



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ARGUIS

5676

ANUNCIO

Por Acuerdo del Pleno de fecha 30 de septiembre de 2014, se aprobó definitivamente el documento refundido del de la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento del Municipio de Arguis (Huesca), de fecha diciembre de 2013, redactado por el Arquitecto D. José Luis Anadón García, siendo promotor D. Abel López Lanaspá. lo que se publica a los efectos del artículo 81.4 de la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.

TEXTO REFUNDIDO De la Modificación Puntual de las NNSS de Planeamiento Municipal de ARGUIS (Huesca) (UE-8)

MEMORIA EXPOSITIVA

1.- OBJETO

El presente expediente tiene por objeto la modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arguis (Huesca), dentro del marco normativo dispuesto en el nombrado instrumento de planeamiento general; en la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística de Aragón (en lo sucesivo LUA); y en el 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 (en adelante RUA), en los siguientes aspectos puntuales o aislados:

- A).- Modificación de los límites y alineaciones vigentes de las unidades de ejecución número 5 y número 6 del Suelo Urbano para que dichos límites coincidan con los límites de las unidades UE-5 y UE-6.
- B).- Delimitación de la nueva Unidad de Ejecución, denominada nº 8, previa clasificación como suelo urbano no consolidado de un suelo no urbanizable.
- C).- Calificación del resto de la finca como suelo no urbanizable de especial protección

2.- REDACTOR Y PROMOTOR

Esta modificación se redacta por el Arquitecto **DON JOSE LUIS ANADÓN GARCÍA**, Colegiado con el 1.662 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Aragón, perteneciente a la Delegación de Zaragoza, al servicio de la empresa: ANADON ARQUITECTOS Y ASOCIADOS S:L: y, con despacho profesional en Zaragoza, calle Arquitecto Magdalena nº 4, 4º A, 50.001.

El promotor es: D. ABEL LOPEZ LANASPA con D.N.I. nº 17.177.473

Desde el año 1995 y en virtud de escritura de testamento otorgado por D. Angel López Oliván y Doña Felicitación Lanaspá Escuer a favor de los hijos Abel López Lanaspá y Mario López Lanaspá, la finca de referencia 22046A002000330000WH pertenece a los mismos titulares.

3.- CONSIDERACIONES JURÍDICAS

En virtud de las determinaciones en él contenidas, el documento urbanístico que se formula se conceptúa como un supuesto de alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arguis (Huesca) que no se incluye en el concepto de revisión, por lo que procede su modificación de acuerdo al régimen establecido para los Planes Generales de Ordenación Urbana, en virtud de lo preceptuado en el punto 8 de la Disposición Transitoria Segunda del RUA:

“8. Régimen de las restantes modificaciones.-Las restantes modificaciones, aunque no exijan la adaptación a la Ley Urbanística del instrumento de planeamiento correspondiente,



podrán igualmente realizarse aunque los instrumentos de planeamiento modificados no hubiesen sido adaptados a la Ley Urbanística siempre que, aisladamente consideradas o en conjunto, no encubran una auténtica revisión del correspondiente instrumento de planeamiento sin adaptación, a través de los siguientes procedimientos:

a) Las de Planes Generales, Normas Subsidiarias Municipales o Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano con Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas en la Ley Urbanística para la modificación de Planes Generales de Ordenación Urbana y, en su caso, las Ordenanzas Urbanísticas.

b) Las de Proyectos de Delimitación del Suelo Urbano sin Ordenanzas se ajustarán a las reglas establecidas para su aprobación”.

Por ello, en virtud de lo dispuesto en el artículo 73.1. de la Ley Urbanística de Aragón, las determinaciones

que debe contener esta modificación son las siguientes:

«a) Justificación de su necesidad o conveniencia y estudio de sus efectos sobre el territorio.

b) Definición del nuevo contenido del Plan con un grado de precisión similar al actual»

Pero, asimismo, por su contenido, reviste el carácter de modificación cualificada, al incluirse en los supuestos contenidos en el artículo 74 LUA, y en los artículos 155 a 158 de su reglamento de desarrollo parcial en materia de planeamiento.

Artículo 74 LUA. Requisitos especiales.

“1. Cuando la modificación del Plan tendiera a incrementar el aprovechamiento residencial, se requerirá, para aprobarla, la previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes, salvo que el incremento derive de aumentos de edificabilidad que precisen cesiones inferiores a 200 metros cuadrados de superficie, debiendo ubicarse los nuevos espacios preferentemente en el ámbito objeto de la modificación.

2. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico del suelo no urbanizable especial o de los espacios verdes y libres de dominio y uso público previstos en el Plan, se requerirá como mínimo, para aprobarla, que la previsión del mantenimiento de la superficie de tales espacios sea de igual calidad que la exigida para los espacios ya previstos en el Plan, así como el previo informe favorable de la Comisión Jurídica Asesora.

3. Cuando la modificación del Plan tuviera por objeto la clasificación de nuevo suelo urbano, deberán preverse los mismos módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de 1.000 metros cuadrados construidos”.

4.- PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

En aplicación del artículo 73.2. de la Ley Urbanística Aragonesa y artículo 154 de su Reglamento, el procedimiento de aprobación del presente expediente urbanístico será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el artículo 50 del cuerpo normativo de continua referencia, con las siguientes variantes:

«a) En las modificaciones de los Planes Generales de Municipios capitales de Provincia o de los Planes

Generales conjuntos de varios municipios de distintas provincias, corresponderá emitir el informe al Consejo de Ordenación del Territorio de Aragón.

b) El informe negativo del Consejo o de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio, comunicado dentro de plazo, será vinculante para el Ayuntamiento».

Por lo dicho, en virtud del artículo 50 de la Ley, corresponderá al Ayuntamiento Pleno directamente la aprobación inicial de los Planes Parciales, tras la cual se someterán a información pública, por el plazo mínimo de un mes, y a informe de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca, quien dispondrá del plazo de tres meses para comunicar al Ayuntamiento el eventual informe de carácter total o parcialmente negativo.

A la vista del resultado de las actuaciones obrantes en el expediente, el Ayuntamiento Pleno podrá aprobar definitivamente el Plan con las modificaciones que procedieren, pronunciándose expresamente sobre las alegaciones y observaciones formuladas.



5.- CONVENIENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION PROPUESTA.

La presente propuesta de modificación contempla la conversión de un área de 18.700,89 m2 y que hasta la fecha está clasificado como No Urbanizable, en Suelo Urbano No consolidado UE-8

Ley 5/1999 Urbanística

“ Art. 13 (a) de la.2. Los terrenos ya transformados por contar con acceso rodado integrado en la malla urbana y servicios de abastecimiento y evacuación de agua, así como suministro de energía eléctrica , de características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista ó se haya de construir”.

Los terrenos , tal y como se recoge en la documentación grafica disponen de los servicios urbanos en el frente de parcela , incluso la existencia de alumbrado público en su límite Oeste.

Anexo 09

La modificación que ahora se tramita se justifica en la necesidad de ofrecer una solución adecuada a distintos problemas que se han revelado en el tímido proceso de renovación urbanística del núcleo urbano de Arguis iniciado con la urbanización de las Unidades de Ejecución números 2, 4, 5 y 6 del suelo urbano, y, que exigen una propuesta concordada entre el Ayuntamiento, los distintos propietarios y las compañías suministradores (ERZ Endesa), en aras de otorgar al ámbito que constituye su objeto un tratamiento urbanístico que configure de la forma más adecuada, el espacio urbano resultante

En primer lugar, la ejecución de las Unidades de Ejecución colindantes números 5 y 6 ha puesto de manifiesto, por una parte, la conveniencia de modificar sus límites y alineaciones coincidentes con el Camino de Petral, desplazando el vial coincidente hacia el sur, siempre con un ancho de 8 metros.

De igual modo, con su modificación se resuelven las distintas afecciones causadas tanto por los trazados de las infraestructuras existentes, como por las infraestructuras proyectadas, al coincidir el trazado de la línea subterránea de suministro eléctrico previsto por la compañía ERZ-ENDESA con el vial que se genera.

Esta alteración de alineaciones afecta a terrenos actualmente propiedad de Don Abel López Lanaspá quien asume su cesión gratuita al Ayuntamiento al efecto de no perjudicar la gestión de dichas unidades, siempre dentro del contenido de la presente modificación .

En segundo lugar, la modificación puntual contenida en este documento tiene por objeto la delimitación de una nueva unidad de ejecución, denominada número 8, mediante la clasificación como suelo urbano consolidado, de unos terrenos que actualmente ostentan la categoría de suelo no urbanizable, aún cuando no presentan característica alguna que le hagan merecedores de régimen alguno de protección.

