



ADMINISTRACIÓN LOCAL AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE MONZÓN

SECRETARÍA GENERAL

4920

ANUNCIO

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Monzón de fecha 20 de diciembre de 2013 (publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº 8/2014, de 14 de enero) se aprobó definitivamente con prescripciones el Texto Refundido del Plan Parcial del Sector denominado A3/1 del suelo urbanizable no delimitado del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón (Junio 2013 con planimetría de mayo de 2012), quedando suspendida la eficacia de este acuerdo hasta que se aportasen ante el Ayuntamiento de Monzón las garantías del exacto cumplimiento de los compromisos por importe del 6 % del coste de implantación de los servicios.

Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Monzón de fecha 30 de julio de 2015 se revocó el apartado tercero del acuerdo de fecha 20 de diciembre de 2013 relativo a la suspensión de su eficacia, requiriéndose a Aragón Urbana, S.A. que, como promotora de este Plan Parcial, aportase un acuerdo social donde constase su compromiso de prestar una garantía del 6% del coste de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización en el momento de presentar el proyecto de urbanización del Sector, ordenándose en este acuerdo que una vez presentado el citado acuerdo social, se procediera a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca el texto íntegro de las normas urbanísticas y de ordenación de la edificación del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector A3/1 de Monzón.

Habiéndose presentado con fecha 11 de septiembre de 2015 certificado emitido por el secretario del Consejo de Administración de Aragón Urbana, S.A., con el visto bueno del Sr. Presidente, relativo al citado compromiso, se procede mediante este anuncio a la publicación del texto íntegro de las normas urbanísticas y de ordenación de la edificación del Texto Refundido del Plan Parcial del Sector A3/1 de Monzón.

ANEXO:

NORMAS URBANÍSTICAS TEXTO REFUNDIDO PLAN PARCIAL SECTOR A3/1 ARMENTERA, PGOU DE MONZÓN

CAPITULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. Naturaleza, finalidad y ámbito del Plan Parcial y de sus ordenanzas.

1. Estas ordenanzas son parte integrante del Plan Parcial del «A3/7» incluido dentro del Área A3 del Suelo Urbanizable No Delimitado del TRPGOU de Monzón, y cuyo ámbito y unidad de ejecución se delimita con la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento, todo ello de conformidad al régimen legal dispuesto en la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón.
2. Además de llevar anudada la delimitación de los suelos urbanizables que constituyen el ámbito de su actuación, el presente Plan Parcial tiene por objeto establecer su ordenación detallada, por medio de la cual, de conformidad con la legislación urbanística vigente y con el plan general del municipio, califica el suelo con asignación de las categorías correspondientes, y establece el régimen jurídico de cada una de ellas.

**Artículo 1.2.- Integración e interpretación normativa.**

1. Las presentes normas urbanísticas junto con las normas urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón, en la parte en que sean de aplicación, constituyen las disposiciones normativas que, con sujeción a la legislación vigente, regulan el ámbito territorial del Plan Parcial del sector «3/7» delimitado.
2. Las normas urbanísticas de este Plan Parcial desarrollan las normas del Plan General, complementándolo en todo lo que sea necesario para ajustarlas al ámbito ordenado las determinaciones de la Zonificación del TRPGOU denominada "Zona de Industria Pesada" contenida en el artículo 172 de sus normas Urbanísticas.
3. La aplicación e interpretación de estas normas se verificará en el marco general definido para todo el Estado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, a partir del cual se habrá de llevar a cabo de conformidad con lo dispuesto en Ley de Cortes de Aragón 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, y con lo establecido 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 en materia de organización, planeamiento urbanístico y régimen especial de pequeños municipios (en todo aquello no derogado tácita o expresamente), así como en las disposiciones contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón.

En consecuencia, las concretas condiciones establecidas en este instrumento de planeamiento prevalecerán sobre las generales establecidas en el Plan General, siendo de aplicación subsidiaria, en todo aquello que no contradiga estas normas, el resto de Condiciones Generales de la Edificación y sus Usos contenidos en el Título VII de sus normas urbanísticas.

Artículo 1.3. Vigencia del Plan Parcial.

1. El presente plan parcial será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva y el texto íntegro de sus ordenanzas.
2. La vigencia ordenativa del plan parcial será indefinida, sin perjuicio de las alteraciones de su contenido mediante modificación que en el futuro pudieran producirse.

Artículo 1.4.- Interpretación de los documentos del Plan Parcial.

