
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Villanueva de Gállego

MODIFICACIÓN AISLADA 13



Modificación art. 5.5.4 Normas Urbanísticas

JULIO 2021

ÍNDICE

I.- ANTECEDENTES

- I.1. Promotor y equipo redactor
- II.2. Normativa de aplicación
- I.3. Procedimiento
- I.4. Planeamiento vigente

II.- OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

III. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

- III.1. La necesidad de dotar al régimen de usos terciarios de una mayor claridad.
- III.3. Coherencia dentro del planeamiento vigente.

IV.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

I. ANTECEDENTES

I.1. Promotor y equipo redactor

El promotor de la presente modificación aislada es el Excmo. Ayuntamiento de Villanueva de Gállego competente para la formulación tanto del Plan General de Ordenación Urbana, como para impulsar sus correspondientes modificaciones de acuerdo con el art. 83.4 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón –en adelante TR LUAr.

La presente modificación aislada del P.G.O.U. de Villanueva de Gállego se elabora por los abogados D. Ignacio Pemán Gavín

I.2. Normativa de aplicación

La Modificación aislada propuesta se formula de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, y, fundamentalmente:

1. Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón
2. Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios
3. LEY 11/2014, de 4 de diciembre, de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.
4. Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego.

I.3. Procedimiento

De conformidad con la legislación aplicable citada en el artículo anterior, y por lo que respecta al procedimiento, conviene señalar que en relación con el régimen jurídico de las modificaciones de planeamiento, tanto en el artículo 83.3, capítulo Quinto del Título Segundo del TR LUAr, como en el artículo 152.2, capítulo Cuarto del Título Séptimo del Reglamento de Planeamiento aprobado por Decreto 52/2002, de 19 de febrero, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999, establecen que la alteración de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la Revisión de los mismos o mediante la Modificación de alguno de sus elementos.

En concreto artículo 84.2 TR LUAr determina que tendrá la consideración de revisión del Plan General de ordenación urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente a la ordenación estructural, debiendo considerar, por tanto, al resto de alteraciones como modificaciones aisladas o puntuales del planeamiento.

Del mismo modo, el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en el artículo 1.1.2 "Vigencia" y 1.1.4 "Modificación del PGOU" se remite a lo dispuesto en la legislación autonómica.

De acuerdo con esta regulación, el presente documento constituye un supuesto de modificación aislada, ya que su objeto se limita a la modificación del art. 5.5.4 de las Normas Urbanísticas por lo que no afecta a la ordenación estructural del Plan de modo sustancial y, por tanto, debe seguirse el procedimiento establecido en el art. 85.2 del citado TR LUAr, que remite a lo estipulado en su art. 57 (salvo las de menor entidad) con la variante de que la aprobación definitiva es competencia del Consejo Provincial de Urbanismo.

I.4. Planeamiento vigente

El instrumento de planeamiento vigente en Villanueva de Gállego es el Plan General de Ordenación aprobado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Zaragoza en sesión celebrada 14 de junio de 2005 y publicado en el BOPT nº 115 de 27 de septiembre de 2005, y las Normas Urbanísticas en el BOA nº 206 de 8 de septiembre de 2005

Con posterioridad se han tramitado las siguientes modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbana:

- MPGOU nº1. Cambio de clasificación de suelo no urbanizable genérico a suelo urbanizable no delimitado
- MPGOU nº 2. Cambio de determinadas alineaciones en suelo urbano consolidado.
- MPGOU nº 3. Afecta a las normas urbanísticas, al catálogo y a la calificación de determinados ámbitos de suelo urbano
- MPGOU nº 4. Relativa a los usos permitidos dentro de la clase "uso productivo agrario" en SNU especial - zona de regadío tradicional.
- MPGOU nº 5. Consistente en el reparto de los costes de los sistemas generales previstos en el vigente PGOU.

- MPGOU nº 6. Consistente en reajustar determinados aspectos y parámetros fijados en el vigente PGOU para las edificaciones y usos industriales.
- MPGOU nº7. Consistente en la modificación de la UE 17 de Villanueva de Gállego.
- MPGOU nº 8 y 9. Consistente en la modificación de diversos aspectos del Plan General de Ordenación Urbana
- MPGOU nº 10. Consistente en la recalificación de parcelas y modificación de normas del Polígono San Miguel.
- MPGOU nº 11. Consistente en la reordenación de la Unidad de Ejecución núm. 4
- MPGOU nº 12. Consistente en facilitar el acceso a las instalaciones de un complejo hostelero del municipio.

El Municipio cuenta con un texto Refundido del PGOU que recogió las Modificaciones 1, 2 y 3 del PGOU, aprobado por el Ayuntamiento pleno en sesión plenaria celebrada el 16 de marzo de 2009 y publicada en el BOP de Zaragoza, número 123, de 2 de junio de 2009 que se puede encontrar en el siguiente enlace:

<http://www.villanuevadegallego.org/central.aspx?idbloq=1&idsubs=23>

De conformidad con ello, a la presente modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego le corresponde el número 13.