En esta Clasificación como suelo urbano que el propietario del suelo, Don Abel López Lanaspá, y el Ayuntamiento asumen, en virtud de los correlativos beneficios que ambos obtienen. Dado que es obvio que el propietario obtiene el derecho a edificar su propiedad, debe resaltarse que, con la ejecución de esta nueva Unidad de Ejecución en la ordenación dispuesta, **el Ayuntamiento obtiene los siguientes beneficios:**

a) Suelos de cesión gratuita destinada a equipamientos municipales y que le permitirán la construcción de una sala polivalente, una pista polideportiva, una piscina con espacio suficiente para edificar anexos al conjunto en cuantía muy superior a la dotación obligatoria.

b) Creación de una zona verde de protección del barranco, coincidente con el trazado del mismo que favorece la renovación y mantenimiento del saneamiento ya ejecutado así como la instalación del nuevo CTE del Municipio.

c) Recoger y modificar de común acuerdo con el Ayuntamiento y el equipo redactor del proyecto de ampliación del saneamiento y abastecimiento, de tal forma que coincidan los trazados con los nuevos viales previstos en el desarrollo de la nueva Unidad de Ejecución nº 8, en terrenos propiedad de D. Abel López Lanaspá.

Este acuerdo se recoge en el documento firmado el 31 de Octubre de 2005 dando su conformidad el propietario de los terrenos D. Abel López Lanaspá, los propietarios de



las unidades de ejecución nº 5 y 6, D. Nicolás Malo López y D. Jose María Fuixench Naval y con el visto bueno del Ayuntamiento de Arguís. (Se adjunta el documento como anexo nº 1)

d) Recoger el deseo Municipal de mantener los muretes de piedra que limitan los caminos existentes con la finca de D. Abel López Lanaspá, de tal forma que los viales proyectados no coincidan con los caminos peatonales existentes.

e) Favorecer el acceso de forma peatonal a la ermita ubicada en el lindero Sur de los terrenos propiedad de D. Abel López Lanaspá, potenciando la perspectiva y encuadre paisajístico puesto que representa un posible hito en el recorrido peatonal que conectará el municipio con el pantano.

En tercer lugar se reserva el resto del terreno de la finca propiedad de D. Abel López Lanaspá como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, con objeto de mantener valores paisajísticos y ambientales de la zona, según art. 19 de la Ley 5/1999.

Se recalca que las modificaciones puntuales que se efectúan se llevan a cabo de común acuerdo con el Ayuntamiento, los propietarios de las unidades de ejecución colindantes y con la compañía suministradora E.R.Z. Endesa con la finalidad de:

Facilitar el desarrollo de las unidades de ejecuciones colindantes, actualmente bloqueadas por no coincidir su delimitación con las propiedades reales

Permitir la renovación y ampliación de las redes e infraestructuras municipales que actualmente ocupan la propiedad de D. Abel López.

Permitir la ejecución del trazado subterráneo de la red de suministro eléctrico al Municipio de Arguís, que discurre por el vial situado al Norte de la unidad que nos ocupa (nº8) siendo los terrenos que se ocupan con el trazado propiedad de D. Abel López.

Dotar de suelo al Ayuntamiento para la ejecución de los necesarios equipamientos Municipales

6.- ANÁLISIS DE LOS EFECTOS SOBRE EL TERRITORIO DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 73 LUA, debe señalarse que la presente modificación no tiene más efectos sobre el territorio que aquellos que se deriven de alterar las alineaciones inicialmente previstas para las UE 5 y 6, y la creación de nuevo suelo urbano.

No obstante, y puesto que se aumenta el aprovechamiento residencial y se clasifica nuevo suelo urbano, debe justificarse la previsión de mayores espacios libres y de los módulos de reservas en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 74 LUA y 155 RUA. De acuerdo a la edificabilidad que se prevé en la modificación, las superficies de reserva que son necesarios prever en la modificación en cumplimiento de los artículos 74.1 y 74.3 de la Ley 5/1999, Urbanística de Aragón, se cuantifican en:

1.- Previsión de los mayores espacios verdes y libres de dominio y uso público correspondientes

por mayor aprovechamiento residencial (artículo 74.1 LUA)

5 m² x habitante a razón de 3 habitantes por vivienda.....15 m²

En nuestro caso = 17 viviendas x 15 m².....255,00 m²

2.- Módulos de reserva aplicables a los Planes Parciales, salvo que la superficie afectada por la modificación sea menor de mil metros cuadrados construidos

En aplicación de los estándares previstos en el Reglamento de Planeamiento, son exigibles a la UE 8 que se

delimita las siguientes reservas:

INFRAESTRUCTURAS.

1º.-“Previsión de la demanda de agua potable para viviendas y dotación para la zona de equipamiento”

:

- Previsión de demanda de suministro de agua potable.

