



López Borrell Arquitectos, S.L.P. Arquitectura y Urbanismo

C/ Madrid 14 Bajos 22004 Huesca

Tel. 974 239 070 Fax. 974 239 071

urbanismo@lbaa.es

ref arq: 1148-25

MODIFICACIÓN AISLADA Nº1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA.

MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN UE-4 EN LABATA.

**SITUACIÓN: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UNIDAD
DE EJECUCIÓN 4 DE LABARTA.**

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE CASBAS DE HUESCA.

**ARQUITECTO: D. CARLOS LÓPEZ HERNÁNDEZ colegiado
nº2.007 del Colegio Oficial de Arquitectos de
Aragón, al servicio de LÓPEZ BORRELL
ARQUITECTOS SLP.**

HUESCA, JULIO 2025.

Documentación que contiene la presente “MODIFICACIÓN AISLADA N°1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN UE-4 EN LABATA”.

I.- PROMOTOR Y AUTOR.

II.- ANTECEDENTES.

III.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

IV.- MARCO LEGAL.

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA U OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PRETENDIDA.

VI.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

VII.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

VII.1.- MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LABATA.

VII.2.- EXCLUSIÓN DE PARCELAS 4346712YM3744N0001OP y 4346704YM3744N0001PP DE LA UNIDAD.

VII.3.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE DATOS GENERALES DE PLANEAMIENTO (NOTEPA).

VII.3.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.3.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

VII.4.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NOTEPA).

VII.4.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.4.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

VII.5.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ANEJO III DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA.

VII.5.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.5.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

VII.6.- MODIFICACIÓN DE MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE CASBAS DE HUESCA. SUELO URBANO. RESUMEN DE SUPERFICIES.

VII.6.1.- REDACCIÓN VIGENTE
VII.6.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 85 Y 86 DEL TRLUA.

IX.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

X.- ANEJOS.

X.1.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

X.2.- FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL.

XI.- PLANOS.

DE INFORMACIÓN:

Plano PO-4.1.- Labata. Clasificación del Suelo. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PO-4.2.- Labata. Calificación del Suelo. Vigente	Escala 1/500
Plano PO-4.3.- Labata. Unidades de Ejecución. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.4.- Labata. Red de Abastecimiento. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.5.- Labata. Red de Saneamiento. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.6.- Levantamiento topográfico UE-4, Labata.	Escala 1/300
Plano PI-4.7.- Superficies de cesión para vial, Labata.	Escala 1/300

DE ORDENACIÓN:

Plano PO-4.1.Mod.- Labata. Clasificación del Suelo. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PO-4.2.Mod.- Labata. Calificación del Suelo. Modificado	Escala 1/500
Plano PO-4.3.Mod.- Labata. Unidades de Ejecución. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PI-4.4.Mod.- Labata. Red de Abastecimiento. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PI-4.5.Mod.- Labata. Red de Saneamiento. Modificado	Escala 1/1.000

I.- PROMOTOR Y AUTOR.

Se redacta la presente “MODIFICACIÓN AISLADA Nº1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN UE-4 EN LABATA”, por encargo del Ayuntamiento de Casbas de Huesca, con CIF: P2210900-C con domicilio en Plaza San Nicolás, nº8, 22142, Casbas de Huesca (Huesca).

Es autor de la presente modificación aislada D. Carlos López Hernández, arquitecto colegiado nº2.007 del COAA, Demarcación de Huesca, al servicio de la consultoría de arquitectura y urbanismo López Borrell Arquitectos SLP.

II.- ANTECEDENTES.

II.1.- En la fecha 29 de marzo de 2000 se resolvió por la Comisión de Provincial de Ordenación del Territorio la Aprobación Definitiva de las NN.SS de Casbas de Huesca con prescripciones, publicadas en el BOA 09/06/2000.

II.2.- En sesión de la Comisión de Provincial de Ordenación del Territorio de fecha 10/03/2004 y publicada en el BOA el 24/09/2004, se aceptó la Homologación de las NN.SS a PGOU y su Texto Refundido.

II.3.- Tras diferentes modificaciones en un número de hasta 3, en fecha octubre 2017 se redactó “Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Casbas de Huesca” por el arquitecto que suscribe, con objeto de refundir todo el planeamiento y sus modificaciones vigentes hasta la fecha. Dicho texto refundido fue aceptado en Acuerdo del Consejo de Urbanismo de Huesca en sesión celebrada 29/11/2017 con publicación en el BOPHU nº2 de 03/01/2018.