II.- OBJETIVOS Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en su TÍTULO V regula las condiciones particulares de las zonas en el suelo urbano y en su CAPITULO 5 establece las condiciones particulares de la ZONA PRODUCTIVA DE SERVICIOS TERCIARIOS.

Dentro de dicho capítulo es objeto de la presente Modificación el Art. 5.5.4 que establece las determinaciones urbanísticas de las parcelas de uso característico de servicios terciarios de acuerdo con la siguiente regulación:

Las condiciones de la edificación serán acordes a la trama urbana en la que estén inmersos.

Cuando se desarrolle en parcelas aisladas podrá emplazarse en edificio exento con las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.*
- b) La separación de la edificación a cualquiera de sus linderos será igual o superior a diez (10) metros.*
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.*
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.*
- e) La altura admitida en edificios aislados será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.*

Dicho artículo fue objeto de la modificación número 3 del PGOU que introdujo una nueva redacción del artículo aprobado por el Plan General de Ordenación Urbana en dos aspectos concretos:

a) Por una parte, introdujo en su primer apartado una remisión general a las condiciones de edificación de la trama urbana en la parcela estuviera inmersa.

b) Por otra parte, modificó la aplicación de la normativa a todo edificio exento por la más limitada exigencia de que el edificio estuviera localizado en una parcela exenta.

Por su parte, la presente modificación aislada del Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego plantea como único objetivo la modificación de dichos cambios introducidos por la Modificación 3 a fin de restablecer la redacción del Plan General de Ordenación Urbana originaria que establecía lo siguiente:

Art. 5.5.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION Las características de la edificación podrán emplazarse en edificio exento en parcela de las siguientes características geométricas y formales: a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible. b) Las alineaciones se corresponderán con las de la norma zonal en la que se encuentre inmersa. Justificadamente podrán modificarse las mismas mediante la tramitación de un estudio de detalle. c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas. d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela. e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

III. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA

III.1. La necesidad de dotar al régimen de usos terciarios de una mayor claridad.

Durante el tiempo de vigencia de actual redacción de conformidad con la modificación número 3 su aplicación ha puesto de manifiesto problemas interpretativos dado que, por una parte, su redacción adolece de claridad y, por otra parte, no permite resolver adecuadamente las nuevas edificaciones en las parcelas calificadas como uso terciario en el municipio de Villanueva de Gállego.

Tales inconvenientes se han puesto de manifiesto tanto en la remisión genérica a la normas de la zona en que se encuentran inmersa como a la exigencia de que la posible edificación en estas parcelas se limitan únicamente a su localización en parcelas exentas tal como se analiza a continuación.

III.1.1 Conveniencia de eliminar la remisión a las condiciones de la edificación serán acordes a la trama urbana en la que estén inmersos

Por una parte, la remisión a las condiciones de edificación acordes con la trama urbana en el que se ubica cada parcela conlleva una superposición de determinaciones urbanísticas que no permite dotar de la claridad exigible a una normativa urbanística.

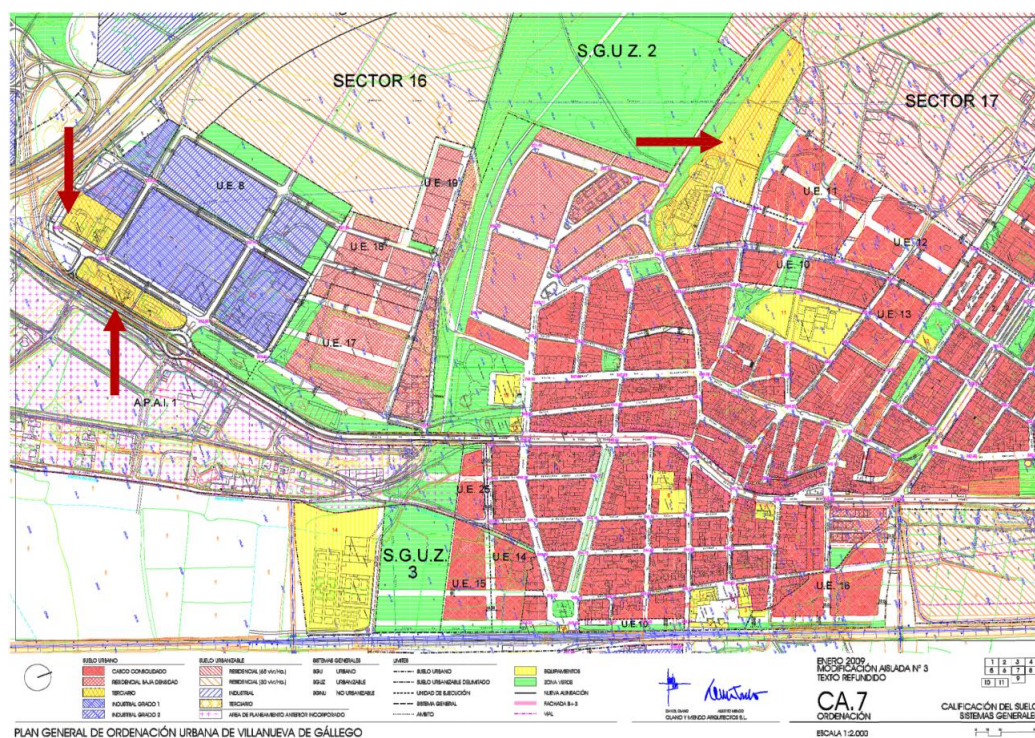
En efecto, la aplicación de las determinaciones propias del área en el que se integran pueden sugerir dudas diferentes motivos, bien por su ubicación en zonas de transición entre ámbitos con usos característicos diferentes o bien dentro de un mismo uso característico por resultar de aplicación grados distintos.