Se considera una previsión de consumo de 200 litros/ persona y día y una ocupación promedio de 3 personas por vivienda, lo que representa un consumo promedio de 600 litros x vivienda.



Total litros x viviendas.....600 litros/día x 17 viviendas.....10.200 litros

Para el equipamiento privado se considera un consumo de 150 litros /100 m2 construidos.

Total litros x equipamiento privado....(150litros/día x 1800/100)2.700 litros

Para el equipamiento municipal y puesto que se desconoce el uso concreto se considera una dotación

equivalente al equipamiento Privado.

Total litros x equipamiento público.2.700 litros

Por tanto la previsión total de la demanda agua potable será de:15.600 litros/día

2º.-"Capacidad de las infraestructuras de agua y saneamiento en sus puntos de enlace".

2.1- Abastecimiento:

El núcleo de Arguís, las urbanizaciones y los equipamientos hosteleros de sus alrededores se abastecen de un manantial situado en el cauce del río Isuela, aguas abajo de la presa.

En ese punto se encuentra la instalación de tratamiento y bombeo desde la cual se que impulsa el agua hasta el depósito regulador del municipio, un depósito de estructura de hormigón con una capacidad de almacenamiento de 250 m3 situado en la cota 1.077.

El caudal medio del manantial es de 95 l/s, aunque la capacidad de captación y bombeo se sitúa en 8 l/s..

Con este caudal se garantiza un suministro diario de 691.200 litros.

Considerando las características del núcleo y estimando un consumo medio de 200 l/habitante y día, se deduce que está garantizado el abastecimiento hasta alcanzar una población de 3.456 habitantes.

Dado que el número de viviendas construidas en Arguís es de 139 y existe suelo urbano y urbanizable para duplicar esa cifra; y considerando 4 personas por vivienda(incluido proporcional de equipamientos) resultaría una población máxima de 1.112 habitantes.

Por tanto consideramos suficiente la capacidad de abastecimiento incluso con el consumo generado por el desarrollo urbanístico del nuevo suelo urbano propuesto.

La red municipal actual dispone en el viario perimetral situado al norte del área de la propuesta. De un Ramal de Diámetro 75 mm conectado al anillo principal de diámetro 200mm.

2.2.- Saneamiento:

La red de saneamiento existente en el área que nos ocupa discurre por el vial situado al Norte , continuando el trazado por el interior del área en su límite Este y coincidiendo con la zona verde prevista hasta su conexión con la fosa séptica existente en las proximidades del área, a unos 60 m aguas abajo de la misma.

Esta fosa con su filtro biológico se dimensionó para una capacidad de tratamiento para un total de 45 viviendas, y para dar servicio a los ensanches situados a la zona Este del núcleo..

Según los datos aportados por el Ayuntamiento el número de viviendas existentes y conectadas en la actualidad , mas las previstas con el actual planeamiento supone un máximo de 25 viviendas .Por lo tanto y con la incorporación de las 17 viviendas del área que nos ocupa no se superará la capacidad total del sistema.

Es importante resaltar que : En estos momentos se encuentra en proceso de redacción El proyecto para dotar al municipio de un sistema integral de depuración.

El citado proyecto de Saneamiento Integral y siguiendo las instrucciones del Ayuntamiento y de cara al adecuado dimensionado del sistema, ya recoge las necesidades de depuración y saneamiento de nuestra área .

-.Grafado de las redes de infraestructuras:

Se aporta plano denominado **Anexo 09** donde se grafían los trazados de las infraestructuras existentes.

2.3.- Previsión de demanda de suministro de agua para riego.

Se estima una superficie media de zona ajardinada de unos 125 m2 por vivienda (considerando un 50% de ocupación de la edificación y un 20% de pavimentación interior). Para el cálculo del suministro de agua para el riego se considera el mes de Julio como más



desfavorable con una temperatura media entre 20°-30° con un clima moderado seco (lo que representa un porcentaje de humedad del 50%).

El valor de la ETP correspondiente sería de 4,5 l/m2 por día para el tipo de cultivo más desfavorable que sería el césped.

Justificación de Estándares Urbanísticos UE 8

Superficie del Sector 18.700,89 m²

Superficie Construida Residencial máxima 4.280,28 m²

Superficie Construida Equipamiento privado..... 1.800,00 m²

Unidades de Reserva (art. 78.1.a.- RPA)..... 68 unidades de reserva (u.r.)