III.- OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

El TR del PGOU de Casbas de Huesca establece una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado en la localidad de Labata denominada UE4. Dicha Unidad de Ejecución tal como se describe en la Memoria Justificativa del TR de PGOU se delimitó con “el fin de conseguir la urbanización y cesión al Ayuntamiento de viales libres de cargas”.

La unidad de Ejecución 4 de Labata comprende 5 parcelas catastrales y el objeto de la unidad es posibilitar la urbanización del vial norte-sur que comunica la Calle Mayor con la Calle La Iglesia. Dentro de dicha Unidad hay dos parcelas recayentes a la Calle Mayor que poseen todos los servicios de infraestructuras urbanísticas desde la misma. Las propietarias de una de ellas, en concreto, las de la parcela catastral 4346704YM3744N0001PP han comparecido en el Ayuntamiento de Casbas de Huesca transmitiendo la intención de hacer su vivienda unifamiliar en dicha parcela, presuponiendo que por su condición de recaer a la Calle Mayor dicha parcela era de Suelo Urbano Consolidado, siendo que el PGOU no lo recoge así. El Ayuntamiento de Casbas de Huesca, ha decidido tramitar la presente Modificación Aislada con objeto de permitir la construcción de la vivienda de una familia de la localidad.

Dicha Unidad de Ejecución que se sitúa al sur de la localidad a la entrada de la misma, tiene en la actualidad la calle prevista en el plan semi urbanizada (ver fotografías del estado actual del apartado X.2 del presente documento), con variantes en su trazado en planta respecto del trazado contenido en el PGOU vigente, por lo que se ha realizado un levantamiento topográfico de la misma para su traslado a las alineaciones interiores de la UE-4 del PGOU para su coincidencia con la realidad física.

Es objeto de la presente modificación aislada reajustar ligeramente la delimitación de la Unidad de Ejecución 4 así como posicionar la calle norte-sur conforme a la realidad ejecutada, todo ello para el acomodo del PGOU a la realidad física.

Es objeto de la presente Modificación Aislada la exclusión de la misma de la superficie de dos parcelas con referencias catastrales 4346712YM3744N0001OP y 4346704YM3744N0001PP recayentes a la Calle Mayor ya que las mismas recaen a calle completamente urbanizada, dotadas de todos los servicios urbanísticos exigibles y ostentan la condición de suelo urbano conforme al artículo 12 del TRLUA y la condición de solar conforme al artículo 14 del TRLUA.

Una de las parcelas que se excluyen de la UE-4 se encuentra edificada con una construcción residencial de turismo rural.

Las parcelas que se pretende extraer de la Unidad de Ejecución 4, su desarrollo urbanístico conforme al PGOU vigente está supeditado a la desarrollo de dicha unidad mediante el Sistema de Gestión Urbanística de Compensación, que requiere de la participación de todos los propietarios de suelo que componen la UE-4 que están desinteresados en dichos procedimientos, dicha situación impide, de forma general, la edificación individualizada sin la previa ejecución o gestión urbanística de toda la unidad.

Las parcelas que se pretenden extraer de la Unidad de Ejecución 4 para su integración en el Suelo Urbano Consolidado de la localidad, se encuentran situadas en una zona consolidada del núcleo urbano de Labata, en alineación a la Calle Mayor, lo que justifica su desvinculación de la unidad de ejecución. La presente Modificación Aislada de PGOU no altera la estructura urbana prevista por el PGOU de Casbas. La modificación propuesta no afecta negativamente al resto de propietarios de la UE-4 ni a los principios de equidad, proporcionalidad y reparto justo de beneficios y cargas entre los propietarios de la unidad.

IV.- MARCO LEGAL.

IV.1.- De acuerdo al artículo 85.1 de la Ley 1/2014, del TRLUA:

“Las modificaciones aisladas de las determinaciones de los planes deberán de contener los siguientes elementos:

a) *La justificación de su necesidad o conveniencia y el estudio de sus efectos sobre el territorio.*

b) 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.”

La justificación de la necesidad o conveniencia queda acreditada en el Apartado V de la presente modificación.

La definición del nuevo contenido del plan posee el mismo grado de precisión que el plan modificado.

