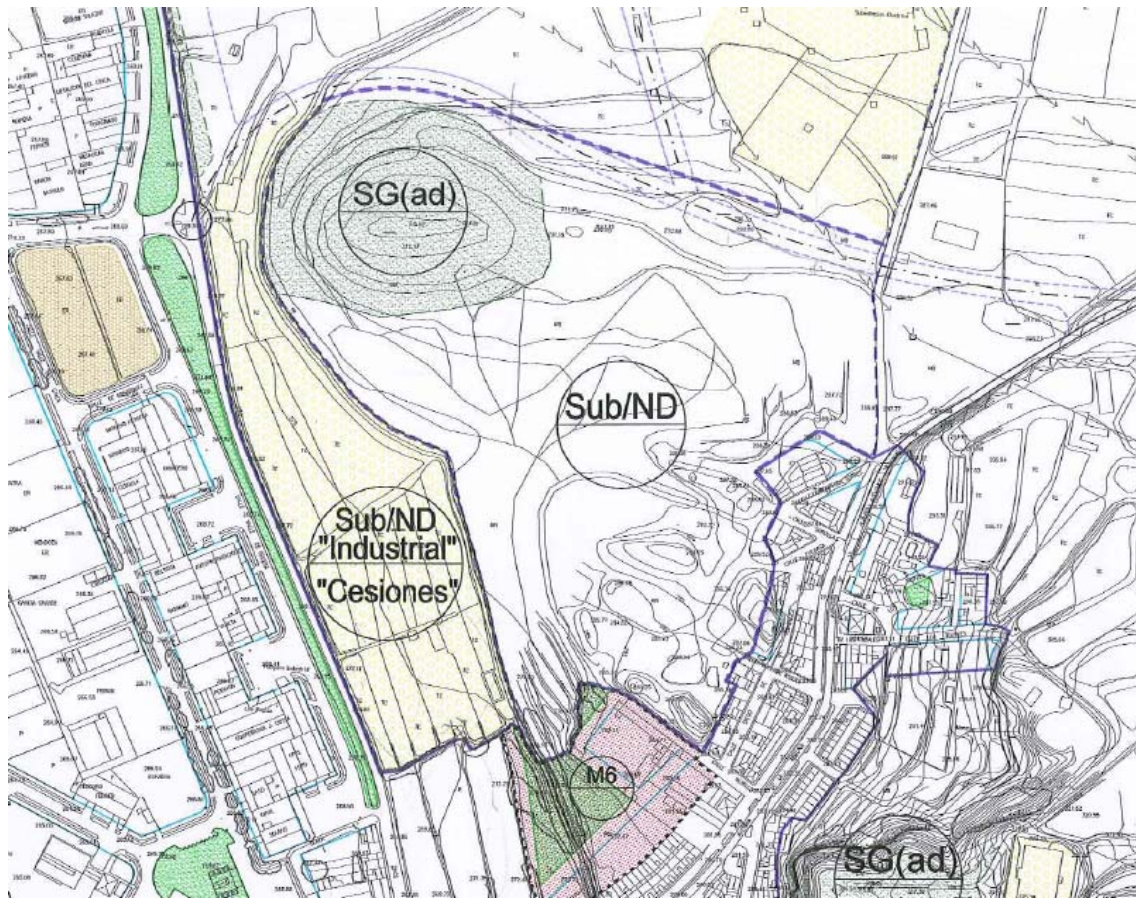


**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 5 DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
MONZÓN**



**TOZAL DE CAMPIÁN
MODIFICACIÓN UE-M33**



AYUNTAMIENTO DE MONZÓN

Plaza Mayor, 4 22400 MONZÓN (Huesca) Tel. 974 400 700 Fax 974 404 807 C.I.F.: P-2221800-B
www.monzon.es

