

2º.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

2.1.- JUSTIFICACION.

Respecto a las modificaciones 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, la justificación, viene dada por el propio acuerdo de la Comisión de 30 de abril de 2002.

En cuanto a las ordenanzas, entendemos que, con las aportadas en la homologación del año 2002, junto con las de las NNSS son ya suficientes (incluidas las modificaciones aprobadas), aclarando las distintas calificaciones de "genérico", "SNUTEA" y "especial". Por tanto, solamente será necesario justificar los cuatro (4) puntos del informe.

Respecto a la delimitación del núcleo de San Miguel (Modificación 5ª), la justificación viene dada, en primer lugar, para dar cuenta del mandato que la propia Comisión estableció en el año 1986. En segundo lugar, por un problema administrativo, que se encuentra continuamente el Ayuntamiento. Y, en tercer lugar, por la incongruencia, de que en los planos no existe la delimitación del Núcleo y en cambio en la Normativa Urbanística se encuentra clasificado.

En el pto. 3.1.3. Clasificación del suelo; de las Normas Subsidiarias municipales,

También los núcleos urbanos de Valonga, Monte Julia y San Miguel reflejados en los planos:

- Sup. Suelo Urbano	
Núcleo Belver de Cinca	19,526 Ha.
Núcleo Valonga	2,67 Ha.
Núcleo Monte Julia	2,45 Ha.
Núcleo San Miguel	5,37 Ha.
<hr/>	
Total Suelo Urbano	30,02 Ha.

Con la Modificación, el Núcleo de San Miguel, se le reduce la superficie clasificada como suelo Urbano, puesto que las 5,37 has. No se encuentran justificadas y tampoco tiene razón de ser. Por tanto, solo se clasifica el ámbito ocupado por las viviendas, pasando de las 5,37 has. a 1,45has., quedando las superficies siguientes:

Superficie Suelo Urbano.....	14.475,03 m ²
Superficies viales.....	8.096,00 m ²
Superficie Espacios libres	1.292,98 m ²
Superficie edificable	5.086,05 m ²

Y respecto a los SNU "especial" su justificación viene dada por la propia TRLUA (1/2014).

Los viales de circulación (Modificación 6ª), por un lado, es necesario sacar el tráfico pesado de la población, y que este vial sirva para conectar toda la red de caminos principales que, saliendo del municipio, conectan todo el término municipal. El otro vial, tiene una función más de cierre de fachada de ciudad, aunque también nos sirve para no tener que acceder a la A-1234, en según qué desplazamiento realices por la ciudad.



Fotografía aérea con todos los caminos que parten del municipio.

La justificación de reclasificar, suelo no urbanizable en suelo urbano (Modificación 3ª), viene dada por la propia demanda social, ya que existe un agravio comparativo, pues se trata de suelos que cuentan con todos los servicios para ser suelo urbano, pero nunca se ha planteado esta clasificación.



La fachada

de la izquierda suelo urbano y la de la derecha suelo no urbanizable



La fachada

de la izquierda es suelo urbano y la derecha es suelo no urbanizable



Tramo final de

la Calle Monzón que se reclasifica.

Parece evidente; viendo estas fotografías, que este suelo tiene que ser suelo urbano.

Dado que, esta clasificación de nuevo suelo urbano implicara el aumento de edificabilidad y de la densidad de población, sera necesario aplicar lo que establece el art. 86.1 de la LUAr, la cual nos remite al art. 54.

Reservas mínimas de terrenos para dotaciones locales:

- A) Espacios libres: 10% superficie del sector ó 18 m²/vivienda o UR
- B) Equipamientos: 15 m²/viv ó 10 m²/viv. En sectores hasta cincuenta viviendas.

Tomaremos la superficie de 120 m² construidos por vivienda.

Superficies nuevas de suelo urbano

1ª.- Travesía C/ Escuelas (Lado colegio).

Superficie reclasificada= 653,80 m² de suelo.