IV.2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 12.4 de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la presente modificación aislada de plan general de ordenación urbana, no precisa de redacción de Estudio Ambiental Estratégico puesto que no se verifican ninguno de los supuestos del apartado 2 y del apartado 3.

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA U OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN PRETENDIDA.

Como se ha expuesto en el apartado III.- del presente documento, la oportunidad de la presente modificación y su conveniencia se sustancia en permitir la construcción de una vivienda unifamiliar en una parcela de la UE-4 (4346704YM3744N0001PP) y en la regularización de una construcción residencial de turismo rural realizada en el interior de otra parcela de la UE-4 (4346712YM3744N0001OP). Todo ello se considera procedente por la condición física de ambas parcelas que satisfacen, como se ha expuesto, la condición de Suelo Urbano Consolidado y la condición de solar como cualquier otra parcela de Suelo Urbano Consolidado de la localidad. Ambas parcelas cuentan con las redes de servicios urbanísticos de saneamiento, abastecimiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y acceso rodado desde viales públicos. Así mismo es sobradamente conveniente el ajuste del plan a la realidad física respecto de la delimitación de la Unidad y del vial semi urbanizado existente en su interior.

La exclusión de estas parcelas de la Unidad de Ejecución permitirá a los promotores de la parcela catastral 4346704YM3744N0001PP llevar a cabo de manera inmediata actuaciones edificatorias para la construcción de una vivienda unifamiliar, sin quedar supeditados a la ejecución conjunta del resto de la unidad puesto que la parte del vial recayente a dichas parcelas se encuentra ejecutado, ello favorece la dinamización del tejido urbano y la activación económica del municipio. De la misma manera, se pretende la exclusión de la parcela con referencia catastral 4346704YM3744N0001PP dado que se encuentra consolidada por edificación y con las mismas características de urbanización y servicios.

La medida evita cargas innecesarias a los propietarios de suelos plenamente urbanizados y facilita la utilización del suelo urbano. Asimismo, favorece la satisfacción del interés general al promover la ocupación efectiva del suelo ya preparado para ello, en lugar de posponer su uso por razones meramente formales o de gestión urbanística.

La modificación se ajusta a lo dispuesto en los artículos 56 y siguientes del TRLUA en cuanto al procedimiento de iniciativa municipal.

VI.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN, PARCELAS Y PROPIETARIOS AFECTADOS.

El ámbito de la presente modificación queda definido en los planos de ordenación de la presente modificación del PGOU. El conjunto de parcelas afectadas y sus propietarios dentro del ámbito de la modificación se reproducen en el anejo "X.1.- PROPIETARIOS AFECTADOS".

VII.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.

VII.1.- MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LABATA Y EXCLUSIÓN DE PARCELAS 4346712YM3744N0001OP y 4346704YM3744N0001PP DE LA UNIDAD.

La presente modificación modifica la delimitación del perímetro de la Unidad de Ejecución UE-4, en el plano de información PI4.6 se aporta el levantamiento topográfico y su superposición con la ordenación vigente. Se aprecia la necesidad de modificar la delimitación especialmente en el noreste de la Unidad de Ejecución.

La presente Modificación Aislada contiene todos los ajustes técnicos de afinación derivados del levantamiento topográfico que se aporta en el plano de información PI.1.6 tal y como puede apreciarse en el plano topográfico el posicionamiento del vial existente está desplazado con respecto al posicionamiento establecido en el PGOU.

En el vigente PGOU, obtenida por medición sobre plano se obtiene una superficie del ámbito de la UE4 de 3.852,00 m², en la ficha correspondiente de Unidades de Ejecución figura una superficie de 0,385112 Ha.

Consecuencia de la topografía aportada que refleja la realidad física existente se ha reajustado técnicamente la delimitación de la Unidad de Ejecución obteniéndose una superficie de 4.034 m² (0,4034 Ha).

Como consecuencia de la redelimitación del perímetro de la Unidad, se obtienen las siguientes superficies de la UE-4 sin considerar la exclusión de las parcelas de la zona sur:

RESUMEN SUPERFICIES UE-4	
Superficie UE-4 Vigente	3.852,00 m ²
Superficie UE-4 Modificado	4.034,00 m ²

ORDENACIÓN UE-4. SUPERFICIES	
Vial	811,00 m ²
Zona Residencial R1 (Casco Antiguo)	422,00 m ²

Zona Residencial R4 (Vivienda Aislada)	2.801,00 m2
TOTAL SUP. UNIDAD EJECUCIÓN 4	4.034,00 Ha

La delimitación de la nueva Unidad de Ejecución 4 se grafía en los planos de Ordenación “Plano PO-4.1.Mod.- Labata. Clasificación del Suelo. Modificado”, “Plano PO-4.2.Mod.- Labata. Calificación del Suelo. Modificado”, y “Plano PO-4.3.Mod.- Labata. Unidades de Ejecución. Modificado”.

