norte del núcleo está sombreado con la calificación de SUC/ZE, y no como viario*  
Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

**4.9. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Navasa.**

*En el plano 0.2b, la leyenda, en lo que respecta a las nuevas edificaciones permitidas, no se corresponde con el grafismo del plano.*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

**4.10. Consideraciones particulares en el núcleo urbano de Navasilla.**

*El plano relativo a las Infraestructuras del núcleo está totalmente en blanco.*

Se han repasado estos aspectos, y se han corregido.

## **5. CONSIDERACIONES SOBRE LOS “INFORMES SECTORIALES”**

### **5.1. Completar Informes preceptivos.**

*Los informes sectoriales que se consideran en lo que respecta al documento objeto del presente informe no son propiamente informes al Texto Refundido, sino que se corresponden con los informes sectoriales que obraban en los tres expedientes de Modificación anteriores (Modificación n° 13, n° 17 y n° 19). Desde estas modificaciones hasta el resultado del Texto Refundido se han llevado a cabo diversas modificaciones que no han sido objeto de informes sectoriales.*

El documento Refundido [TR09'2013] se elabora para tener una visión conjunta de la ordenación urbanística de los 13 núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, y para facilitar de esta manera la consulta y los trámites que habrán de realizarse en estos núcleos, pero no establece una ordenación diferente por el hecho de agrupar los tres expedientes urbanísticos en un único documento, por lo que no tiene sentido volver a pedir los informes sectoriales, únicamente por el hecho de haber agrupado los documentos en una única carpeta.

*Por otra parte, la tramitación de los tres expedientes antecedentes ya adolecía de carencias en lo que respecta a los informes sectoriales obrantes en los mismos. Al no presentarse nuevos informes ni relativos a las modificaciones ni relativos al TR, estas carencias no pueden considerarse subsanadas.*

*Por ello, se deberá completar el documento con todos los informes sectoriales preceptivos. Concretamente, se deberá contar, como mínimo con los siguientes informes sectoriales;*

- Confederación Hidrográfica del Ebro
- Instituto Aragonés del Agua
- Ministerio de Fomento. Red de Carreteras del Estado
- Departamento competente en materia de carreteras de la Diputación General de Aragón
- Diputación Provincial de Huesca, en relación a las vías de su titularidad.
- Ministerio de Interior, protección civil
- Telecomunicaciones
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)
- Comisión Provincial de Patrimonio Cultural (conforme a lo establecido en el art. 44 de la ley 3/99 de Protección del Patrimonio Cultural de Aragón
- INAGA (en relación a la tramitación ambiental)

*En lo que respecta a los informes sectoriales ya emitidos, relacionados en el presente informe en el punto 11, se deberán cumplir las prescripciones y condicionantes establecidos y que no se hayan cumplido ya en el presente documento (se han señalado con un asterisco en cada uno de los informes del punto 11 los epígrafes concretos que no pueden considerarse subsanados)*

### **5.2. Informes recibidos en la tramitación de la Fase 1ª. Modificación PGOUJ-n° 13**

En el expediente correspondiente a dicha Modificación constan los siguientes informes sectoriales, ordenados cronológicamente:

**Instituto aragonés del Agua (IAA) de 26 de diciembre de 2008**, emitido en sentido negativo con las siguientes consideraciones;

- \* 1. "Hay que reflejar en la Memoria las características principales que deben tener las redes de saneamiento de los núcleos afectados (tipo de red, diámetros mínimos, distancia entre pozos, velocidades y caudales de diseño, materiales, etc.).
- 2. Hay que reflejar en los planos los trazados de las redes de saneamiento existentes y las planificadas para todos los núcleos afectados, con indicación de elementos principales como pozos, cámaras, aliviaderos, etc., así como la pendiente y diámetro estimado para cada tramo y el sentido de avance del agua hasta las EDARes.

- \* 3. *Se incluirá una evaluación del coste de las redes de saneamiento y de las instalaciones de depuración necesarias.*
- 4. *En las Ordenanzas Reguladoras se incluirán las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración.*
- 5. *En las Ordenanzas Reguladoras se incluirá el obligado cumplimiento del Reglamento de Vertidos a redes municipales aprobado por el decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón"*

El documento de Texto Refundido TR09'2014 incluye para cada uno de los 13 núcleos un plano final denominado Infraestructuras, que grafía los trazados de las redes de saneamiento existentes y las planificadas para todos los núcleos afectados, con indicación de elementos principales como pozos, cámaras, aliviaderos, etc., así como la pendiente y diámetro estimado para cada tramo y el sentido de avance del agua hasta las EDARes.

