

antonio alcubierre garcía arquitecto
estudio
calle vicente campo, nº 13, oficina-A
teléfono 974 212 100 fax 974 212 083
población 22002 - huesca

ESTUDIO DE DETALLE Plaza Santa Clara – Calle San Jorge Huesca

Encargo. Se redacta el presente Estudio de Detalle por encargo de la empresa Forcusa, S.A., domiciliada en c/ Cabestany nº 24 - Bajos de Huesca, 22005 con CIF- A-22042204.

Objeto. De acuerdo a la petición de los Servicios Técnicos Municipales se elabora este Estudio de Detalle con objeto de cuantificar de forma clara y precisa las condiciones urbanísticas del solar sito en c/ San Lorenzo esquina a Plaza Santa Clara, en función de la Revisión del P.G.O.U. aprobado definitivamente por el Gobierno de Aragón.

Antecedentes.

El Plan General de 1980, fue modificado en esta zona con la creación de una Unidad de Actuación (nº 2) que comprendía superficies a ambos lados de la c/ San Lorenzo en su encuentro con la Plaza Santa Clara.

La Revisión del P.G.O.U. de Huesca, planteaba en su aprobación inicial, la zonificación de gran parte de aquella U.A. nº 2, como suelo urbano con calificación de solar y ejecución directa Norma zonal 4 y grado 4.1, quedando una parte reducida clasificada como Suelo Urbano No Consolidado con un ámbito de ordenación de Área Planeamiento Específico (A.P.E. 20.01).

En periodo de Información pública fue presentada Alegación basada tanto en todos los procesos anteriores realizados desde el año 1978, hasta el momento presente, así como al criterio del P.G.O.U. de considerar este Suelo Urbano como No Consolidado lo que permitía al amparo de esta zonificación, actuaciones de planeamiento como el hecho de recortar la alineación, que perjudicaba de forma clara a la propiedad, independiente de otros criterios más urbanísticos que económicos que se plantearon en el cuerpo de la Alegación.

La Aprobación Provisional realizada por el Ayuntamiento de Huesca no recogió la Alegación presentada al efecto.

En Aprobación Definitiva de 9 de Mayo de 2003 por el Consejo de Ordenación del Territorio (B.O.A.19-3-2003) entre otras disposiciones vino a manifestar lo siguiente:

.....

A) Clasificación del suelo urbano..

1. «El suelo urbano (...) es una realidad física sustraída de la esfera voluntarista de la Administración» (sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 1994), de manera que su clasificación tiene carácter reglado como reiteradamente ha manifestado la jurisprudencia (por todas sentencia de 18 de diciembre de 1997) en función del cumplimiento de los requisitos que exige la Ley. Así, es el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el que define lo que por suelo urbano ha de entenderse, sin perjuicio del desarrollo de este precepto que, dado su carácter básico, ha efectuado el artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón. Los criterios a los que se atiende para clasificar el suelo urbano son dos: el criterio de la transformación del suelo, que partiendo de su estado natural llega a convertirse en soporte apto para la urbanización y el criterio de la consolidación que atribuye al suelo la condición de urbano por razón de la consolidación del área en la que se integra.

Según el criterio de la transformación, el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, afirma que tendrá la consideración de suelo urbano «el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica...». Sobre esta determinación, que tiene el carácter de norma básica, el artículo 13.a) de la Ley urbanística aragonesa recoge algunas matizaciones como la de eliminar la expresión «como mínimo», la de añadir que el acceso rodado «esté integrado en la malla urbana», así como la necesidad de que los servicios mencionados sean «... de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir». Además, y dentro de este mismo criterio de la transformación, se incluye el supuesto de idéntico tenor recogido en el apartado b) del artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, y en el apartado c) del artículo 13 de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, relativo a «los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo».

Por otro lado tenemos el criterio de la consolidación, conforme al que el mismo artículo 8 de la legislación básica estatal apunta que se adquiere también la condición de suelo urbano «...por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística», lo que conlleva una remisión directa al artículo 13.b) de la Ley urbanística de esta Comunidad Autónoma, del siguiente tenor: «los terrenos que el Plan General incluya en áreas consolidadas por la edificación en las dos terceras partes de su superficie edificable, siempre que la parte edificada reúna o vaya a reunir, en ejecución del Plan, los requisitos establecidos en el apartado anterior».

