



DÑA. MARTA CASTILLO FORNIES, SECRETARIA DEL CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO DE HUESCA

CERTIFICO:

*Que el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, en sesión celebrada el día 30 de septiembre de 2020, adoptó, entre otros, el acuerdo siguiente:*

## **7) ARGUIS. Modificación aislada nº6 NNSS. Expte. 2020/82**

Vista la documentación remitida por el Ayuntamiento relativa a la modificación aislada nº6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arguis, se han apreciado los siguientes

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La modificación aislada nº6 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arguis, tiene por objeto el cambio de las condiciones de uso, volumen y estéticas aplicables a dos parcelas dentro de la unidad de ejecución UE-8 en suelo urbano no consolidado, que fueron adjudicadas al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación de dicha unidad.

**SEGUNDO.-** El municipio de Arguis cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (NNSS) que fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de Huesca (CPOT) en sesión celebrada el 20 de diciembre de 1996.

Posteriormente, en sesión plenaria celebrada el 30 de septiembre de 2014 el Ayuntamiento de Arguis aprobó definitivamente una modificación aislada de las NNSS que, entre otras cuestiones, delimitó una nueva unidad de ejecución en suelo urbano no consolidado denominada UE-8, de uso característico residencial unifamiliar, en la partida de la ermita de Soldevilla. La aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca (BOPHU) nº206 de 29 de octubre de 2014.

Este expediente había sido informado favorablemente, con reparos, por el Consejo Provincial de Urbanismo en sesión de 30 de noviembre de 2010, si bien en el archivo del Consejo Provincial no consta la remisión por parte del Ayuntamiento del documento que fue aprobado definitivamente.

**TERCERO.-** En la tramitación municipal del expediente se han seguido los siguientes pasos:

- Aprobación inicial de la modificación nº6 de las NNSS mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada con fecha 29 de junio de 2018.
- Información pública del documento aprobado inicialmente por plazo de un mes, mediante publicación en el BOPHU nº147 de 1 de agosto de 2018 y Diario del Altoaragón de 22 de febrero de 2019. Durante ese periodo se presentó una alegación, según consta en el certificado de secretaría municipal obrante en el expediente.
- Acuerdo plenario municipal adoptado en sesión de 24 de junio de 2020, por el que se estiman parcialmente los apartados 2 y 3 de la alegación presentada y se desestiman el resto de apartados, de conformidad con lo expresado en el informe elaborado al efecto por el técnico redactor de la modificación.

**CUARTO.-** Con fechas 21 de julio y 3 de agosto de 2020 tienen entrada en el registro del Gobierno de Aragón sendos escritos del Ayuntamiento de Arguis solicitando la aprobación definitiva de la modificación nº6 de las NNSS, acompañados de la documentación administrativa relativa a la tramitación municipal indicada en el punto anterior y de la correspondiente documentación técnica en soporte papel y digital, con las oportunas diligencias. En el expediente no constan informes sectoriales.



**QUINTO.-** Por los servicios técnicos y jurídicos del Consejo Provincial de Urbanismo se ha analizado y estudiado la documentación relativa al expediente que nos ocupa.

A dichos antecedentes son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**I.-** Conforme a la Disposición transitoria cuarta del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón (TRLUA) habiéndose producido la aprobación inicial de la modificación el 29 de junio de 2018, su tramitación atenderá a lo dispuesto en los artículos 85 y 57 del referido TRLUA.

Por tanto, tratándose de una modificación aislada de NNSS, su procedimiento de aprobación será el establecido para los Planes Parciales de iniciativa municipal en el art. 57 del TRLUA, con las particularidades indicadas en el art. 85.2 de la misma Ley. La aprobación definitiva de la modificación corresponde al Consejo Provincial de Urbanismo.

**II.-** Del contenido de la modificación interesa destacar lo siguiente:

a) Antecedentes y justificación

Según se indica en la memoria aportada, tras la aprobación definitiva de la modificación de las NNSS que delimitó la UE-8 (a la que ya se ha hecho referencia anteriormente) en 2015 se redactó el proyecto de reparcelación de este ámbito, que fue aprobado por el Ayuntamiento de Arguis el 13 de noviembre de 2017.

En dicho proyecto se adjudicaba al Ayuntamiento, a cuenta del 10% del aprovechamiento medio de la unidad, la titularidad de la parcela resultante R1 en su totalidad y de un 55,58% de la parcela R2. Así mismo, mediante convenio (aprobado en septiembre de 2016) se acordó la adquisición a título oneroso, por parte del Ayuntamiento, del porcentaje restante de la parcela R2.