Superficie edificada:

Planta baja 100%.....	653,80 m ²
Planta primera 80%.....	523,04 m ²
Planta segunda 80%.....	523,04 m ²
TOTAL	1.699,88 m ²

2ª.- C/ Escuelas (Final).

Superficie reclasificada= 589,95 m² de suelo.

Superficie edificada:

Planta baja 100%..... 589,95 m²

Planta primera 80%..... 471,96 m²

Planta segunda 80%..... 471,96 m²

TOTAL 1.533,87 m²

3ª.- C/ Monzón.

Superficie reclasificada= 360,17 + 445,47 m² de suelo.= 805,64 m²

Superficie edificada:

Planta baja 100%..... 805,64 m²

Planta primera 80%..... 644,51 m²

Planta segunda 80%..... 644,51 m²

TOTAL 2.094,66 m²

El techo total que se aumenta en estas dos zonas = 5.328,41 m²

Las cesiones que le corresponderan seran las siguientes:

Espacios libres.

10% superficie sector= 10%/2.049,39 = 204,94 m²

Nº viviendas= 5.328,41 m²/120 m²= 17 viviendas en total

18 m²/viv.= 18 m²*17 viv= 306,00 m² (Espacios libres)

Equipamientos.

Como nos encontramos en sectores menores de 50 viviendas.

10 m²/viv= 10 m²*17 viv= 170,00 m² (Equipamientos)

Justificación del cumplimiento de los estándares.

Espacio libre:

Frente al colegio, se califican 294,30 m²

Frente a la residencia privada, se califican 2.186,50 m²

Equipamiento:

Junto al colegio, se califican 1.048,85 m²

Frente a la residencia, se califican 1.157,22 m²

Además, debemos tener en cuenta, que frente a la residencia, existía en el PGOU (Actual) una franja de suelo urbano residencial, y que con la modificación tercera, dicho suelo se ha calificado como vial y equipamiento.

En cuanto a la definición de núcleo de población, es aconsejable establecer la que define la propia Ley, y en cuanto a los parámetros se establecen las de las Normas S. de la Provincia, con la variación de la distancia a los caminos, estos a su vez, se dividen en dos, los caminos principales y los secundarios (Modificación 7ª).

Respecto al resto de modificaciones; que plantea el presente documento, hay algunas que no son necesarias justificar, en concreto las modificaciones (9ª.- Señalamiento de todas las alineaciones en suelo urbano. 10ª.- Calificación de los Equipamientos y Espacios libres y ordenanzas de los mismos. 11ª.- Vial colegio y frente residencia), ya que entendemos, que existe una necesidad de que el PGOU las contenga. En cuanto a los viales, por un lado, refleja la realidad y en el otro, es necesario para la estructura viaria del municipio.

1ª.- Suelo No Urbanizable de Tolerancia Especial Agrícola (SNUTEA)

Tal como han podido comprobar los técnicos de la Comisión, el ámbito de este suelo no tiene continuidad en los cuatro (4) planos de las NNSS municipales.

Ante este error técnico que contienen las NNSS, lo único que puede hacerse; con sentido común, es interpretar; en base a la planimetría, lo que los técnicos redactores de las Normas intentaban conseguir con esta calificación de SNUTEA. Dentro del suelo no urbanizable del municipio, se encuentra un ámbito de suelo, que, por sus características, no tiene la condición de suelo urbano, a pesar de contar con acceso rodado, suministro eléctrico, saneamiento y abastecimiento de agua potable. Pero tampoco puede tener la calificación de suelo no urbanizable genérico. Se trata de una zona, donde la parcelación es bastante pequeña y además se encuentran casi todas edificadas con construcciones agrícolas y ganaderas, se trata de la zona llamada "las eras".

Está meridianamente clara, la pretensión de los redactores de buscar una alternativa para esta zona, querían concederle una calificación a este ámbito, que recogiera el estado actual y permitiera su continuidad en el tiempo.

El ámbito que se le ha dado continuidad en el plano que se aporta en esta modificación, pretende ser cuidadoso con este sentir expresado anteriormente. Es por ello, que la continuidad que no se encuentra reflejada en los planos de las NNSS, este equipo redactor la ha hecho coincidir con el suelo que soporta todas estas construcciones.