La interpretación de los documentos integrantes del presente Plan Parcial se hará a partir de su contenido, escrito y gráfico, atendiendo a los criterios generales contenidos en el artículo 7 de las Normas Urbanísticas del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Monzón.

CAPITULO SEGUNDO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**Artículo 2.1. Destino de los terrenos.**

1. El presente Plan Parcial ordena los terrenos comprendidos en su ámbito con el nivel pormenorizado propio del suelo urbano consolidado.
2. Los terrenos ordenados detalladamente por este Plan Parcial acceden, con su aprobación definitiva, al régimen jurídico del suelo urbanizable delimitado, y una vez que, en ejecución de este planeamiento hayan sido urbanizados, a la condición de suelo urbano consolidado

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

1. El suelo ordenado por este Plan Parcial se incluye en alguna de las siguientes zonas:
I. Sistema general exterior de zonas verdes y espacios libres públicos (SG-EL) adscrito a efectos de su obtención.



Se corresponden con la porción de 34.911,44 m²s del Sistema General de Espacios Libres (SG-EL: Verde Público) situado al Noreste de la carretera N-240 que se adscribe al presente sector a efectos de su obtención.

II. Sistemas locales: Se distinguen los siguientes.

- *Dotaciones legalmente exigibles.*

II.1. Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV):

II.2. Sistema local de Equipamiento Polivalente (SE):

- *Dotaciones Resultantes de la Ordenación dispuesta.*

III. 3. Sistema local viario (V):

III.- Edificación Industrial (Zona de Industria Pesada Armentera):

Se atenderá al régimen urbanístico descrito en el capítulo tercero de estas ordenanzas, que se basa en la zona de Industria pesada del TR Plan General regulada en el artículo 172 de su Normas Urbanísticas, con aquellas especificidades que resulten necesarias para adaptarla a las concretas finalidades de la ordenación dispuesta.

CAPITULO TERCERO. REGIMEN DE LA EDIFICACION INDUSTRIAL (ZONA DE INDUSTRIA PESADA ARMENTERA)

Artículo 3.1. Condiciones de aprovechamiento.

1. Tipo de Ordenación.

Será el de parcelas de ordenación libre.

2. Condición de Posición.

La edificación podrá disponerse libremente en la parcela

3. - Condiciones de Ocupación.

En las plantas de sótano, semisótano y baja, se permite una ocupación máxima del 60 por ciento.

En plantas alzadas, la ocupación máxima será del 30 por ciento.

4. - Alturas.

Para naves, la altura reguladora máxima será de 15 metros, correspondientes a PB ó PB + 1.

En edificios representativos, se permite un máximo de 3 plantas (PB+2), con una altura máxima de 15 metros.

En todo caso, podrá excederse la altura de la nave o la de determinados elementos funcionales de la instalación cuando quede justificada su necesidad en el correspondiente Proyecto.

5. Edificabilidad sobre parcela neta:

0,6 m²c/m²s, sin perjuicio de lo dispuesto para la aprobación de Estudios de Detalle según el artículo 3.5.2 siguiente

6 Vuelos.

Sobre el Sistema Local Viario se permite un vuelo máximo de 0,8 metros, no habiendo limitación alguna para vuelos sobre la propia parcela privativa.

Fuera de lo anterior, no se permite vuelo alguno sobre el resto de zonificaciones.

Artículo 3.2. Condiciones formales

1. - Las parcelas podrán quedar limitadas por un cerramiento adecuado, situado en la alineación oficial exterior. Dicho cerramiento deberá tratarse como fachada a todos los efectos y será diáfano o con vegetación, pudiendo tener un zócalo macizo de hasta 1 m. de altura, y pilares, postes o machones en su caso, de hasta 3 m. de alto sobre la rasante de calle, y entre ellos elementos de arriostamiento, celosía o reja hasta dicha altura máxima,



completándose con vegetación por detrás o por encima.

2. - El acceso a la parcela podrá realizarse por cualquier punto de su perímetro que dé frente a la Infraestructura General de Apartadero Ferroviario, al Sistema Local Viario o al Privado de coexistencia.

Artículo 3.3.- Dotación de aparcamiento.

1.- Todo Proyecto deberá prever, bien mediante su disposición en el interior de la edificación o de la parcela, una dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

2.- En las parcelas con frente a Sistema Local Viario únicamente se podrá afectar un módulo de plaza de aparcamiento de anchura de 5 metros por cada 20 metros de fachada.

Artículo 3.4 Condiciones de Uso.