Número de viviendas 17 viviendas

- Sistema Local de Equipamientos Deportivo y Social:

Equipamiento Viviendas Módulo Ur x Módulo Dotación Prevista Plan

Deportivo No se exige en menos de 500 viviendas

Social No se exige en menos de 500 viviendas

- Sistema Local de Equipamiento Escolar (Considerando Sectores de menos de 250 viviendas)

Equipamiento Unidad Reserva Unidades Ur x Módulo Dotación

Prevista Plan

Ed. Infantil No se exige en menos de 500 viviendas

Ed. Primaria No se exige en menos de 250 viviendas

Ed. Sec. Oblig No se exige en menos de 250 viviendas

Otros centros No se exige en menos de 1.000 viviendas

- Sistema Local de Equipamientos Polivalentes:

Se aplica el mínimo de diez metros cuadrados por vivienda destinado a equipamiento educativo y social.

Por tanto, la dotación del equipamiento educativo y social a prever sería de 17 viviendas x 10 m²v = **170 m²s**

Se aplica el 10% de la superficie destinada a equipamiento privado.

Por tanto, la dotación por superficie de equipamiento será: 10% sobre 1.800, m²= **180 m² s**

- Sistema local de Espacios Libres:

18.700,89 m² 68 u.r. 18 m²s/u.r. 1.870,08 m²s 1.224 m²s **1.870,08 m²**

Total Dotación obligatoria como sistema local equipamientos polivalentes y de espacios libres:

1.870,08 m² + 170 m²s + 180 m²s = 2.220,08 m²

Dotación prevista como sistema local equipamientos polivalentes: 3.491,70 m²

Dotación prevista como sistema local de espacios libres + pasos peatonales: 2.133,02 m²

TOTAL Dotación total espacios libres + equipamiento 5.624,72 m²

7.- COHERENCIA DE LA PROPUESTA CON EL ADECUADO DESARROLLO DE LA ESTRUCTURA

URBANA PREEXISTENTE

Los terrenos que comprenden el área delimitada por la UE-8 coinciden y dan continuidad a las áreas de ensanche Sur del núcleo de Arguís, las cuales se corresponden con zonas de tejido residencial de viviendas unifamiliares aisladas en parcela.

La adecuada macla con el tejido urbano existente ,se realiza en nuestra opinión, regularizando el perímetro del núcleo y recuperando de manera lógica una bolsa de suelo que incomprensiblemente quedó fuera de los límites de suelo urbano a pesar de limitar con éste en tres de sus frentes y contar con los correspondientes servicios urbanos

La tipología propuesta, no difiere de las existentes en el entorno próximo, por lo que no supone en ningún caso una ruptura tipológica con las edificaciones existentes.

No obstante se intenta mejorar el modelo, disponiéndose los mecanismos para permitir el control de la imagen final del conjunto por parte del ayuntamiento, evitando el mimetismo y la repetición indiscriminada de un único modelo edificatorio en todo el ámbito.

El trazado viario propuesto, además de enlazar adecuadamente con el existente, resuelve la pésima accesibilidad de la zona sudoeste del casco de Arguís debido a la escasa



dimensión del viario interior del núcleo, conecta el núcleo por el Sur con la Carretera Local de acceso al Municipio ,al mismo tiempo que propicia y facilita la gestión de las dos unidades de ejecución vecinas al ceder suelo para la adecuada y correcta delimitación de las dos unidades de ejecución vecinas (UE-5 y UE-6).

Asimismo consideramos que la ubicación del equipamiento público polivalente , el resto de equipamientos y las zonas verdes se sitúan de forma adecuada no solo por su posición y accesibilidad , sino también por orientación , soleamiento, vistas y topografía.

8.- INEXISTENCIA DE MOTIVOS PARA LA REVISION DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Pasamos a continuación a valorar si la ampliación podría incurrir en las causas de revisión del planeamiento vigente de acuerdo con la legislación urbanística.

En el momento de la aprobación inicial de la propuesta de modificación era de aplicación la ley 5/1999 Urbanística de Aragón, además de Ley 1/2008 de adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007 de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

A este respecto el art. 17 de la Ley 1/2008 modifica el apartado segundo del art. 72 de la Ley 5/1999 y se crea un nuevo apartado tercero con la siguiente redacción:

Ley 5/1999 Urbanística

«Artículo 72-2. Tendrá la consideración de revisión del Plan General de Ordenación Urbana cualquier alteración del mismo que afecte sustancialmente al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, el sistema de núcleos de población y los sistemas generales de comunicación, equipamiento comunitario, espacios libres y otros»

Ley 1/2008 Urbanística

Apartado 3. Se considerará sustancial en todo caso la alteración que determine, por sí misma o en unión de las aprobadas en los

***últimos dos años**, sin computar a estos efectos las modificaciones para ldelimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado, la superación del **treinta por ciento** de incremento de las viviendas o de la superficie urbanizada residencial existentes incrementados, siempre que se hubiesen aprobado definitivamente los instrumentos de gestión que habilitan la ejecución del planeamiento, con las viviendas o la superficie urbanizada residencial previstas conforme al mismo.*

Este límite no será de aplicación respecto de las modificaciones para la delimitación y ordenación de sectores residenciales de suelo urbanizable delimitado concertado.»