VII.2.- EXCLUSIÓN DE PARCELAS 4346712YM3744N0001OP Y 4346704YM3744N0001PP DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4.

La presente modificación igualmente altera la delimitación de la UE-4 en su zona sur recayente a la Calle Mayor tal como se aprecia en los planos PO.4.1 Modificado y PO.4.2 Modificado, extrayendo de la Unidad las dos parcelas recayentes a la Calle Mayor (4346712YM3744N0001OP y 4346704YM3744N0001PP) que disponen de todos los servicios.

Al proponerse la extracción de dichas parcelas de la UE-4, siendo que el vial previsto en el PGOU vigente que atraviesa la Unidad de Ejecución de norte a sur es de una anchura de 6,00 metros y el vial ejecutado posee una anchura variable, en el Plano de información PI 4.7 se grafían las superficies de parcelas de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Casbas de Huesca que garantiza un vial de anchura mínima de 6,00 metros que como puede apreciarse dichas superficies son de muy escasa entidad. Dicho suelo se obtendrá a través de las alternativas de ejecución conforme al artículo 118 en la modalidad de actuaciones aisladas ejecutadas de forma asistemática.

Tal como se ha expuesto, se pretende la exclusión de las parcelas catastrales 4346712YM3744N0001OP y 4346704YM3744N0001PP de la Unidad de Ejecución 4 dado que presentan una realidad física consolidada, al contar con redes completas de servicios (saneamiento, abastecimiento, energía, telecomunicaciones y accesos viarios), así como con condiciones topográficas que permiten su edificación inmediata, exceptuando una parte del vial cuya gestión urbanística se asigna a la parcela recayente para su ampliación a 6 metros tal y como se establece en el PGOU de Casbas de Huesca.

Se aporta Plano de Detalle “PI-4.7.- Superficies de cesión para vial” con el levantamiento topográfico realizado D. Eulogio Borderías López al servicio de la mercantil Aratop Topografía SL.

Quedando tras la Modificación el siguiente resumen de superficies:

ORDENACIÓN UE-4. SUPERFICIES (Reducida)	
Viario	545,00 m2
Zona Residencial R1 (Casco Antiguo)	168,00 m2
Zona Residencial R4 (Vivienda Aislada)	1.560,00 m2
TOTAL SUP. UNIDAD EJECUCIÓN 4	2.273,00 m2

Dicha ampliación de Suelo Urbano Consolidado se grafía en los planos de Ordenación “Plano PO-4.1.Mod.- Labata. Clasificación del Suelo. Modificado”, “Plano PO-4.2.Mod.- Labata. Calificación del Suelo. Modificado” y “Plano PO-4.3.Mod.- Labata. Unidades de Ejecución. Modificado”.

**VII.3.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE DATOS GENERALES DE
PLANEAMIENTO (NOTEPA).**

VII.3.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.3.1.- REDACCIÓN VIGENTE.

Se han detectado errores en la ficha de Unidad de Ejecución UE-4 que se procede a subsanar especialmente en lo que se refiere a la densidad y edificabilidad de la Unidad de Ejecución, puesto que la superficie de la UE-4 con zonificación Residencial R1 es de 428,66 m²suelo, siendo su edificabilidad 857,32 m²t (428,66 x 2). Tomando como Unidad de Reserva 85 m²t se obtiene una densidad en R1 de 10,08 viviendas.

La superficie con zonificación Residencial R4 es de es de 2.627,92 m²suelo, siendo su edificabilidad 1.576,75 m²t (2.627,92 x 0,6). Siendo la parcela mínima en R4 de 400 m² el número máximo de viviendas es de 6,57 viviendas (2.627,92/400).

Obteniéndose en el total de la Unidad:

	Densidad	Edificabilidad
R1	10,08 viv.	857,32 m ² t
R4	6,57 viv.	1.576,75 m ² t
Total	17 Viviendas	2.425,07 m²t

Datos que deben de compararse con los contenidos a las aclaraciones de la ficha NOTEPA UE-4 Modificada.