Se permiten los siguientes:

- a) Industrial y almacenaje en todas sus categorías.
- b) Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- c) Oficinas, se hallen o no al servicio de la instalación principal.
- d) Vivienda: una como máximo por instalación industrial.

Asimismo, se autorizan como usos vinculados o compatibles con el uso logístico dominante del sector los siguientes:

- e) Comercial, siempre y cuando no conlleve la instalación de establecimientos que tengan la condición de gran superficie comercial, o, recintos comerciales asimilables a los mismos, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto 172/2005, de 6 de Septiembre, del Gobierno de Aragón, con las modificaciones introducidas por el Decreto 247/2008, de 23 de diciembre, o normativa que en su momento resulte de aplicación.
- f) Hotelero
- g) Actividades administrativas, sanitarias y restauración.

Artículo 3.5.- Condiciones de Parcelación y conformación de viarios interiores.

1.- Salvo que se actúe de conformidad al procedimiento dispuesto en el apartado siguiente, en las segregaciones o parcelaciones que se lleven a cabo sobre manzanas pertenecientes a esta zonificación, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Las parcelas resultantes deberán tener al menos 1.000 m² de superficie y un frente o parcela mínima a vial público de 20 metros, salvo que sean adquiridas por los propietarios de parcelas colindantes con el fin de agruparlas simultáneamente en una nueva parcela que cumpla ambas condiciones.
- b) No podrán suponer una alteración de la intensidad edificatoria que el Plan Parcial atribuye a esta zona.

2.- Adicionalmente a lo anterior, se podrán efectuar segregaciones o parcelaciones que no den frente al sistema local viario definido en este siempre y cuando, previa o simultánea a la obtención de la correspondiente Licencia de Parcelación, se tramite un Estudio de Detalle que justificadamente:

- a) Prevea y defina, por medio de la fijación de las correspondientes alineaciones y rasantes, los viarios interiores de carácter privado que deban dar servicios a la totalidad de parcelas privativas comprendidas en su ámbito, garantizando su acceso desde el Sistema Local Viario definido por este Plan Parcial en las condiciones dispuestas en el presente apartado.
- b) Contenga las condiciones detalladas de diseño de los viarios interiores de carácter privativo, con criterios análogos a los plasmados en el Proyecto de Urbanización del ámbito. Su dimensión deberá justificarse adecuadamente en función del tipo de industria o actividad a implantar en las parcelas a las que da servicio, sin que, en ningún caso, la calzada pueda ser inferior a 7 metros (3,50 por carril de circulación), ni las aceras menores a 1,5 metros. De igual modo, deberá resolver la conexión de las nuevas parcelas resultantes a los



servicios y acometidas a las redes generales interiores establecidas en el Plan Parcial, con un nivel de precisión propio de anteproyecto de obras ordinarias, y, en el caso de que se estime necesario, contando con la conformidad de las compañías suministradores.

c) Ordene las parcelas resultantes destinadas por el instrumento complementario a industria pesada de forma que tengan una superficie mínima de 1000 m²s y un frente mínimo a la alineación privada definida de 20 metros.

d) Distribuya la edificabilidad real neta de la parcela originaria sobre las distintas parcelas resultantes destinadas a industria pesada.

e) Haga constar que los viarios interiores de carácter privativo se conformarán como elemento de carácter procomunal de las parcelas resultantes con destino a industria pesada a las que da servicio, por lo que se adscribirá a éstas su propiedad en régimen de atribución "ob rem" y por tanto inseparable de la misma.

Asimismo, se advertirá que no podrá otorgarse licencia de edificación de cualesquiera parcela resultante con destino a industria pesada, sin garantizar la urbanización previa o simultánea del viario interior de carácter privativo que le sirva de acceso.

f) Se acredite que el Estudio de Detalle está suscrito por el propietario de la parcela que constituye su ámbito.

Las Licencias de parcelación que se otorguen de acuerdo a lo anterior deberán hacer constar expresamente las condiciones contenidas en los apartados d), e) y f) anteriores en la forma en que resulten del Estudio de Detalle que definitivamente se apruebe a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

3.- Los propietarios de los viarios interiores de carácter privado deberán conservarlos y mantenerlos en adecuadas condiciones de seguridad, limpieza, seguridad y ornato público, pudiendo en caso contrario el Alcalde ordenar la ejecución de los trabajos que fueran necesarios para ello de conformidad a lo dispuesto artículos 251 y siguientes de la Ley Urbanística.

CAPITULO CUARTO. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

4.1.- Sistemas Generales.