La superficie de este ámbito es imposible de calcular, ya que como se aprecia en plano de estado actual, las líneas que delimitan esta calificación no se encuentran cerradas.

2ª.- Suelo No Urbanizable Genérico

Dado que este suelo, no se encontraba bien definido en las NNSS, debemos entender, por definición del Texto Refundido del 76, que todo aquel suelo que no se encontraba clasificado como suelo urbano, residualmente, debía de clasificarse como suelo no urbanizable.

En esta modificación, el suelo no urbanizable genérico será el residual, una vez clasificado el suelo Urbano y establecido el ámbito calificado como SNUTEA.

3ª.- Suelo No Urbanizable Especial

En la planimetría que se aporta junto con la Modificación, se han dibujado los suelos que merecen esta categoría de Especial. Y son aquellos que en las propias ordenanzas (punto 3.1.6.2) establece: "...a un espacio natural declarado protegido por el Ministerio de Agricultura...". Por lo cual este suelo corresponderá al L.I.C., situado junto al río Cinca.

Con esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana, se establece los distintos Suelos no Urbanizables calificados como "especiales" de acuerdo con la TRLUA (2.014).

Se ha modificado el ámbito definitivo del embalse de San Salvador, así como la zona de protección (500,00 m.)

4ª.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agrícola (SNUEPA)

Tal como se recoge en el informe de los técnicos de la Comisión, esta calificación de suelo (SNUEPA), que sí se encuentra recogida en los planos de calificación de las Normas Subsidiarias municipales, pero que en sus ordenanzas no existe como tal, entendemos que coincide claramente con el suelo no urbanizable genérico, y por tanto, aunque contenga en su definición la palabra "especial", a todos los efectos urbanísticos; en cuanto a su calificación, se trata del suelo no urbanizable "GENÉRICO".

5º.- Respecto a las ordenanzas, es necesario introducir parámetros (Usos, edificabilidad, ocupación, etc.) tanto para el genérico como el especial, ya que la actual redacción de las Normas deja mucho que desear, y ya que se califican los S.N.U. especiales, se necesario introducir parámetros que regulan esta clase de suelo.

2.2.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

Aunque la modificación 3ª del PGOU de Belver de Cinca abarca muchas pequeñas modificaciones (12 en total), no existe ninguna de gran calado, son todas ellas modificaciones necesarias y que en ningún momento causan ningún impacto sobre el territorio. Por lo que, la modificación es completamente sostenible, no existiendo consumos innecesarios de recursos naturales, no es necesario el incremento de las redes y servicios, no existe una ocupación innecesaria del suelo.

La única, que en principio podría parecer que causa algún efecto negativo sobre el territorio, es el vial de circunvalación. Pero este, discurre por encima de caminos existentes en esta primera fase.

En cuanto a las ordenanzas del suelo no urbanizable, con su aplicación, permitirá una mejor ordenación del suelo rustico, permitiendo a su vez actuaciones respetuosas con el medio ambiente.

3.- ALEGACIONES.

El presente texto recoge las alegaciones recibidas en el Ayuntamiento en el periodo de exposición al público en la aprobación inicial. De todas las presentadas (14), solo existen dos que afecta a las ordenanzas (Alegación nº 8 y 13), las otras doce, se refieren a la clasificación del suelo, solicitando en todas ellas la reclasificación como suelo urbano de las parcelas. La nº 5 de Dª _____, no se acepta porque ya se encuentra clasificada como suelo urbano.

Dado que casi todas ellas se encuentran en la misma zona (Travesía del Pilar) hay otras situadas en la C/ Escuelas, y dichas calles se encuentran urbanizadas y con todos los servicios, el equipo redactor de esta modificación ha visto conveniente su clasificación como suelo urbano.

A parte de estas alegaciones, el equipo redactor ha detectado; que los planos de ordenación, contienen algunos errores de dibujo:

-PRIMER ERROR.