2. Dichos criterios tienen carácter alternativo, de forma que basta con el concurso de los exigidos según uno de ellos, no siendo necesario el de ambos, según indica, entre otras, la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 1984 (Ar. 4657).

En consecuencia, y de acuerdo con lo expuesto, la clasificación del suelo urbano tiene carácter reglado (STS de 18 de diciembre de 1997, Ar. 8855). Así lo ha manifestado el Tribunal Supremo desde un primer momento, al afirmar que «la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la Administración queda vinculada por una realidad que ha de reflejar en sus determinaciones clasificatorias. Así lo declara reiteradamente la Jurisprudencia (...) subrayando que la clasificación de un terreno como suelo urbano

constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que debe ser definido en función de la realidad de los hechos -Sentencias de 27 de enero y 30 de diciembre de 1986 y 26 enero, 7 febrero y 19 y 29 mayo 1987-. La definición, con rango legal del suelo urbano constituye, pues un límite de la potestad de planeamiento, tanto cuando ésta se actúa ex novo como cuando opera por vía de revisión o modificación (...)» (STS 30 de junio de 1987).

Dicha doctrina ha sido ratificada, entre otras, por la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 1997, introduciendo la expresión ya clásica de «la fuerza normativa de lo fáctico» y la Sentencia de 18 de diciembre de 1997, que, en unificación de doctrina determina claramente la ilegalidad de considerar urbano el suelo que no reúna los requisitos que exija la Ley, lo que ha sido expresado en sentencia de 16 de diciembre de 1998 en el sentido siguiente: «no es, pues, aceptable la tesis de posibilidad de la existencia de suelo urbano no urbanizado, no pudiendo clasificar Normas Subsidiarias o con Plan General, como suelo urbano, sino aquel que verdaderamente lo es, de acuerdo con los criterios legales antecitados».

3. Con independencia de que la condición urbana se alcance por uno u otro de los criterios indicados, cabe distinguir dentro de la clase de suelo urbano, y así lo hacen el art. 14 de la ley 6/1998 y el art. 14 de la Ley Urbanística aragonesa, dos categorías: el suelo urbano consolidado y el no consolidado. Dicha diferenciación viene determinada, no por el grado de edificación que radique en una u otra categoría de suelo, sino por su nivel de urbanización, situación de la que se hace derivar un estatuto de propiedad diferente.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 de la Ley Urbanística de Aragón, «tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado los terrenos del suelo urbano que el Plan General defina expresamente por estar sometidos a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior. Todo el suelo urbano restante tendrá la consideración de suelo urbano consolidado».

En consecuencia, y a tenor de lo dispuesto en tanto en la normativa estatal como autonómica, se puede concluir que el suelo urbano consolidado estará formado por solares o bien, por terrenos que pueden llegar a alcanzar esta condición mediante una pequeña actividad urbanizadora, correspondiendo la categoría de suelo urbano no consolidado al suelo urbano que se encuentra sometido a procesos integrales de urbanización, renovación o reforma interior (art. 14,2 L.U.A.).

En ambos casos, los propietarios del suelo estarán sujetos a los derechos, deberes y obligaciones que la Ley aragonesa establece en los artículos 16, 17 y 18, en concordancia con el art. 14 de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

4. En virtud de lo expuesto, y una vez examinado el documento completo de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, cabe concluir la existencia de determinadas deficiencias que afectan al concepto mismo de suelo urbano definido en el artículo 13 de la Ley Urbanística aragonesa, artículo 8 de la Ley 6/1988, de 13 de abril, Sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el artículo 3.2.1 de las Normas Urbanísticas incorporadas en el documento de Revisión del Plan General.

5. En efecto, de conformidad con lo expuesto en el informe técnico emitido por los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, existen determinados suelos que han sido clasificados como urbanos sin que aparezca suficientemente justificado en el documento de Memoria incorporado en el Plan General que los mismos reúnen todos

los requisitos expresamente mencionados y exigidos por la legislación urbanística anteriormente referida.

Ello se observa en la clasificación de suelo urbano de ocho ámbitos, denominados por el Plan General como barrios rurales, que considerados de forma autónoma, incumplirían claramente el límite señalado en el artículo 13 b) de la Ley Urbanística aragonesa, al superar la superficie de suelo urbano no consolidado por la edificación el tercio de suelo urbano total permitido por la ley. Dichos barrios son Apiés, Fornillos, Bellestar del Flúmen, Tabernas del Isuela, Buñales, Cuarte, Banariés y Huerrios.