El **Artículo** Sistema general exterior de zonas verdes y espacios libres públicos (SG-EL) se obtendrá a cargo del Sector y se regirá por las condiciones generales establecidas por el TR PGOU.

Artículo 4.2.- Sistemas Locales

Este plan parcial contempla las siguientes categorías de dotaciones públicas de escala local, las cuales se regirán por las Condiciones Generales contenidas para cada uno de ellos en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana:

- *Dotaciones legalmente exigibles.*

a) Sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV).

b) Sistema local de Equipamiento Polivalente (SE):

- *Dotaciones Resultantes de la Ordenación dispuesta. c) Sistema local viario (SV):*

2- Las dotaciones del punto anterior se regirán por las Condiciones Generales contenidas en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

En concreto,

2.1. - El sistema local de zonas verdes y espacios libres públicos (ZV) se regirá por lo dispuesto en el artículo 107.2 de sus Normas Urbanísticas cuya redacción actual es la que a continuación se transcribe:

Artículo 107.2 NNUU: "En los parques y jardines públicos solo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos. Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines, y de los usos admitidos, deberán observar las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima: 5% de la superficie en servicio del parque.



- *Altura máxima: 7 m"*

2.2.- El Sistema Local de Equipamiento Polivalente (SE) permitirá la implantación de cualesquiera de los tipos contenidos en el artículo 109.2, con cumplimiento de las determinaciones contenidas en el artículo 110, ambos de las Normas Urbanísticas:

Artículo 110 NNUU.- *"La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de las distintas clases de equipamiento, pero también a la organización general del tejido urbano en que se insertan; las edificaciones se sujetarán prioritariamente a las regulaciones de zona, tipo de ordenación y condiciones generales del sector, zona o área de actuación en que se asienten"*

2.3.-El destino del Sistema Local Viario es el de dar acceso público a las distintas zonificaciones del ámbito, debiéndose ejecutar conforme a las determinaciones del presente Plan Parcial y el ulterior Proyecto de Urbanización.

CAPITULO QUINTO. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 5.1. Ejecución de la urbanización.

1.- El presente plan parcial se ejecutará en una sola etapa, mediante un proyecto de reparcelación y un proyecto de urbanización que comprenderán todo su ámbito, si bien podrá materializarse en las unidades de obra y tiempo que se estimen necesarios, que podrán ser objeto de recepciones parciales.

El proyecto de urbanización se completará con los proyectos de obras ordinarias que sean necesarios.

2.-Previamente al otorgamiento de licencias de edificación, deberán haberse aprobado definitivamente los instrumentos a los que se refiere el apartado anterior.

3- El Proyecto de Reparcelación podrá establecer sobre cualesquiera de sus parcelas resultantes las servidumbres que fuesen necesarios para garantizar el paso y servicio de las distintas infraestructuras, ya sean existentes o de nueva creación, contempladas en el presente Plan Parcial, o, en el Proyecto de Urbanización, adoptando las medidas compensatorias adecuadas entre los propietarios en el supuesto que la infraestructura no sirviese o fuera propia del propietario afectado. Sobre dichas parcelas resultarán aplicables las limitaciones que sobre los terrenos puedan resultar en su caso de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, y de su Reglamento aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 20 de diciembre, que, en sus apartados correspondientes se dan aquí por reproducidas.

4.- En ningún caso los proyectos de reparcelación y urbanización podrán contener determinaciones sobre régimen del suelo y de la edificación contrarias a este Plan Parcial.

Artículo 5.2.- Condiciones generales del proyecto de urbanización.

1.-Según lo señalado en el acuerdo de subsanación de reparos relativos a la aprobación definitiva del PGOU adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca en sesión de 1 de febrero de 2013, el presente Plan Parcial deberá ejecutar las infraestructuras y acometidas atendiendo al estado de ejecución del Plan Especial de Infraestructuras, por lo que en el supuesto que alguna de estas actuaciones no se hubiera aún llevado a cabo podrán gestionarse mediante la actuación integrada por compensación de este ámbito, desarrollándolas junto a aquellos otros sectores o unidades de ejecución que demanden estos servicios.

2.-Con carácter general, todas las redes de servicios públicos que discurran por el ámbito del plan parcial deberán canalizarse por suelo de uso y dominio público.