En cuanto a la consideración de que la modificación afecta a la estructura general del territorio, consideramos que si bien es cierto que se introducen nuevos equipamientos comunitarios, dadas las características del núcleo y la escasa incidencia estructural del equipamiento previsto, dicha implantación no supone una afección al modelo de evolución urbana y ocupación del territorio o a la estructura general y orgánica del territorio, sino todo lo contrario , una imperiosa necesidad del municipio debido a las nulas reservas de suelo municipal.

Dicha Ley fija un porcentaje de aumento del 30% de superficie urbanizada residencial o del número de viviendas para poder considerar que la modificación tendrá la consideración de revisión. y además se deberán considerar los aumentos de suelo correspondiente a las modificaciones aprobadas en los dos últimos años.

De acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento , hemos de decir que:

1º.-En los dos últimos años la única modificación aprobada es la que nos ocupa, por lo que solo ésta resulta de consideración.

2º.-La superficie urbanizada en el núcleo de Arguís, aún descontando el suelo urbanizado y edificado pero sometido a alguna figura de planeamiento de desarrollo se sitúa en 68.094 m2 y el número total de viviendas existentes en dicho suelo es de 88 viviendas.



3º.-Como la superficie de nuevo suelo urbano propuesto es de 18.700,89 m² y el número máximo de viviendas se limita a 17 viviendas , se comprueba que ni por número de viviendas ni por incremento de superficie se alcanzan los porcentajes máximos fijados

9.- DETERMINACIONES SOBRE LA GESTION DE LA UNIDAD (DT,once de la ley 3/2009)

El documento inicial de *Modificación puntual de NN SS de Planeamiento del Municipio de Arguís de fecha Febrero de 2008 ya reflejaba que la totalidad de los terrenos integrantes de la UE-8 SON DE TITULARIDAD UNICA.*

Dada su fecha de redacción año 2008 es evidente que era imposible aplicar criterios ó disposiciones del año 2009.

En cualquier caso se insiste una vez más en la **titularidad única** de la totalidad de los terrenos integrantes de la Unidad de Ejecución .

En cuanto al sistema de Gestión aplicable será el de Compensación , dada la titularidad única **será innecesaria la Junta de compensación** ,etc..

-Ley 1/2008 Urbanística

Artículo 74 .4 de la LUA -99 ,SEGÚN LA MODIFICACIÓN DE LA MISMA INTRODUCIDA EN LA LEY 1/2008.

4. Cuando la modificación tuviera por objeto incrementar la edificabilidad ó la densidad ó modifique los usos del suelo,deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios ó titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación , según conste en registro de la Propiedad o, en su caso en el Catastro.

Titularidad de la finca:

Desde el año 1995 y según escritura de testamento la finca no ha cambiado de propietarios y pertenece a los mismos titulares.

CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En virtud de todo lo anterior, se procede a relacionar los cambios puntuales que se introducen en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arguís (Huesca), definiéndose las mismas con un grado de precisión similar a los modificados.

Se distingue, por tanto, en el presente expediente,

10.- MODIFICACIÓN DE LAS ALINEACIONES DE LAS UE 5 y 6.

Se procede a modificar las alineaciones de las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano, que quedan configuradas de la forma dispuesta en el plano **03** de la documentación gráfica que se adjunta.

11.- MODIFICACIÓN CONSISTENTE EN LA DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº8

- Justificación de la nueva clasificación:

Se clasifica como suelo urbano, dentro de la denominada Unidad de Ejecución nº 8 de las Normas Subsidiarias, una superficie de **18.700,89 m²**, que se corresponde con una porción de la **parcela número 33 del polígono 2 del catastro de Rústica, con referencia 22046A002000330000WH.**

Además, mediante el **ACUERDO de CESIÓN** se cede por el propietario con destino al vial de las Unidades de Ejecución nº 5 y 6, una superficie de **751,76 m²** en coherencia con lo antes expuesto. Dicha finca, por su situación respecto al Núcleo Urbano, dispone de servicios urbanos (abastecimiento de agua, red de saneamiento, suministro de energía eléctrica, con alumbrado público en su lindero Oeste Camino, debiendo realizar únicamente una adecuada conexión con la carretera de acceso al núcleo urbano.