A tal respecto, debe indicarse que la Jurisprudencia, resumida en la Sentencia de 26 de septiembre de 1986, ha manifestado reiteradamente que «la clasificación de un terreno como suelo urbano depende del hecho físico de la urbanización o consolidación de la edificación (...) de suerte que la Administración queda vinculada por la realidad que les dé reflejo en sus determinaciones clasificatorias. Así lo declara reiteradamente la Jurisprudencia al aplicar dichos preceptos -SS de 29 de febrero de 1984, 19 de julio de 1985, etc.- subrayando que la clasificación de un terreno como urbano constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador, sino que debe ser definida en función de la realidad de los hechos». Y es precisamente esta realidad la que debe configurar la procedencia o no de atribuir a unos suelos la clasificación de urbanos, ya sea atendiendo al criterio de la transformación o al de consolidación.

La aplicación de este segundo criterio exige que el planificador delimite las áreas que permitan determinar lo que es o no suelo urbano y, por lo tanto, comprobar que el porcentaje de suelo urbano no consolidado por la edificación no excede del porcentaje permitido por el artículo 13 b) de nuestra ley urbanística. Como ha señalado el Tribunal Supremo, dichas áreas o espacios «no son los que quiere diseñar el interesado, ni los que idea un perito, ni los que se invente la Sala de Justicia, sino que ha de ser los diseñados por el Plan (...). Esta función del Plan tiene el límite de no poder dibujar áreas que no estén consolidadas por la edificación en sus dos terceras partes» (STS 4 de febrero de 1999 y 6 de marzo de 1997).

La ausencia en el documento de Plan General -y más concretamente, en la Memoria- de una justificación de la clasificación como urbanos de los suelos no consolidados de los referidos barrios rurales, motivó que por parte del Director General de Urbanismo, a propuesta de los servicios técnicos del Consejo de Ordenación del Territorio, en uso de las atribuciones que para la instrucción de los

procedimientos de su competencia ostentan conforme a lo establecido en el artículo 23 del Decreto 216/1993, de 7 de diciembre, de la Diputación General de Aragón, se requiriese a los servicios técnicos del Ayuntamiento de Huesca que concretasen y aportasen al expediente la justificación de los criterios de clasificación del suelo urbano del término municipal de Huesca, con especial atención a los barrios rurales, con objeto de hacer posible un pronunciamiento fundado del Consejo de Ordenación del Territorio.

Tal es la razón de la incorporación al expediente del documento técnico titulado «Justificación de la clasificación de suelo urbano del término municipal de Huesca en el documento de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca» de fecha abril 2003, suscrito por el Jefe de Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Huesca y los técnicos responsables del equipo redactor, en el que, además de hacer constar que un cómputo de la totalidad del suelo urbano del término municipal de Huesca, indica que la superficie de suelo urbano consolidado es superior a las dos terceras partes que exige la ley (72,93 %), especifica los tres ámbitos territoriales en que se ha dividido la totalidad del suelo urbano clasificado en el Plan General a los efectos de realizar el cómputo de esta clase de suelo en su categoría de no consolidado.

Dichos ámbitos o áreas (norte, sur y centro) aparecen delimitados por distintos sistemas generales de comunicación que conforman unidades funcionales de planeamiento, siendo éste un criterio racional para proceder a la acreditación de la consolidación que la ley urbanística preceptúa.

En todos estos ámbitos, tal como se desprende de la justificación numérica aportada y del propio informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo, se cumple el porcentaje legal de dos tercios de consolidación de la edificación exigido en el artículo. 13 b) de la L.U.A: 79,28 % en ámbito norte, 67,78 % en el ámbito sur y 99,03 % en el ámbito centro.

En consecuencia, y atendiendo a los datos remitidos, no cabe sino considerar justificada el área que va a permitir otorgar a los barrios rurales mencionados la consideración de suelos urbanos por estar efectivamente consolidados en sus dos terceras partes. No obstante, será necesario que tal justificación se incorpore en el Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca y más concretamente, en la Memoria, por ser éste un documento justificativo y explicativo en el que la Administración planificadora expone los fines y objetivos que persigue, la ordenación elegida y la justificación de las distintas decisiones adoptadas que se plasman en el resto de la documentación integrante del Plan General, como las Normas Urbanísticas y los planos.