1.	MEMORIA DESCRIPTIVA	1
1.1.	INTRODUCCIÓN	1
1.2.	OBJETO	1
1.3.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA	1
1.3.1.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL TOZAL DE CAMPIÁN	1
1.3.2.	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL UE-M33	2
1.4.	NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE	2
1.4.1.	NORMATIVA URBANÍSTICA TOZAL DE CAMPIÁN	2
1.4.2.	NORMATIVA URBANÍSTICA UE-M33	4
1.5.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN	5
1.5.1.	PROPUESTA MODIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA TOZAL DE CAMPIÁN	5
1.5.2.	PROPUESTA MODIFICACIÓN UE-M33	5
1.6.	PLANEAMIENTO	7
1.6.1.	ÁMBITO TOZAL DE CAMPIÁN	7
1.6.2.	ÁMBITO UE-M33 VIGENTE	8
1.6.3.	ÁMBITO UE-M33 MODIFICADO	9

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. INTRODUCCIÓN

Se procede a redactar la presente Modificación Puntual nº 5 del P.G.O.U. de Monzón, con objeto de adaptar las determinaciones del P.G.O.U. a las nuevas necesidades del ordenación en el Término de Monzón:

1.2. OBJETO

El objeto de la presente modificación es:

- Por un lado, compatibilizar la calificación del suelo del denominado “*Tozal de Campián*”, con la instalación de un Centro Integrado de Telecomunicaciones.
- Por otro lado, ajustar en mayor grado la ordenación plasmada para la UE-M33 a las características intrínsecas del terreno y a la ordenación prevista en el Sector enfrentado

1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA

1.3.1. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL TOZAL DE CAMPIÁN

La presente Modificación Puntual está justificada por las siguientes cuestiones:

- A) Actualmente buena parte de las infraestructuras de radiocomunicaciones del municipio se encuentran concentradas en la parte alta de una pequeña colina (el denominado Cerro del Palomar) situada cerca de la zona urbana. En este punto hay gran diversidad de instalaciones de diversos titulares cada una de las cuales incorpora su propia torre de soporte.

El emplazamiento desde el cual se da cobertura al municipio tiene unas características ideales para la ubicación de sistemas de radiocomunicaciones, especialmente el caso de la telefonía móvil, dada su orografía un tanto elevada sobre los edificios más próximos y su cercanía al núcleo urbano.

Actualmente en el emplazamiento se han identificado antenas de telefonía móvil de tres operadoras, diversas antenas de emisión de televisión y otros elementos de radiocomunicaciones varios. En el mismo emplazamiento también existen elementos de seguridad del municipio que no son elementos radiantes. Existen un total de 5 torres más otros mástiles diversos de menor envergadura. A parte hay diversas construcciones prefabricadas o de obra fija donde se albergan los equipos eléctricos y electrónicos.

- B) El objeto de la presente Modificación del Plan General es determinar el emplazamiento de un nuevo centro integrado de telecomunicaciones que permita unificar en un solo mástil las estaciones base de las operadoras. Para ello se han analizado las diferentes alternativas de reubicación que ofrece el Municipio, considerando la orografía existente.

- C) Como resultado del estudio realizado, se concluye que el cerro de “Campián” reúne las condiciones idóneas para la implantación de este centro integrado, por la situación y orografía del emplazamiento.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL UE-M33

El objeto de la presente modificación es adaptar la Unidad de Ejecución UE-M33 plasmada en el P.G.O.U. a las características intrínsecas del terreno y a la ordenación de viales grafiada en el suelo urbanizable enfrentado.