Al no concurrir circunstancias que exijan su preservación como suelo no urbanizable, se entiende, por lo dicho, procedente su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, *al cumplirse los requisitos exigidos tanto por el artículo 8 de la Ley Urbanística de Aragón,*



como por el artículo 13 la normativa estatal:

- Delimitación y régimen urbanístico de la Unidad de Ejecución número 8:

Se delimita una nueva unidad de ejecución en suelo urbano, denominada con el número 8, de una superficie total de **18.700,89 m²**.

Su régimen urbanístico y parámetros de aprovechamiento son los que a continuación se recogen:

a) Superficies y Cesiones

Superficie UE 8 18.700,89 m² 100%

Superficie destinada a viviendas 7.133,80 m² 38,15%

Superficie destinada a zona verde + paso peatonal 2.133,02 m² 11,41%

Superficie destinada a equipamiento público 3.491,70 m² 18,67%

Superficie destinada a viales 2.942,37 m² 15,73%

Superficie destinada equipamiento privado 3.000,00 m² 16,04%

Resumen

Superficie UE 8 18.700,89 m² 100% total cesiones (viales + equipamiento + zona verde) 8.567,09 m² 45,81%

b) Normativa y parámetros de aprovechamiento

.-"TABLA DE CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO"

UE-8

SISTEMA

ACTUACION

APROVECHAMIENTO MEDIO EDIFICABILIDAD

COMPENSACION 0,325133 0,60 M2/M2

SUPERFICIE

TOTAL

SUPERFICIE CESIONES ZONAS

PRIVADAS

SUP.EDIFICABLE

PRIVADA

18.700,89 M2

VIARIO Z. VERDE +

P PEATONAL

EQUIPAMIENTO

PUBLICO

VIVIENDAS +

EQUIP.PRIVADO

2942.37M2 2133.02 M2 3491.70 M2 10.133,80 M2 6.080,28 M2

100% 15,73% 11,41% 18,67% 54,19%

C).-CONDICIONES Y PARAMETROS DE LAS PARCELAS

C.-1.-"EN LAS MANZANAS RESIDENCIALES"

Al tratarse de una zonificación de vivienda unifamiliar aislada ó pareada y siendo la parcela mínima de 400 m², solamente se permitirá una vivienda cada 400m² de superficie de parcela.

Su normativa se asimila a las Normas vigentes de "Zona de Ensanche Extensivo y Ensanche Unifamiliar" siendo sus parámetros los siguientes:

Uso vivienda unifamiliar aislada ó pareada

Parcela mínima**400,00 m²**

La edificabilidad máxima de **0,60 m²/ m² de parcela neta**

Altura máxima edificable **PB + 1PP + 1AC (7,00 m)**

Ocupación máxima..... **50%**

Retranqueo a linderos laterales



- tres metros a cada lindero en situación de vivienda aislada
- tres metros a lindero libre en situación de vivienda pareada

Retranqueo a viales:

Cinco metros en todos los casos.

Para favorecer el movimiento de la edificación se modifica retranqueo a viales.

En los viales Norte y Sur la edificación podrá alinearse con el límite de la parcela hasta un máximo del 80 % de su dimensión total . En el resto de viales será de 5,00 metros.

C.2.-“EN LA MANZANA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO”

Usos : EQUIPAMIENTO PRIVADO:

Admitidos: Docente, Social, Comercial y Deportivo.

Compatible: Hotelero, previa autorización municipal

Excluidos: Residencial, talleres e Industrial

La edificabilidad máxima de:..... **0,60 m²/ m² de parcela neta**

Altura máxima edificable;..... **PB + 1PP + 1AC (7,50 m)**

Parcela mínima **1.000,00 m²**

Ocupación máxima :..... **60%**

Retranqueo a todos los linderos:**5,00 mts en todos los casos.**

Condiciones estéticas

Se prestará especial atención a la disposición de volúmenes y elementos formales, de manera que exista unidad de conjunto y equilibrio ambiental, integrándose los edificios proyectados en el entorno circundante. A tal efecto se tendrán en cuenta a modo de recomendaciones las disposiciones del art. 101 de las ordenanzas de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Arguis.