Por ello, y aún admitiendo como válida y conforme a derecho la justificación aportada en relación con la clasificación como suelo urbano de los referidos barrios rurales, deberá prescribirse su necesaria incorporación al documento de Memoria del futuro Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca.

6. Asimismo, deberá clasificarse como suelo urbano consolidado el ámbito APE 20-01 (Plaza De Santa Clara), dada la urbanización existente en la zona, la innecesariedad de proceder a la reforma urbanística propuesta, la nueva ordenación que se detallará en el epígrafe siguiente, relativo a la Calificación y Ordenación del Suelo Urbano, la posible vinculación singular a una sola finca, sin distribución equitativa con otras, con una edificabilidad inferior a la del entorno y sin previsiones económicas en el documento de Estudio Económico-Financiero.

B) Calificación y Ordenación del suelo urbano.

- 1.
- 2.
- 3.

4. Realizadas las precedentes consideraciones jurídicas de carácter general y tomando en consideración las motivaciones y apreciaciones que se incluyen en el informe de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Urbanismo emitido en relación con el suelo urbano clasificado por el Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, se considera necesario establecer las siguientes prescripciones y suspensión que afectan a distintos ámbitos de suelo urbano clasificados por el Plan General: Áreas de Planeamiento Incorporado (API), Áreas de Planeamiento Específico (APE) y Áreas de Planeamiento Remitido (APR).

- a/.....
- b/.....
- c/.....

d) En el ámbito referido al Área de Planeamiento Específico 20-01 (Plaza de Santa Clara), consecuentemente con lo manifestado en el punto 6 del apartado relativo a la clasificación de suelo urbano, y en aplicación de las técnicas de control de la

discrecionalidad expuestas en el encabezamiento de este apartado, se procederá a una nueva ordenación del ámbito, de forma que la configuración volumétrica de la plaza de Santa Clara venga determinada por un cierre espacial en su lado este, que ayude a su percepción como plaza y no como un mero ensanchamiento de viario. Como se indica en el informe de los Servicios Técnicos dicha solución puede materializarse respetando la actual alineación, reduciéndose la cesión y con su inclusión en la categoría de suelo urbano, o bien, acudiendo al mecanismo de la expropiación.

.....

En el mencionado Consejo de Ordenación del Territorio de 9 de Mayo de 2003 se:

ACUERDA

Primero.-Aprobar definitivamente, a excepción de las áreas y determinaciones relacionadas en el apartado segundo, la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Huesca, con las prescripciones que se señalan a continuación:

.....

C) SUELO URBANO

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.

5. Deberá procederse a realizar una nueva ordenación volumétrica de la plaza Santa Clara en el ámbito referido al Área de Planeamiento Específico APE 20-01, y a clasificar dicho ámbito como suelo urbano consolidado, de conformidad con lo indicado en el correspondiente Fundamento Jurídico.

.....

Tercero.-Sin perjuicio de la inmediata entrada en vigor de la parte aprobada definitivamente, deberá elaborarse un texto refundido que recoja todas las determinaciones en los términos precisados en el presente Acuerdo el cual habrá de ser aprobado por el Pleno Municipal y remitirse en el plazo de cuatro meses al Consejo de Ordenación del Territorio. En dicho texto refundido podrán incorporarse todos aquellos errores materiales, de hecho y aritméticos que se detecten, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 105 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El Consejo de Ordenación del Territorio adoptará acuerdo expreso, en su caso, aprobando dicho texto refundido e indicando los ámbitos respecto de los cuales queden levantadas las suspensiones y las prescripciones o recomendaciones que se den por cumplidas o asumidas respectivamente.

Por razones debidamente justificadas, podrá someterse al Consejo de Ordenación del Territorio el levantamiento anticipado de las suspensiones impuestas, así como el cumplimiento de las prescripciones relacionadas aún antes de la aprobación del texto refundido, una vez eliminadas las causas que determinaron dicha suspensión y cumplidas las prescripciones correspondientes.

.....

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA:

Se redacta el siguiente Estudio de Detalle de acuerdo al Art.º 60 y Art.º 61 de la Ley 5/1999 de 25 de Mayo de 1999 de la Comunidad Autónoma de Aragón (BOA 6 de Abril de 1999) y del Título IV del Reglamento de Planeamiento de Aragón (Decreto 52/2002 de 19 de Febrero de 2002, (BOA 6 de Marzo de 2002).

MOTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

Dado que hasta el momento presente no se ha realizado el Texto Refundido que recoja todas y cada una de las determinaciones del Acuerdo de Aprobación Definitiva y que sin duda reflejaría lo relacionado con este APE 20-01, es por lo que se realiza el Estudio de Detalle, recogiendo los criterios del Acuerdo Aprobación Definitiva del P.G.O.U. que se han relacionado anteriormente.

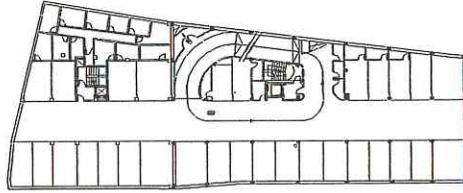
En función de ello

*Se clasifica el Suelo como Consolidado

*Se mantienen las alineaciones existentes actualmente en el solar salvo en fachada posterior en función del vial longitudinal de bordea la totalidad de la manzana, discurriendo paralela a c/ San Lorenzo y separando esta manzana de la zona escolar situada al Este, dando cumplimiento al criterio de la aprobación definitiva que manifiesta **“... de forma que la configuración volumétrica de la Plaza de Santa Clara venga determinada por un cierre espacial en su lado este, que ayude a su percepción como plaza y no como un nuevo ensanchamiento viario...”**.

*En la documentación gráfica de la Aprobación Provisional se habían incluido dos pequeños chaflanes siendo esta tipología de encuentro de fachadas, una vinculación singular para esta edificación, no existiendo en el resto de Suelo Urbano, ni ha sido históricamente la zona de configuración de los encuentros en esquina. El Estudio de Detalle no mantiene los chaflanes, no tanto por la edificabilidad que se disminuye sino sobre todo por laafección que produce en plantas bajo rasante para uso de aparcamiento en la que esa solución conlleva la pérdida; del espacio para cuatro (4) plazas de garaje, elemento tan necesario en esta parte de la ciudad y que por otras normas urbanísticas se obliga a la ejecución de dos plantas bajo rasante para este uso con graves problemas constructivos dado que el nivel freático se sitúa sobre los 4.5 mts. y así como también que la escasa longitud de la fachada sur (16 mts.) le produce encuentros “extraños” en el resto de plantas alzadas.

(Dado que ya se ha realizado el Proyecto Básico de este solar se acompaña plano donde se puede comprobar estos extremos).



*Respecto a la Edificabilidad, se está a lo dispuesto en el plano nº 5 “Clasificación, calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano”, donde al solar que configura la APE 20-01, le confiere B+4 y al situado en su lindero norte le asigna B+2.

Como se puede comprobar en documentación gráfica, parte del solar de c/ San Lorenzo nº 87, se “mete” en el solar de la c/ San Lorenzo nº 85, pero por las dimensiones y proporciones de esta superficie parece más oportuno vincular este espacio a la calificación de B+2, aunque no se agote la edificabilidad permitida.

*En función de las determinaciones de la Revisión del P.G.O.U. que mantiene el vial trasero proyectado en el Plan General de 1980, la superficie de cesión es de 220,96 m², sobre un total, definido en la A.P.E. 20-01 de 884.37 m², lo que supone un 24,98 %, porcentaje superior al 15 % que fija el art. 18 de la Ley 5/1999, como cesión obligatoria gratuita, por lo que la propiedad estaría dispuesta a renunciar a la compensación del incremento de superficie que le correspondería en función de la legislación vigente.

*Respecto a las condiciones urbanísticas serán de aplicación de forma especial las “Condiciones Particulares de la Norma Zonal 4, Edificación en Manzana Cerrada que figuran en el capítulo 8.4 “así como de forma generalista las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. que le sean de aplicación”.

*Se acompaña la siguiente documentación gráfica:

-Plano nº 1 de “Aprobación Provisional de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes”.

-Plano nº 2 de “Aprobación Provisional de Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano, Red Viaria, Alineaciones y Rasantes”, según Estudio de Detalle en función del Acuerdo de Aprobación Definitiva.