Existe un vial que parte de la calle Monzón y que en el plano de ordenación se ha tramado como suelo edificable. Se propone eliminar la trama.

-SEGUNDO ERROR.

En la Calle Escuelas, existe una promoción de viviendas unifamiliares en hilera, en el que la edificación se retranqueo de la alineación a vial. Este espacio resultante pertenece a los propietarios de las viviendas, los cuales, dejaron este espacio para aparcamiento particular.

-TERCER ERROR.

En la Avda. de Aragón, el Ayuntamiento nos propuso la modificación de una alineación y nos hemos dado cuenta ahora que no la dibujamos.

Estas reclasificaciones de suelo no urbanizable a suelo urbano, traen consigo el aumento de edificabilidad y de la densidad de población, por tanto, será necesario aplicar lo que establece el art. 86.1 de la LUAr, la cual nos remite al art. 54.

Reservas mínimas de terrenos para dotaciones locales:

- A) Espacios libres: 10% superficie del sector ó 18 m²/vivienda o UR
- B) Equipamientos: 15 m²/viv ó 10 m²/viv. En sectores hasta cincuenta viviendas.

Superficies que se reclasifican de suelo no urbanizable a suelo urbano:

C/ San Antonio	675,00 m ²
C/ Del Aire (Traseras).....	148,05 m ²
C/ Travesía del Pilar.....	2.275,43 m ²
C/ Trav. del Pilar (Por reducir vial)	57,38 m ²
C/ Escuelas	104,21 m ²

AUMENTO TOTAL..... 3.260,07 m²

Superficies que se reclasifican de suelo urbano residencial a vial:

C/ Travesía Calle Monzón.....	318,84 m ²
Avda. Aragón	97,53 m ²

DISMINUCION TOTAL416,37 m²

El resultado final será el resultado de restar al aumento de suelo la cantidad que ha disminuido= 3.260,07 – 416,37 = **2.843,70 m² de suelo.**

CALCULO DEL AUMENTO DEL TECHO EDIFICABLE.

Planta baja = 2.843,70 m²techo

Planta primera y segunda = 80% * 2.843,70 m²s * 2 plantas = **4.549,92 m²techo**

CALCULO DE LAS CESIONES.

-Espacios libres.

10% superficie sector= 10%/2.843,70 = 284,37 m²s

Nº viviendas= 4549,92 m²t/120 m²t= 38 viviendas en total

18 m²/viv.= 18 m²*38 viv= **684,00 m²s (Espacios libres)**

-Equipamientos.

Como nos encontramos en sectores menores de 50 viviendas.

10 m²/viv= 10 m²*38 viv= **380,00 m²s(Equipamientos)**

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTANDARES:

Espacio libre:

Frente al colegio, se califican 294,30 m²

Frente a la residencia privada, se califican 2.186,50 m²

TOTAL E. LIBRES 2.480,80 m²s.

Equipamiento:

Junto al colegio, se califican 1.048,85 m²

Frente a la residencia, se califican 1.157,22 m²

TOTAL EQUIPA. 2.206,07 m²

En la modificación numerada como n° 3, se reclasificaba suelo no urbanizable como suelo urbano y para ello fue necesario dotar de suelo para Espacios Libres y Equipamientos, concretamente se cedió para E.L.= 306,00 m²s., y para E= 170,00 m²s.

Con las alegaciones resueltas, debemos ceder las siguientes superficies, para E.L.= 684,00 m²s., y para E.= 380,00 m²s.

El resultado final será para E.L. = 306,00 + 684,00 = 990,00 m²s.

EQ.= 170,00 + 380,00 = 550,00 m²s.

La presente modificación 3ª del PGOU, ha reclasificado como Espacios Libres y Equipamientos, las superficies que se han descrito anteriormente y que son las siguientes:

E. Libres = 2.480,80 m²s.

Equipa.= 2.206,07 m²s.

Estas superficies; clasificadas por el PGOU, son superiores a las exigidas por el cumplimiento de los estándares urbanísticos.