La Presente Modificación Aislada contiene respecto de la Unidad de Ejecución UE-4 las siguientes densidades y edificabilidades.

Residencial R1 es de 168 m²suelo, siendo su edificabilidad 336 m²t (168 x 2). Tomando como Unidad de Reserva 85 m²t se obtiene una densidad en R1 de 3,95 viviendas (336/85Ur).

La superficie con zonificación Residencial R4 es de es de 1.560 m²suelo, siendo su edificabilidad 936 m²t (1.560 x 0,6). Siendo la parcela mínima en R4 de 400 m² el número máximo de viviendas es de 4 viviendas (1.560/400).

Obteniéndose en el total de la Unidad UE-4 Modificada:

	Densidad	Edificabilidad
R1	3.95 viv.	336 m ² t
R4	4 viv.	936 m ² t
Total	8 Viviendas	1.272 m²t

La presente Modificación Aislada de PGOU no genera incremento de densidad ni de edificabilidad de la Unidad de ejecución UE-4 por lo que no se precisa de requisitos especiales respecto de la previsión de módulos de reserva para Planes Parciales.

VII.3.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

VII.3.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

La Presente Modificación Aislada contiene respecto de la Unidad de Ejecución UE-4 las siguientes densidades y edificabilidades.

Residencial R1 es de 168 m²suelo, siendo su edificabilidad 336 m²t (168 x 2). Tomando como Unidad de Reserva 85 m²t se obtiene una densidad en R1 de 3,95 viviendas (336/85Ur).

La superficie con zonificación Residencial R4 es de es de 1.560 m²suelo, siendo su edificabilidad 936 m²t (1.560 x 0,6). Siendo la parcela mínima en R4 de 400 m² el número máximo de viviendas es de 4 viviendas (1.560/400).

Obteniéndose en el total de la Unidad UE-4 Modificada:

	Densidad	Edificabilidad
R1	3.95 viv.	336 m ² t
R4	4 viv.	936 m ² t
Total	8 Viviendas	1.272 m²t

La presente Modificación Aislada de PGOU no genera incremento de densidad ni de edificabilidad de la Unidad de ejecución UE-4 por lo que no se precisa de requisitos especiales respecto de la previsión de módulos de reserva para Planes Parciales.

**VII.4.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE
ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (NOTEPA).**

VII.4.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.4.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

**VII.5.- MODIFICACIÓN DE LA FICHA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 DE
ÁREAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL ANEJO
III DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA.**

VII.5.1.- REDACCIÓN VIGENTE

VII.5.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

**VII.6.- MODIFICACIÓN DE MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL TEXTO
REFUNDIDO DEL PGOU DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE
CASBAS DE HUESCA. SUELO URBANO. RESUMEN DE
SUPERFICIES.**

VII.6.1.- REDACCIÓN VIGENTE.

LABATA

	PGOU	T.R. PGOU
<u>1. SUELO URBANO DELIMITADO</u>	<u>47.446 m2</u>	<u>48.989 m2</u>
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL.		
CASCO ANTIGUO	20.923 m2	25.296 m2
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL.		
VIVIENDA AISLADA	13.843 m2	10.890 m2
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES	1.783 m2	1.663 m2
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	2.260 m2	1.681 m2
SUPERFICIE DE VALES Y ESPACIOS LIBRES	8.627 m2	9.459 m2
 <u>2. SUPERFICIE DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</u>	 <u>3.850 m2</u>	 <u>3.851 m2</u>
UE-4	3.850 m2	3.851 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES

	PGOU	T.R. PGOU
<u>SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL</u>	<u>13.213 Has</u>	<u>13.272 Has</u>
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO	29.563 Has	31,157 Has
CASBAS	11,830 Has	11,951 Has
JUNZANO	3,315 Has	3,532 Has
LABATA	4,744 Has	4,899 Has
PANZANO	3,255 Has	3,650 Has
SIESO	4,328 Has	4,863 Has
SANTA CILIA	1 ,484 Has	1,647 Has
BASTARAS	0,609 Has	0,615 Has

II.6.2.- REDACCIÓN MODIFICADA.