Los parámetros afectados son los siguientes:

- La necesaria adaptación de la ordenación que aparece grafiada para la Manzana a los viales proyectados en el Suelo Urbanizable enfrentado. La ordenación plasmada en el P.G.O.U supondría la edificación de una línea continua de viviendas paralelas al viario de la Calle La Balsa. Esta ordenación resulta algo rígida y no responde a la ordenación plasmada en el Suelo Urbanizable enfrentado.
- Por consiguiente, la ordenación debería contemplar dos calles perpendiculares a la Calle Cabañera, en continuidad con las grafiadas en el Suelo Urbanizable Delimitado enfrentado. Esto supondrá una mayor cesión de viario y una reducción de la superficie destinada a Manzanas POL. Para evitar la pérdida de densidad, se propone ampliar las posibilidades de zonificación incluyendo POL-150, de forma que se puedan materializar como máximo las 87 viviendas sin ampliar la superficie de Manzana.
- La necesidad de ajustar las alineaciones. En la cláusula quinta del Convenio se señalaba la prescripción de; “...urbanizar una calzada de un sentido de circulación, aparcamientos y acera, junto a la actual Cabañera, modelo, que, reproducido al otro lado de la misma, llevará a la recuperación del actual camino arbolado como bulevar o paseo peatonal de unión del núcleo de la ciudad con el barrio de La Carrasca.”. Esta cláusula resulta inviable con las actuales alineaciones del P.G.O.U..
- Por consiguiente, se propone la alteración de las alineaciones respecto a la Calle La Balsa, de forma que se respeten los plataneros existentes en el borde de la misma, lo que supondría aumentar la sección de la Calle en unos 3 metros hasta alcanzar los 15 metros de anchura de vial, desplazando la Manzana hacia la montaña, si bien el modelo de boulevard central será objeto de estudio en el momento de plantear la urbanización de la prolongación de la Calle La Balsa.

1.4. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL VIGENTE

1.4.1. NORMATIVA URBANÍSTICA TOZAL DE CAMPIÁN

El Tozal de Campián está clasificado como **Suelo No Urbanizable Especial**, Sistema General Verde, adscrito al desarrollo del Ámbito “ Campián”, residencial.

99.1 Ámbito "Campián" (residencial):

Uso predominante residencial.

Superficie del ámbito: 119.948,25 m² + 34.551 m²

Sistemas generales adscritos: 34.551 m² (SG verde "Tozal" y "Mirador")

Edificabilidad máxima: 0,6 m²/m² (s/. ámbito, sin SG/a)

- residencial: 0,5 m²/m² (s/. ámbito, sin SG/a)

- otros usos compatibles: 0,1 m²/m² (s/. ámbito, sin SG/a)

Densidad máxima del sector (sin incluir SG/a): 30 viv/ha

Desarrollo:

Delimitación de sectores

Plan Parcial

Proyecto de Reparcelación

Proyecto de Urbanización

El PGOU incluye en dicho sector las siguientes previsiones con carácter vinculante [si bien dichos aspectos, deberán ser definidos con exactitud por el planeamiento de segundo grado (Plan Parcial)]:

- sistemas generales adscritos: **34.551 m² de superficie de verde, que se distribuyen en 30.666 m² correspondientes al "Tozal" existente al NO del ámbito, y 3.885 m² correspondientes al "Mirador" existente junto a los depósitos de agua del polígono Paúles.**
- estructura viaria en prolongación de la existente
- 20% del aprovechamiento residencial destinado a viviendas protegidas (VPA-VPO)

Determinaciones indicativas:

- Tipo de ordenación: parcelas de organización libre 200 m² (POL/200) y ZOV
- Sistema de actuación: compensación

Como señala la Memoria del P.G.O.U. en su **Artículo 7.1.2.3.**; "Sistema de espacios libres"; "*La estructura del sistema general de espacios libres ya se establece en el PGOU vigente, estando integrada básicamente por los espacios ribereños de los ríos Sosa y Cinca (en particular el nuevo Parque de La Jacilla y los tozales y valles que enmarcan el núcleo urbano (tozal de Campián o de los Sasos, Montes del Castillo y del Palomar), y que se superponen o enlazan con los espacios naturales correspondientes normalmente clasificados como suelo no urbanizable especial. La estructura general descrita se completa con los parques urbanos centrales de la Azucarera y Pabellón Polideportivo*".