La evaluación del coste de las redes de saneamiento y de las instalaciones de depuración necesarias, en especial estas ultimas, corresponde al Instituto aragonés del Agua, organismo que no ha aportado estos datos en el trámite de las presentes Normas Complementarias de los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, por lo que entendemos que no podemos aportar una evaluación de costes que puede entrar en conflicto con los datos o pretensiones del Instituto aragonés del Agua.

En el documento comprensivo de las Normas de la Val ancha y Val estrecha [Mayo2013] ya se incluyeron las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración, y el obligado cumplimiento del Reglamento de Vertidos a redes municipales aprobado por el decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón.

**Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de 26 de febrero de 2009** (no emite informe, y solicita que, previamente a la emisión de dicho informe, en lo que afecta a la normativa urbanística del núcleo de Guasa, deberá adaptarse la misma al proyecto de construcción de la autovía Mudéjar (A-23) Tramo Sabiñánigo (Oeste)-Jaca (Este)

**Ministerio de Fomento. Demarcación de Carreteras del Estado en Aragón de 9 de abril de 2012**, en lo que afecta a la normativa urbanística del núcleo de Guasa, emitido en sentido FAVORABLE.

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) de 20 de octubre de 2009;**

*"A. En lo que respecta a la protección del Dominio Público hidráulico y régimen de las corrientes, INFORMAR FAVORABLEMENTE (...).*

*B. En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR FAVORABLEMENTE, (...)"*

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Resolución del Director General de Cultura de fecha 31 de marzo de 2011;**

- \* *"Autorizar la modificación nº 13 del PGOU, correspondiente a los núcleos de Barós, Espuëndolas, Guasa, Jarlata, y Orante, pero en la ficha de San Fructuoso de Barós, se deberá dejar clara su condición de BIC con la categoría de monumento, según la declaración publicada en el BOA de 22/03/2002, así como grafiar su delimitación y entorno de protección*

En la Ficha del catálogo de la Iglesia parroquial de San Fructuoso de Barós ya se indica, en las determinaciones vinculantes, que esta Iglesia fue declarada Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 85/2002, de 6 de marzo (BOA de 22 de marzo de 2002). Cualquier intervención requerirá informe positivo de la Comisión Provincial de Patrimonio Cultural del Gobierno de Aragón. En los Planos de Ordenación se recoge expresamente el entorno de protección de este BIC. Por ello, consideramos que no hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

### 5.3. Informes recibidos en la tramitación de la Fase 2ª. Modificación PGOUJ-nº 17

En dicho expediente constan los siguientes informes sectoriales, ordenados cronológicamente:

**Instituto aragonés del Agua (IAA) de 7 de septiembre de 2009**, emitido en sentido negativo con las siguientes consideraciones;

1. *"Hay que reflejaren la Memoria las características principales que deben tenerlas redes de saneamiento de los núcleos afectados (tipo de red, diámetros mínimos, distancia entre pozos, velocidades y caudales de diseño, materiales, etc.)."*
2. *"Hay que reflejar en los planos los trazados de las redes de saneamiento existentes y las planificadas para todos los núcleos afectados, con indicación de elementos principales como pozos, cámaras, aliviaderos, etc., así como la pendiente y diámetro estimado para cada tramo y el sentido de avance del agua hasta las EDARes."*
3. *"Se incluirá una evaluación del coste de las redes de saneamiento y de las instalaciones de depuración necesarias."*
4. *"En las Ordenanzas Reguladoras se incluirán las recomendaciones del Plan Aragonés de Saneamiento y Depuración."*
5. *"En las Ordenanzas Reguladoras se incluirá el obligado cumplimiento del Reglamento de Vertidos a redes municipales aprobado por el decreto 38/2004 del Gobierno de Aragón"*

Ver contestación a Informe Instituto aragonés del Agua (IAA) de Modificación PGOUJ-nº 13. Se consideran subsanadas todas las consideraciones realizadas.

**Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE) de 21 de septiembre de 2010.**

*"A y B. En lo que respecta a la protección del Dominio Público hidráulico y régimen de las corrientes, (...), INFORMAR FAVORABLEMENTE (...)."*

*"En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR FAVORABLEMENTE, (...)"*

*"En relación con los vertidos. de aguas residuales, y a la hora de desarrollar los ámbitos urbanizables previstos, se tendrá en cuenta lo siguiente; (...)"*

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Resolución del Director General de Cultura de fecha 31 de marzo de 2011.**

1. *"Autorizar la modificación nº 17 del PGOU, correspondiente a los núcleos de Baraguás, Gracionepel, Ipás, Lerés, Navasilla y Ulle."*

\* 2. *"No obstante se recuerda que, los edificios de protección integral con declaración expresa del Departamento competente en materia de patrimonio cultural, son los únicos que la Comisión informará con carácter vinculante. El resto serán de tutela municipal."*

Se ha comprobado que en todos los edificios de protección integral con declaración expresa del Departamento competente en materia de protección cultural se exige informa con carácter vinculante de la Comisión de Patrimonio Cultural, siendo el resto de tutela municipal.

Aunque hay 22 edificios o elementos en el nivel de protección Integral, solo ha dos edificios o conjuntos que tienen esta Declaración: la Iglesia parroquial de San Fructuoso de Barós y el Conjunto de Eras y Bordas de Navasa.

En la Iglesia parroquial de San Fructuoso de Barós ya constaba esta condición en el documento comprensivo [Mayo 2013] por lo que no procede ninguna corrección.

Con respecto al Conjunto de Eras y Bordas de Navasa, ya que este ámbito se encuentra declarado Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, denominado como "Conjunto de las Eras y Bordas de Navasa", según Orden de 4 de junio de 2001, del Departamento de Cultura y Turismo (BOA de 6 de julio de 2001), se incluirá un nuevo punto 6 en el artículo de Planeamiento derivado y gestión (EB), con el siguiente texto:

*6. En todo caso, las actuaciones a realizar en el ámbito del "Conjunto de las Eras y Bordas de Navasa", Bien Catalogado del Patrimonio Cultural Aragonés, según Orden de 4 de junio de 2001, del Departamento de Cultura y Turismo (BOA de 6 de julio de 2001), y grafiado en los planos de ordenación del núcleo de Navasa, se exige informe con carácter vinculante de la Comisión de Patrimonio Cultural de Huesca.*

Por último, se ha comprobado que se había dispuesto esta exigencia en la Ficha de la Ermita de Santiago, en Barós, pero al tratarse de un inmueble que no cuenta con declaración expresa del Departamento competente en materia de protección cultural, se elimina esta exigencia, y se corrige en este sentido su Ficha del Catálogo.

#### **5.4. Informes recibidos en la tramitación de la Fase 3ª. Modificación PGOUJ-nº 19**

En dicho expediente constan los siguientes informes sectoriales, ordenados cronológicamente:

**Instituto Aragonés del Agua de 9 de mayo de 2012**, emitido en sentido negativo;

*"(...), procede informar negativamente la documentación presentada sobre la Modificación del PGOU de Jaca para los núcleos de Martillué y Navasa, con las siguientes consideraciones;*

*Se debe establecer el estado actual de la red de saneamiento de ambos núcleos y sus características principales.*

*Se debe incluir las actuaciones que el Instituto Aragonés del Agua tiene previsto ejecutar dentro del Plan de Depuración del Pirineo. Estas actuaciones se reflejarán en un plano de ordenación.*

*Respecto de la ampliación del Sector A-5 de Martillué se debe planificar el saneamiento y la depuración en consonancia con la solución prevista para el Sector A-5 ya aprobado, reflejando todo ello en la memoria y en un plano de ordenación.*

*\* Se debe incluir en ordenanzas las cargas urbanísticas recogidas en el anexo adjunto"*

Respecto a los núcleos de Navas y Martillué se consideran subsanadas todas las consideraciones realizadas. Respecto al suelo urbanizable de uso industrial en Martillué, ya se ha aclarado en otro punto que estos terrenos se han excluido de la presente Modificación Aislada, por lo que no procede cumplimentar estas prescripciones realizadas por el IAA en este expediente.

**Informe de la Unidad de Carreteras de Huesca del Ministerio de Fomento** con fecha 20 de junio de 2012, emitido en sentido favorable y estableciendo condiciones respecto a la autovía A-23 y la carretera N-330.

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Resolución del INAGA con fecha 25 de julio de 2012**, por la que se decide someter parcialmente al procedimiento de evaluación ambiental la modificación en lo relativo a la clasificación de Suelo Urbanizable No Delimitado de Uso Industrial y se da traslado del Documento de Referencia para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental.

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Resolución conjunta de los Directores Generales de Urbanismo y Ordenación del Territorio del Gobierno de Aragón** con fecha 27 de julio de 2012, dando traslado de los informes emitidos por los servicios técnicos respectivos en los que se realizan diversas consideraciones respecto a la modificación propuesta.