Pero, además, las determinaciones urbanísticas derivadas de la correspondiente zona o grado sea industrial o residencial resultan por definición diferentes de las determinaciones que establece el propio art. 5.5.4 para el uso terciario. En efecto tanto las zonas industriales como las residenciales contienen determinaciones relativas a la parcela mínima, edificabilidad u ocupación en parcela distintas Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados; ocupación -de hasta el 70%- ; edificabilidad -(3,25 m²/m²-; altura -b + 3- lo cual plantea problemas interpretativos en la aplicación de las determinaciones que deben prevalecer.

III.1.2. Conveniencia de eliminar la limitación a la situación de parcelas exentas

Por otro lado limitación introducida por la Modificación 3 respecto a la exigencia de parcela exenta en lugar de la edificación exenta ha planteado problemas de resolución de las edificaciones en las parcelas que no se encuentran justificadas desde el punto de la racionalidad de la ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbana calificó en suelo urbano como uso terciario parcelas que estaban ya edificadas parcialmente con usos terciarios a fin de consolidar una vocación preexistente de estos suelos tal como se pone de manifiesto en el plano de calificación de usos en suelo urbano dell Plan General de Ordenación Urbana de Villanueva de Gállego que se incluye a continuación (señalados con una flecha):



Como puede comprobarse, se trata de parcelas con edificaciones preexistentes que el Plan General reconoce y consolida como tales usos con objeto de consolidar su vocación como centralidades terciarias dentro del núcleo urbano. Pero se trata de manzanas edificadas parcialmente y por tanto pendientes de consolidar.

La existencia de edificaciones en las parcelas de uso terciario y la escala diversa de las manzanas aconseja resolver las posibles ampliaciones de estos usos con flexibilidad de posición y ocupación en la manzana lo que no resulta posible en los términos de la vigente exigencia de parcela exenta que conlleva la creación de nuevos viarios en muchos casos sin función clara dentro de la parcela y en detrimento de una ordenación acorde con las necesidades de la manzana.

Por el contrario la posibilidad de aplicar las determinaciones de los usos terciarios en edificaciones exentas tal como preveía inicialmente el Plan General de Ordenación Urbana resulta más coherente con las necesidades de estas manzanas dado que permite resolver de forma más flexible las necesidades de las parcelas incluidas las ampliaciones de los usos existentes.

Manzana del PGOU con calificación de uso terciario, representativa de la ocupación con edificaciones diversas



III.2. Coherencia dentro del planeamiento vigente.

La Modificación nº 13 del PGOU se limita, como se ha expuesto, a modificar la redacción del artículo 5.5.4 de las Normas Urbanísticas de aplicación a las parcelas de usos terciarios y en todo caso, tal como se ha acreditado, en unos términos que resultan plenamente coherentes con el Plan General de Ordenación Urbana dado que se limita a recuperar la redacción inicial del Plan General de Ordenación Urbana.

IV.- DOCUMENTOS MODIFICADOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

El artículo 85.1 b) TRLUA exige las modificaciones aisladas de los planes contengan la definición del nuevo contenido del plan con un grado de precisión similar al

modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Tal como ya se ha expresado en apartados anteriores, el objetivo de la modificación aislada nº 13 es la Modificación del artículo 5.5.4 de las Normas Urbanísticas con la siguiente redacción propuesta:

Art. 5.5.4 CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

Las características de la edificación podrán emplazarse en edificio exento en parcela de las siguientes características geométricas y formales:

- a) Parcela mínima de quinientos (500) metros cuadrados, indivisible.
- b) Las alineaciones se corresponderán con las de la norma zonal en la que se encuentre inmersa. Justificadamente podrán modificarse las mismas mediante la tramitación de un estudio de detalle.
- c) Se permitirá una ocupación de hasta el 70% en cualquiera de sus plantas.
- d) La edificabilidad total será de tres coma veinticinco (3,25) metros cuadrados por metro cuadrado de superficie neta de parcela.
- e) La altura admitida será de planta baja más tres alzadas, con catorce metros y medio (14,50) de altura máxima de fachada.

Zaragoza a 5 de julio de 2021

Fdo. Ignacio Pemán Gavín
Abogado-Técnico-Urbanista