Se deberá evitar la repetición de uno o unos pocos modelos de vivienda en el conjunto del ámbito. Por ello, en el caso de llevarse a cabo la construcción de todas las viviendas por un único promotor, deberá tramitarse ante el Ayuntamiento una propuesta del conjunto de las 17 viviendas. Se requerirá la previa aprobación de esta propuesta por parte de los técnicos municipales, como requisito previo para la concesión de las licencias de obras de las viviendas.

c) Ordenación.

En el plano número ord. 04 se incorpora la ordenación detallada del mismo, con un nivel de determinación análoga al del suelo urbano consolidado, pero pendiente de ejecución sistemática por medio del sistema de actuación de compensación, en este caso, de propietario único.

El número total de viviendas es de 17 y se disponen por medio de manzanas de forma sensiblemente paralela a los límites actuales marcados por los muros perimetrales y el barranco.

De esta ordenación se generan tres manzanas residenciales en las que se cumplirá con la normativa de aplicación específica a esta unidad.

Junto a la zona de equipamientos municipales se ubica la zona de equipamiento privado.

El trazado de los viales propuestos simplemente recoge con lógica las conexiones con las infraestructuras existentes, las unidades colindantes y los viales existentes. Así como el trazado de los colectores generales de saneamiento existentes.

De conformidad a los módulos de reservas previstos en el Reglamento de Desarrollo Parcial de la LUA, la superficie con destino a cesión obligatorio de equipamiento sería de **2.220,08 m²**.

Pero dicha cesión se incrementa en un total de **3.404,64 m²**, a petición del Ayuntamiento y en virtud de del acuerdo entre el Ayuntamiento y D.Abél López (propietario de la parcela), de tal forma que resulta un total de

5.624,72 m² (2.220,08 m² cesión obligatoria+ 3.491,70 m² de incremento), obteniendo el Municipio suelo para equipamientos, en condiciones adecuadas de accesibilidad al suelo urbano y con proporciones óptimas para una sala polivalente, una pista polideportiva, una piscina y espacio suficiente para edificar anexos al conjunto de conformidad a uno de los criterios establecidos para esta modificación.

De acuerdo con las cesiones obligatorias convenidas y los aprovechamientos urbanísticos



asignados a la UE-8, el 10% de suelo residencial de cesión gratuita al Municipio libre de costes de urbanización, se encuentra determinado por una superficie de 713,38 m2 de parcela edificables.

d) Gestión.

Siendo los terrenos integrantes de la unidad nº 8 de titularidad única.

Es innecesaria la junta de compensación

Con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación se procederá a inscribir a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas los terrenos de cesión

12.- PROTECCIÓN URBANÍSTICA

La propiedad de D. Abel López Lanaspá, con una superficie total de 29.350 m2, identificada como la **parcela**

número 33 del polígono 2 del catastro de Rústica, con referencia 22046A002000330000WH queda dividida en dos zonas bien diferenciadas:

- La zona correspondiente con la Unidad de Ejecución nº 8, descrita anteriormente con una superficie total de 18.700,89 m2.

- Y el resto de la superficie de la finca, (después de la cesión del vial superior de superficie 751,76 m2) correspondiente con la zona sur de la misma, y con una superficie de 9.897,35 m2 se propone clasificar como suelo no urbanizable de especial protección. Ver plano nº 8.

13.- DISPOSICIONES GENERALES DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Coordinación del Suelo No Urbanizable especial y Planeamiento Vigente

Se estará a lo dispuesto en todo momento a la Vigente Ley Urbanística del Gobierno de Aragón, así como a las determinaciones contenidas en los artículos 149 y 150 de las Vigentes NNSS del Municipio.

14.- MANTENIMIENTO DE LA ANCHURA DE LA VIA PECUARIA.

Trazado de la cabañera, en su paso por el Núcleo Urbano, y concretamente por el límite Sur-Oeste y coincidiendo con el camino de la Ermita y lindero de la UE-8..

Dado que el plano existente E:1/15.000 con el trazado de la cabañera en el entorno del Casco Urbano de Arguís es muy impreciso debemos aclarar lo siguiente:

Puesto que el paso de LA Cabañera fija una anchura de 10 metros, se acepta el mantener la dimensión fijada en ese trazado para el lindero afectado por el citado trazado..

En Zaragoza, Diciembre de 2013.

ANADON ARQUITECTOS Y ASOCIADOS SLP

El Arquitecto:

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativo.

Arguís, a 27 de octubre de 2014. El Alcalde, Sergio Lanaspá Rodríguez