**Dirección General de Patrimonio Cultural** de 5 de noviembre de 2012, emitido en sentido favorable;

*"Autorizar la modificación de las Normas Complementarias del PGOU relacionada, pero en su momento los proyectos de obras del conjunto de bordas protegidas, deberán ser remitidos para la tramitación correspondiente"*

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

Consta igualmente la solicitud de informe remitida a la **Dirección General de Interior del Gobierno de Aragón** y el correspondiente acuse de recibo con fecha 24 de abril de 2012, habiendo transcurrido por tanto el plazo de 2 meses previsto en el artículo 19.4 de la Ley 30/2002 sin haberse evacuado dicho informe.

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

**Confederación Hidrográfica del Ebro (CHE)** de 13 de junio de 2013 en materia de dominio hidráulico;

*"En lo que respecta a la protección del Dominio Público hidráulico y régimen de las corrientes, (...), NO PROCEDE INFORMAR LA UE5 de Suelo Urbano No Consolidado del núcleo urbano de Martillué (...).*

*En lo que respecta a la protección del Dominio Público hidráulico y régimen de las corrientes, (...), INFORMAR FAVORABLEMENTE las actuaciones que se desprendan de la modificación del PGOU (...).*

*En lo que respecta a las nuevas demandas hídricas, INFORMAR FAVORABLEMENTE, (...)*

*En relación con los vertidos de aguas residuales, y a la hora de desarrollar los ámbitos urbanizables previstos, se tendrá en cuenta lo indicado por el área de control de Vertidos de este Organismo de Cuenca (...)"*

No hay nada que corregir o completar en el documento de Texto Refundido TR09'2014 .

## **6. CONSIDERACIONES SOBRE LA “TRAMITACIÓN AMBIENTAL”**

### **6.1. Firma.**

*La documentación de evaluación ambiental no está firmada.*

En el documento Texto Refundido TR09'2013 todos la documentación de evaluación ambiental (IA Modificación nº 13, IA Modificación nº 17 y IA Modificación nº 19) lleva firma del técnico redactor, D. Javier Albisu Iribe.

### **6.2. Justificación de las condiciones en la Modificación nº 13.**

*En cuanto a la tramitación ambiental, en general, se deberá atender a los condicionantes y observaciones establecidos en las tres resoluciones y justificar adecuadamente su cumplimiento en el texto de modificación. Se deberá valorar si los cambios surgidos a posteriori de la tramitación ambiental de cada una de las fases debe ser objeto de nuevo informe de INAGA.*

*En relación a la Modificación nº 13 del PGOU de Jaca (Fase I), deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones fijadas en la Resolución del INAGA de 12 de marzo de 2012 (BOA nº 71 de 13 de abril de 2012), relativas a:*

- *El Estudio de inundabilidad del Barranco de los Chorros*
- *El estudio de riesgos litológicos y movimientos de ladera existentes en Espuéndolas, determinando la idoneidad de la clasificación como, suelo urbano de los terrenos afectados*
- *Los terrenos incluidos en el dominio público pecuario existente junto al suelo urbano propuesto en el núcleo de Guasa y de titularidad de la Comunidad Autónoma.*

En la fase de redacción de las presentes Normas Complementarias de los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha, las obras de construcción del tramo de Autovía entre Jaca y Sabiñánigo se encontraban en fases de obras, por lo que resultaba prudente incluir este condicionado en las medidas del Estudio Ambiental. Actualmente, estas obras han concluido, y la canalización del barranco de lo Chorros bajo la Autovía se ha ejecutado teniendo en cuenta las medidas de seguridad adecuadas. Adicionalmente, hay que tener en cuenta que la salida del barranco de los Chorros bajo la Autovía afecta a una zona de Suelo Urbano denominada en el documento “Guasa Bajo”, que no es objeto de nueva clasificación como Suelo Urbano en la presente Modificación Aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Jaca, como puede apreciarse en el Plano de Información I.2 (Planeamiento vigente en Guasa).

Por estos dos motivos entendemos no procede en este momento condicionar a esta cuestión la aprobación del documento. Ya se indica en el documento ambiental que se ha construido un muro de escollera justo en el punto de desagüe. El proyecto de construcción de la autovía debió contar con el preceptivo informe y autorización de la Confederación Hidrográfica del Ebro, por tratarse de una obra que afecta al Dominio Público Hidráulico, y dado que este suelo urbano ya estaba delimitado con anterioridad a la ejecución de la infraestructura, entender que este riesgo ha sido contemplado y evaluado, dando así cumplimiento de la condición nº 1 fijada en la Resolución del INAGA de 12 de marzo de 2012 (BOA nº 71 de 13 de abril de 2012).