LABATA

	Mod nº1	
	T.R PGOU	T.R. PGOU
<u>1. SUELO URBANO DELIMITADO</u>	<u>48.989 m2</u>	<u>50.750 m2</u>
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL.		
CASCO ANTÍGUO	25.296 m2	25.550 m2
SUPERFICIE DE SUELO RESIDENCIAL.		
VIVIENDA AISLADA	10.890 m2	12.131 m2
SUPERFICIE DE ZONAS VERDES	1.633 m2	1.663 m2
SUPERFICIE EQUIPAMIENTOS	1.681 m2	1.681 m2
SUPERFICIE DE VIALES Y ESPACIOS LIBRES	9.459 m2	9.725 m2
<u>2. SUPERFICIE DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN</u>	<u>3.851 m2</u>	<u>2.273 m2</u>
UE-4	3.851 m2	2.273 m2

RESUMEN DE SUPERFICIES

	Mod nº1	
	T.R PGOU	T.R. PGOU
<u>SUPERFICIE DEL TERMINO MUNICIPAL</u>	<u>13.272 Has</u>	<u>13.272 Has</u>
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO URBANO	31,157 Has	31,333 Has
CASBAS	11,951 Has	11,951 Has
JUNZANO	3,532 Has	3,532 Has
LABATA	4,899 Has	5,075 Has
PANZANO	3,650 Has	3,650 Has
SIESO	4,863 Has	4,863 Has
SANTA CILIA	1 ,647 Has	1,647 Has
BASTARAS	0,615 Has	0,615 Has
<u>SUPERFICIE DEL SUELO NO URBANIZABLE</u>	<u>13.260,843 Has</u>	<u>13.078,843 Has</u>

VIII.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ARTÍCULOS 85 Y 86 DEL TRLUA.

El comparativo de densidad y edificabilidad entre la UE-4 vigente y la UE-4 modificada es el siguiente:

UE-4 VIGENTE

La superficie de la UE-4 con zonificación Residencial R1 es de 428,66 m²suelo, siendo su edificabilidad 857,32 m²t (428,66 x 2). Tomando como Unidad de Reserva 85 m²t se obtiene una densidad en R1 de 10,08 viviendas.

La superficie con zonificación Residencial R4 es de 2.627,92 m²suelo, siendo su edificabilidad 1.576,75 m²t (2.627,92 x 0,6). Siendo la parcela mínima en R4 de 400 m² el número máximo de viviendas es de 6,57 viviendas (2.627,92/400).

Obteniéndose en el total de la Unidad:

	Densidad	Edificabilidad
R1	10,08 viv.	857,32 m ² t
R4	6,57 viv.	1.576,75 m ² t
Total	17 Viviendas	2.425,07 m ² t

UE-4 MODIFICADA

Residencial R1 es de 168 m²suelo, siendo su edificabilidad 336 m²t (168 x 2). Tomando como Unidad de Reserva 85 m²t se obtiene una densidad en R1 de 3,95 viviendas (336/85Ur).

La superficie con zonificación Residencial R4 es de 1.560 m²suelo, siendo su edificabilidad 936 m²t (1.560 x 0,6). Siendo la parcela mínima en R4 de 400 m² el número máximo de viviendas es de 4 viviendas (1.560/400).

Obteniéndose en el total de la Unidad UE-4 Modificada:

	Densidad	Edificabilidad
R1	3.95 viv.	336 m ² t
R4	4 viv.	936 m ² t
Total	8 Viviendas	1.272 m ² t

La presente Modificación Aislada de PGOU no genera incremento de densidad ni de edificabilidad de la Unidad de ejecución UE-4 por lo que no se precisa de requisitos especiales respecto de la previsión de módulos de reserva para Planes Parciales, conforme al artículo 86 del TRLUA.

El pequeño decremento en las fichas NOTEPA del Suelo No Urbanizable Genérico es ficticio puesto que procede del levantamiento topográfico de la realidad física existente no incorporando la presente modificación Suelo No

Urbanizable Genérico alguno sobre el existente, por lo que no procede la redacción de Estudio Ambiental Estratégico de conformidad la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón.

MODIFICACIONES AISLADAS (Artículo 85).