Dado que es interés del Ayuntamiento destinar dichas parcelas a un uso de equipamiento público, y que la normativa y parámetros de aprovechamiento fijados en el planeamiento vigente, previstos para un uso residencial, pueden no ser apropiados para el uso dotacional pretendido, se ha considerado la necesidad de modificar tales parámetros para adecuarlos a las particularidades volumétricas y estéticas del uso de equipamiento.

b) Documentación de las NNSS que se modifica

La modificación afecta a las condiciones establecidas para las manzanas residenciales de la UE-8. A continuación se reproduce la redacción vigente según la modificación aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en 2014, y la nueva redacción propuesta según el documento aprobado inicialmente en junio de 2018:

#### REDACCIÓN VIGENTE

##### *"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*

|  |   |
|--|---|
| <i>Parcela mínima .....</i>              | <i>400,00 m2</i>  |
| <i>La edificabilidad máxima de .....</i> | <i>0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta</i> |
| <i>Altura máxima edificable .....</i>    | <i>PB + 1PP + 1AC (7,00 m)</i>                          |
| <i>Ocupación máxima.....</i>             | <i>50%</i>  |

##### *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:*



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. (\*)  
(...)

#### 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.”

(\*) En lo referente al retranqueo a viales, ha de señalarse que la redacción aportada difiere ligeramente de la publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de Huesca nº206 de 29 de octubre de 2014.

#### NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA EN EL DOCUMENTO APROBADO INICIALMENTE

(se subrayan las partes modificadas y/o añadidas)

#### “C.-1.- EN LAS MANZANAS RESIDENCIALES

Al tratarse de una zonificación de vivienda unifamiliar aislada ó pareada y siendo la parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, solamente se permitirá una vivienda cada 400m<sup>2</sup> 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. En las parcelas R1 y R2 se admitirá también el uso de equipamiento público, en sus modalidades de almacén, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario o garaje aparcamiento.

Parcela mínima ..... 400,00 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima de ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta, sin límite en el caso de equipamiento.

Altura máxima edificable ..... PB + 1PP + 1AC (7,00 m), 10 m en el caso de equipamiento.

Ocupación máxima..... 50%, sin límite en el caso de equipamiento.

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:

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. En el caso de un uso de equipamiento de las parcelas R1 y R2, se fija un retranqueo mínimo obligatorio de 2 m en su lindero oeste (camino de la ermita de Soldevilla), pudiéndose alinear la edificación al resto de los viales.  
(...)

#### 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. En el caso de implantación de equipamiento público no se establecen condicionantes, quedando la imagen final de la edificación a juicio del proyectista y de los requerimientos del Ayuntamiento.

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) Documento modificado tras la estimación parcial de alegaciones

Como se ha expuesto anteriormente, en sesión celebrada el 24 de junio de 2020 el Ayuntamiento Pleno acordó estimar parcialmente dos de los siete apartados de la única alegación presentada durante el periodo de información pública del expediente, de conformidad con lo expresado en el informe elaborado al efecto por el técnico redactor de la modificación con fecha 22 de junio de 2020.

La estimación parcial de la alegación conlleva algunos cambios en la propuesta inicial, que afectan a los siguientes parámetros:

\* Para evitar, que tal y como se plantea en la alegación, la ausencia de límites de edificabilidad y ocupación máximas de parcela pudiera suponer un exceso claramente inadecuado del volumen edificado, se propone establecer un porcentaje de ocupación máxima del 60% y un índice de edificabilidad (cabe entender que sobre parcela neta) de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. A este respecto, el acuerdo plenario municipal de 24 de junio de 2020 finalmente propone un porcentaje de ocupación máxima del 80% “al objeto de no limitar actuaciones de futuros ayuntamientos”.

\* Se propone concretar que la limitación de altura máxima a 10 mts se refiera a la altura total del edificio, y no a la altura de cornisa, no autorizándose ninguna construcción por encima de la misma salvo elementos puntuales como chimeneas, pararrayos, antenas o elementos análogos.

\* Respecto a las condiciones estéticas, se propone la inclusión de un párrafo que haga referencia a la necesidad de que la construcción no suponga un edificio radicalmente ajeno al entorno construido, manteniendo referencias que lo relacionen con la edificación tradicional.

Al objeto de reflejar estos cambios, por parte del técnico redactor se ha elaborado un segundo documento de la modificación con fecha 25 de junio de 2020. Los parámetros que finalmente se proponen para su aprobación definitiva, según se recoge en dicho documento, son los siguientes (se subrayan las partes modificadas y/o añadidas):

NUEVA REDACCIÓN PROPUESTA TRAS LA ESTIMACIÓN PARCIAL DE ALEGACIONES  
(se subrayan las partes modificadas y/o añadidas)

“C.-1.- EN LAS MANZANAS RESIDENCIALES

*Al tratarse de una zonificación de vivienda unifamiliar aislada ó pareada y siendo la parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>, solamente se permitirá una vivienda cada 400m<sup>2</sup> 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. En las parcelas R1 y R2 se admitirá también el uso de equipamiento público, en sus modalidades de almacén, oficinas, espectáculos, salas de reunión, religioso, cultural, deportivo, sanitario o garaje aparcamiento.

Parcela mínima ..... 400,00 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima de ..... 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela neta, autorizándose 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de equipamiento.

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

En el caso de un uso de equipamiento se autoriza una altura máxima de la edificación de 10 m, no autorizándose ninguna construcción por encima de la misma, salvo elementos puntuales como chimeneas, pararrayos, antenas o elementos análogos.