Con respecto a los riesgos litológicos y movimientos de ladera existentes en Espuéndolas, determinando la idoneidad de la clasificación como suelo urbano de los terrenos afectados, debemos exponer que las zonas que presentaban estos riesgos ya no forman parte del Suelo Urbano en el documento de Texto refundido Agosto'2014 como resultado de la estimación del contenido de varias Alegaciones presentadas en el periodo de exposición al público del documento. Así, la alegación nº 10, presentada por Dña. Amelia Salinas Cebrián, solicitaba en sus apartados 4 y 5 la exclusión de la Unidad de Ejecución UE-1 de las zonas de la ladera, reduciendo sensiblemente su superficie y excluyendo de su ámbito las zonas de mayor pendiente y procesos de erosión más reseñables sobre las margas subyacentes. Queda garantizado de esta manera el cumplimiento de la condición nº 2 fijada en la Resolución del INAGA de 12 de marzo de 2012 (BOA nº 71 de 13 de abril de 2012).

Con respecto a los terrenos incluidos en el dominio público pecuario existente junto al suelo urbano propuesto en el núcleo de Guasa y de titularidad pública, debemos señalar que esta vía pecuaria afecta tanto a algunas alineaciones ya consolidadas en Suelo Urbano Consolidado, como a los terrenos de la Unidad de Ejecución UE-1, cuya zonificación se trata de 'Zona de Extensión en Suelo Urbano No Consolidado'.

No obstante, en la fase de redacción de las presentes Normas Complementarias de los núcleos de la Val Ancha y la Val Estrecha, las obras de construcción del tramo de autovía A-23 entre Jaca y Sabiñánigo se encontraban en fases de obras, por lo que entendemos que la afección que sobre el dominio público pecuario de esta infraestructura y el trazado actual debió contar con el preceptivo informe y autorización del Instituto Aragonés de Gestión Ambiental, quien aprobaría finalmente el trazado, la anchura y la localización de la vía pecuaria en estudio (Cañada Real de Bescansa).

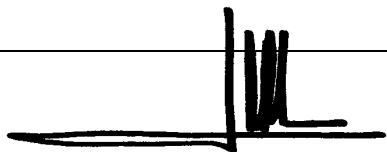
En todo caso, la definición pormenorizada de las alineaciones en este ámbito se realizará en el preceptivo Estudio de Detalle y en el Proyecto de Urbanización, de acuerdo con las Ordenanzas de las Normas Complementarias. Para garantizar el cumplimiento de la condición nº 3 fijada en la Resolución del INAGA de 12 de marzo de 2012 (BOA nº 71 de 13 de abril de 2012) se incluirá esta prescripción en la ficha de ordenación vinculante de esta Unidad de Ejecución UE-1 de Guasa.

### 6.3. Justificación de las condiciones en la Modificación nº 19.

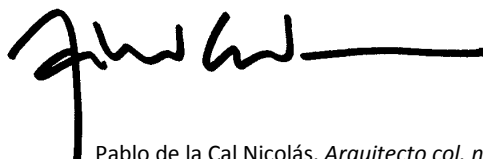
*En relación a la Modificación nº 19 del PGOU de Jaca (Fase III), la Resolución del INAGA con fecha 25 de julio de 2012 establecía la necesidad de someter dicha modificación a Evaluación de Impacto ambiental exclusivamente en relación a la clasificación de Suelo Urbanizable No Delimitado.*

El documento de Normas Complementarias de los núcleos de la Val ancha y la Val estrecha no incluye estos terrenos de uso industrial, que fueron separados en un documento urbanístico independiente, por lo que consideramos que no procede atender este punto en el Texto Refundido TR09'2014.

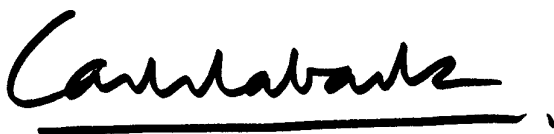
Jaca, septiembre de 2014



José Antonio Alfaro Lera. Arquitecto col. nº 1.903



Pablo de la Cal Nicolás. Arquitecto col. nº 1.904



Carlos Labarta Aizpún. Arquitecto col. nº 1.713



Gabriel Oliván Bascones. Arquitecto col. nº 1.816