De conformidad con lo establecido en los artículos 85.2 y 57 la tramitación que debe observarse en el procedimiento de aprobación de la presente Modificación Aislada debe ser:

- Aprobación inicial que, en cumplimiento de lo contenido en la Circular de la Dirección General de Urbanismo del Gobierno de Aragón respecto a la competencia para la Aprobación Inicial de la modificación de Planeamiento general, la competencia para la Aprobación Inicial de la presente modificación corresponde al **Ayuntamiento Pleno**.
- Sometimiento a información pública, por un plazo mínimo de 1 mes.
- Remisión del expediente incluidas las alegaciones e informe y pronunciamiento expreso del pleno sobre las mismas al Consejo Provincial de Urbanismo.
- Aprobación definitiva.

IX.- EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO.

La presente Modificación no altera sustancialmente la ordenación estructural ni el modelo territorial definido por el PGOU vigente de Casbas de Huesca. Se trata de una actuación puntual y proporcionada, compatible con la ordenación pormenorizada existente y que no afecta a la funcionalidad global de la Unidad de Ejecución ni compromete el desarrollo futuro del resto del suelo incluido en la misma. La presente modificación no introduce incremento ni de edificabilidades ni de densidades, por lo que no introduce ningún novedoso efecto sobre el territorio respecto del PGOU vigente.

En cumplimiento de lo establecido con lo establecido en el artículo 12.4 de la Ley de Prevención y Protección Ambiental de Aragón, la presente modificación aislada de plan general de ordenación urbana, no precisa de redacción de Estudio Ambiental Estratégico puesto que no se verifican ninguno de los supuestos del apartado 2 y del apartado 3.

En Huesca, a la fecha de la firma electrónica.

Fdo: Carlos López Hernández, al servicio de LÓPEZ BORRELL
ARQUITECTOS SLP.

X.1.- PROPIETARIOS AFECTADOS

X.1.- PROPIETARIOS AFECTADOS.

El conjunto de parcelas afectadas dentro del ámbito de la modificación son las siguientes:

FUERA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Parcela: **4346712YM3744N0001OP**

Suelo Urbano consolidado.

Superficie: 553 m2.

Propietarios: Dña. María Eugenia Bescós Labarta.

Parcela: **4346704YM3744N0001PP**

Suelo Urbano consolidado.

Superficie: 780 m2.

Propietarios: Dña. Primitiva Cocurull Allué.

Dña. Ana Cocurull Allué.

DENTRO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 4 EN LA PRESENTE MODIFICACIÓN.

Parcela: **4346710YM3744N0001FP**

Suelo Urbano No consolidado.

Superficie: 479 m2.

Propietario: D. Jesús Broto Calvo.

Parcela: **4346709YM3744N0001OP**

Suelo Urbano No consolidado.

Superficie: 489 m2.

Propietario: D. Jesús Broto Calvo.

Parcela: **4346703YM3744N0001QP**

Suelo Urbano No consolidado.

Superficie: 1.448 m2.

Propietario: Dña. Herederos de D. Francisco Isidro Bescós Calvo.

X.2.- FOTOGRAFÍAS DEL ESTADO ACTUAL.



Al fondo la Calle Mayor





Al fondo la Calle Mayor





Desde la Calle Mayor



Desde la Calle Mayor



Desde la Calle Mayor

XI.- PLANOS

Planos que la presente “MODIFICACIÓN AISLADA Nº1 DEL TEXTO REFUNDIDO DEL PGOU DE CASBAS DE HUESCA. MODIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN UE-4 EN LABATA”.

DE INFORMACIÓN:

Plano PO-4.1.- Labata. Clasificación del Suelo. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PO-4.2.- Labata. Calificación del Suelo. Vigente	Escala 1/500
Plano PO-4.3.- Labata. Unidades de Ejecución. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.4.- Labata. Red de Abastecimiento. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.5.- Labata. Red de Saneamiento. Vigente	Escala 1/1.000
Plano PI-4.6.- Levantamiento topográfico UE-4, Labata.	Escala 1/300
Plano PI-4.7.- Superficies de cesión para vial, Labata.	Escala 1/300

DE ORDENACIÓN:

Plano PO-4.1.Mod.- Labata. Clasificación del Suelo. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PO-4.2.Mod.- Labata. Calificación del Suelo. Modificado	Escala 1/500
Plano PO-4.3.Mod.- Labata. Unidades de Ejecución. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PI-4.4.Mod.- Labata. Red de Abastecimiento. Modificado	Escala 1/1.000
Plano PI-4.5.Mod.- Labata. Red de Saneamiento. Modificado	Escala 1/1.000