3.-Cualesquiera de las nuevas redes de saneamiento, abastecimiento de agua potable, riego, hidrantes contra incendios, suministro de electricidad, alumbrado público, y telefonía, previstas orientativamente por este Plan Parcial deberán ser subterráneas; en cambio, las infraestructuras existentes en el ámbito en el momento de aprobación del Plan Parcial que deban ser objeto de mantenimiento, reposición o cambio de trazado podrán ser resueltas



por el Proyecto de Urbanización del modo en que estime más conveniente sin limitación alguna.

4.-Las estaciones transformadoras de la red eléctrica (CT's) que den servicios a las Industrias del ámbito se dispondrán el frente de fachadas de las parcelas de edificación industrial, de modo que resulten directamente accesible desde espacio público, salvo que el proyecto de urbanización prevea su ubicación en viario público.

5.- Las soluciones, los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización que se contienen en el plan parcial tienen carácter orientativo. En los futuros proyectos de urbanización y de obras ordinarias que lo desarrollen deberán establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

6.-El proyecto de urbanización y los de obras ordinarias que pudieran complementarlo deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con las redes generales conforme a la normativa que resulte de aplicación, recordándose que, entre otras normas y en el presente momento, es de obligado cumplimiento el Decreto 38/2004, del Gobierno de Aragón, que aprueba el Reglamento de vertidos de aguas residuales a redes municipales de saneamiento.

7.- El Proyecto de Urbanización deberá atenerse al informe emitido por el Servicio de la Policía Local de 10 de mayo de 2010 y al Informe del Departamento de Servicios de 11 de mayo de 2011.

8.-Dentro de su ámbito funcional propio, el Proyecto de Urbanización podrá justificar soluciones adoptadas distintas a Las soluciones, los trazados, las condiciones de posición y las dimensiones de las redes de urbanización las previstas o prescritas en este artículo siempre y cuando éstas sean aceptadas por los servicios municipales pertinentes.

Artículo 5.3.- Características de la red viaria

1.-El diseño de los elementos de urbanización de la red viaria que se contiene en el Plan Parcial tiene carácter orientativo. En el futuro proyecto de urbanización deberá establecerse con carácter definitivo, justificándose adecuadamente las soluciones adoptadas.

2.- A los efectos de hacer efectiva la conexión viaria del Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización podrá contener dentro de sus determinaciones la definición y ejecución de la rotonda prevista en el Plan Parcial del Sector A-2, y, todo ello, sin perjuicio de las compensaciones y acuerdos internos que resulten procedentes entre ambos ámbitos para su realización .

Artículo 5.4. Limitaciones Ferroviarias.

1.- El Plan Parcial cumplirá lo dispuesto en la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento, y, en concreto, las limitaciones que resulten a la propiedad.

Así, salvo que el Ministerio de Fomento, de forma expresa, determine unas distancias inferiores inaplicables a una determinada línea ferroviaria, estas limitaciones serán:

"La **zona de dominio público** que comprende los terrenos ocupados por la explanación de la línea ferroviaria y una franja de terreno de **8 metros** a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea desde las aristas exteriores de la explanación. En suelo calificado como urbano consolidado por el planeamiento urbanístico esta distancia se reduce a **5 metros**.

Las líneas límites de la edificación se sitúan a **50 metros** de la arista exterior de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma. No obstante, y, en virtud de la Orden Ministerial FOM/2230/2005, de 6 de julio (BOE 12 de julio), en los tramos de las líneas que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, dicha distancia se reduce con carácter general a **20 metros**.

2.- Las medidas que se precisen conforme a la legislación aplicable para aislar acústicamente el área edificable resultante del Plan Parcial deberán correr, al igual que las



medidas de protección por razones de seguridad, a cuenta de los promotores y deben incluirse, al igual que aquellas, en los costes previstos dentro del Proyecto de Urbanización. 3.-Se deberá obtener la preceptiva autorización del ADIF al Proyecto de Urbanización o, en su caso, Proyecto de Obras Ordinarias que afecten a la zona de Influencia del ferrocarril.

Artículo 5.5.- Afección vertedero.

Durante la ejecución urbanística del ámbito, se deberá proceder la retirada, limpieza y gestión de los residuos sobre la porción de terrenos del Sector afecta por el vertedero de AISCONDEL, de conformidad al contenido de los Informes emitidos por la Agencia de Calidad Ambiental del Gobierno de Aragón con fecha 7 de octubre de 2011, (que a todos los efectos se da aquí por reproducido), o, en su caso aquellos que puedan emitirse durante la tramitación del pertinente Proyecto de Urbanización o de obras ordinarias.

Monzón, 15 de septiembre de 2015. El Concejal Delegado de Urbanismo, Gonzalo Palacín Guarné