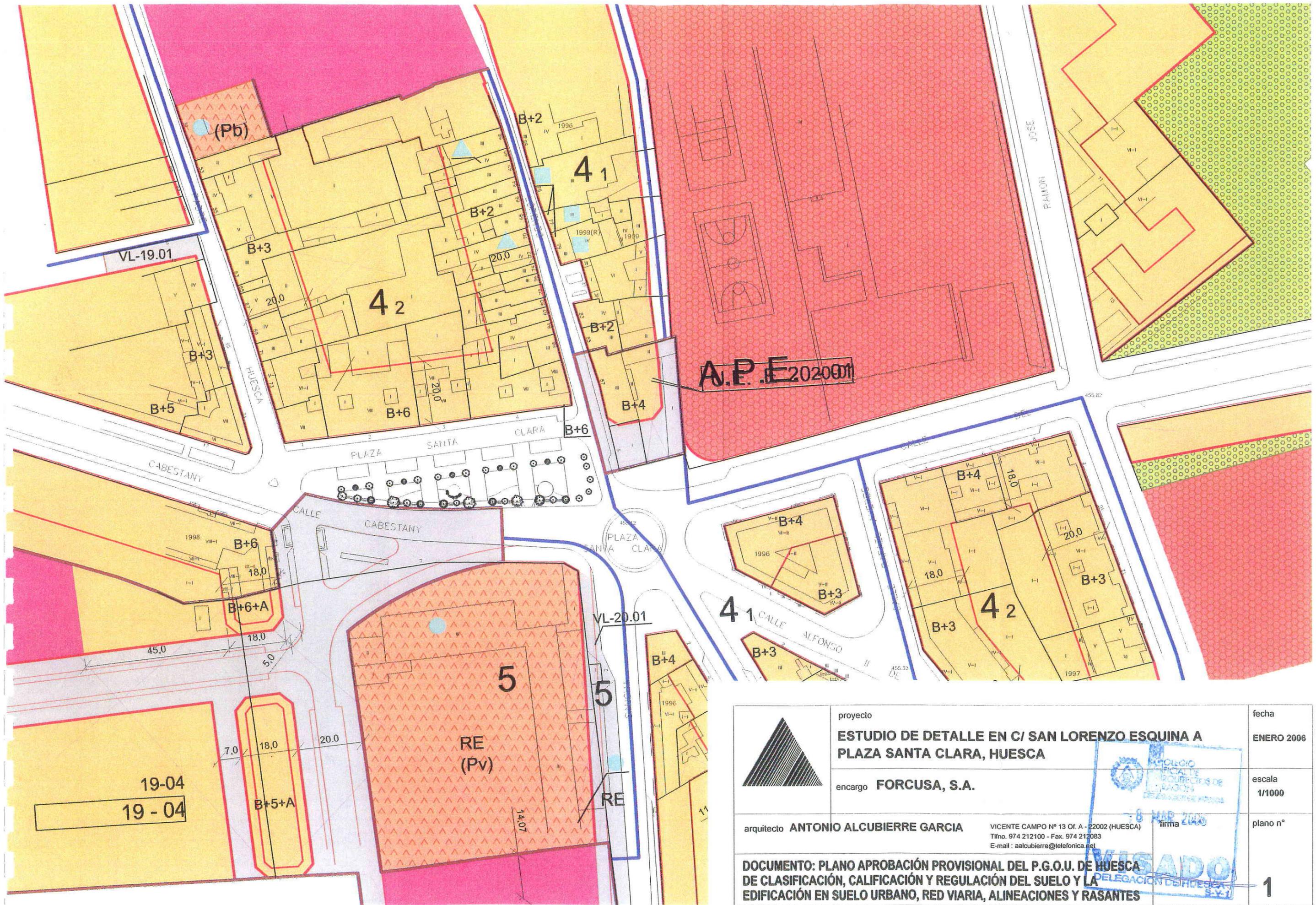
Huesca, Enero de 2006

El Arquitecto



Fdo.: Antonio Alcubierre García





A.P. E.2020001

	proyecto ESTUDIO DE DETALLE EN C/ SAN LORENZO ESQUINA A PLAZA SANTA CLARA, HUESCA	fecha ENERO 2006
	encargo FORCUSA, S.A.	escala 1/1000
arquitecto ANTONIO ALCUBIERRE GARCIA	VICENTE CAMPO Nº 13 OF. A - 22002 (HUESCA) Tfno. 974 212100 - Fax. 974 212083 E-mail : aalcubierre@telefonica.net	plano nº 1
DOCUMENTO: PLANO APROBACIÓN PROVISIONAL DEL P.G.O.U. DE HUESCA DE CLASIFICACIÓN, CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO, RED VIARIA, ALINEACIONES Y RASANTES		