Ocupación máxima..... 50%, autorizándose el 80% en el caso de equipamiento.

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:

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. En el caso de un uso de equipamiento de las parcelas R1 y R2, se fija un retranqueo mínimo obligatorio de 2 m en su lindero oeste (camino de la ermita de Soldevilla), pudiéndose alinear la edificación al resto de los viales.



(...)

#### 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. En el caso de implantación de equipamiento público se autorizan soluciones singulares que manifiesten su carácter de edificio público, aunque sin que la construcción suponga un edificio radicalmente ajeno al entorno construido, y manteniendo referencias que lo relacionen con la edificación tradicional.*

*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.”*

III.- Considerando el informe de los servicios técnicos del Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca, tras el estudio de la documentación presentada se formulan las siguientes observaciones en el marco de la Ponencia Técnica:

a) Como cuestión previa, cabría recordar al Ayuntamiento de Arguis la obligación genérica de remitir al Consejo Provincial de Urbanismo los instrumentos de planeamiento urbanístico aprobados definitivamente en sede municipal, convenientemente diligenciados. Ello resulta particularmente necesario en este caso, dado que no se dispone del documento de la modificación previa aprobada definitivamente el 30 de septiembre de 2014, y por tanto no es posible verificar el contenido de la redacción vigente que ahora se pretende alterar.

Sin perjuicio de lo anterior, en los apartados siguientes se realizan algunas observaciones respecto al contenido de la modificación, tomando como referencia para la redacción vigente el texto que fue publicado por el Ayuntamiento de Arguis en el BOPHU nº206 de 29 de octubre de 2014. Texto que, como ya se ha indicado, presenta algunas diferencias con la redacción aportada en la nueva modificación.

b) La modificación no genera incrementos de edificabilidad lucrativa, por lo que no se considera que deban justificarse los requisitos especiales previstos en el art. 86.1 del TRLUA.

No obstante, dado que en el ámbito de la UE-8 también se prevén equipamientos privados, debería ajustarse la redacción propuesta especificando claramente que todas las condiciones específicas aplicables a equipamientos se refieren exclusivamente a equipamientos de carácter público.

c) Cabría valorar la conveniencia de establecer también parámetros idénticos o similares para la parcela de equipamiento público situada al sur de la UE-8, dado que en estos momentos, la regulación vigente no establece ningún tipo de limitación para la edificación en dicha parcela.

d) En el acuerdo adoptado por el Consejo Provincial de Urbanismo de Huesca con fecha 30 de noviembre de 2010, por el que se informó favorablemente la modificación de las NNSS relativa a la UE-8, se estableció, entre otras prescripciones, la siguiente:

*“1. Deberá tenerse en cuenta y consideración la existencia de la Colada de Presín, vía pecuaria que discurre por el camino y al oeste de la unidad, referida a una anchura de diez metros, según dispone el informe del INAGA solicitado por los servicios del Consejo.”*

En el citado informe, emitido con fecha 24 de noviembre de 2010 desde la Delegación Provincial del INAGA en Huesca, se indicaba que la parcela catastral en la que se ubica la UE-8 linda por el oeste con camino -de anchura según catastro, escasamente 5 metros- y vía pecuaria clasificada como “Colada de Presín” cuya anchura legal es de 10 metros.

Para atender a la prescripción impuesta desde el Consejo, el documento aprobado definitivamente y publicado en el BOPHU aparentemente se limita a incluir el siguiente apartado al final del mismo:



**“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 Arguis 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.”**

Dado que las parcelas R1 y R2 no son colindantes con el trazado de la vía pecuaria, la reducción del retranqueo mínimo exigible en estas parcelas para el uso de equipamiento no supone, aparentemente, ninguna afección sobre dicha cabañera.

e) En la visita realizada a la zona se observa que la urbanización de la UE-8 se encuentra pendiente de ejecución. Así mismo, en el expediente no consta la aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la UE-8. Por tanto, cabe recordar al Ayuntamiento que la edificación dotacional en las parcelas R1 y R2, en estos momentos, únicamente podría autorizarse conforme a lo establecido en el art. 29.1 del TRLUA.

Por cuanto antecede, conforme con la propuesta de la Ponencia Técnica, **el Consejo** tras la oportuna deliberación, por unanimidad de sus miembros presentes, en uso de sus competencias y atribuciones, conforme a lo dispuesto en el Decreto 129/2014 de 29 de julio, del Gobierno de Aragón por el que se aprueba el Reglamento de Consejos Provinciales de Urbanismo, **ACUERDA**

Aprobar definitivamente la modificación aislada nº6 de las NNSS de Arguis, si bien deberá atenderse a las cuestiones indicadas en el fundamento de derecho III del presente acuerdo.

*Y para que así conste, expido la presente certificación, de orden y con el visto bueno del Presidente del Consejo, en Huesca, (documento firmado electrónicamente).*

Vº. Bº  
EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,

Fdo. Carmelo Bosque Palacín.

Fdo. Marta Castillo Fornies.