De lo indicado podemos concluir que tal y como señala la Memoria, el **Tozal de Campián** pertenece a la estructura del sistema general de espacios libres previstos por el PGOU a la vez que queda clasificado como Suelo No Urbanizable Especial, por considerarse un espacio natural a proteger por sus características básicas como tozal o valle que enmarca el núcleo urbano. Es decir se superponen la clasificación del suelo como **SNUE** y la calificación del mismo como **SG Verde**.

Atendiendo a su calificación como SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRE, las determinaciones de aplicación serán:

Art. 107 Determinaciones.

1. La localización y extensión de los sistemas generales y locales (parques, jardines y zonas deportivas públicas) se fija en suelo urbano. Así mismo, **en suelo no urbanizable especial se localizan espacios destinados al sistema general**. En suelo urbanizable, el PGOU establece en algunos casos la pauta de localización de sistemas locales con carácter indicativo (no vinculante).
2. 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**

3. Los terrenos de particulares que según este Plan se califican como SG de parques urbanos, **hasta tanto la titularidad y el destino pasen al régimen del dominio público, estarán sometidos al Régimen del Suelo No Urbanizable Especial**, tal como se desarrolla en el Capítulo V del Título II de la presente Normativa.
4. En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General, se elaborarán Planes Especiales para cada uno de los parques urbanos, en los que se regularán, con sujeción al Plan General, los distintos aspectos del régimen de los mismos. Estos Planes Especiales no serán necesarios cuando se trate de parques en terrenos de titularidad pública (RPUA-113)
5. No se considerarán admisibles terrenos con pendiente superior al 30%, como integrantes de cesiones obligatorias y gratuitas al sistema, en desarrollo de sectores de suelo urbanizable.

Art. 108 Delimitación y determinaciones particulares.

3. Tozal de Campián.

Clase de suelo: **suelo no urbanizable especial (SNUE)**
Calificación urbanística: **Sistema General Verde (SG/a)**
Superficie: 30.666 m²
Carácter: forestal-recreativo.
Edificaciones: 2% St.
Se estudiará el tratamiento paisajístico de laderas.

Art. 158 Uso público.

1. En este uso genérico, se incluyen los terrenos de uso y dominio público (o subsidiariamente, dominio privado comunitario), que comprende exclusivamente:
 - o **Espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines.**
 - o Zonas deportivas de recreo y expansión.
 - o Centros culturales y docentes.
 - o Centros sanitario-asistenciales.
 - o Centros religiosos.
 - o Espectáculos en general.
 - o Servicios administrativos.
2. Los **espacios libres y zonas verdes** destinados a parques y jardines públicos incluidos como sistema general o local, **serán necesariamente de dominio y uso público.**
3. El Pleno de la Corporación, señalará en cada caso (cuando no estuviera indicado en el Plan), el mejor uso pormenorizado, definiendo de forma detallada la específica utilización de los inmuebles y solares señalados en el Plan para uso de dotaciones y equipamientos comunitarios, según las dimensiones y características de la zona concreta y las oportunidades y necesidades colectivas de la población residente a la que hubiera de servir.
4. Las cesiones obligatorias y gratuitas que el PGOU señala como uso de dotaciones y equipamiento comunitario, se obtendrán mediante delimitación de unidades de actuación, que permitan la distribución justa de los beneficios y cargas de la actuación. Las cesiones obligatorias que no permitan la repercusión de cargas y beneficios se obtendrán mediante expropiación, contribuciones especiales, compra, permuta, u otros métodos, conforme al RG 46, 197 y 198.
5. Espacios libres. Espacios con carácter de uso público, destinado a caminar, circular, pasear, estar, etc., quedan incluidos en estos conceptos los parques, paseos, calles, plazas, zonas de juego, etc. Condiciones. **Se permitirán exclusivamente las construcciones necesarias para el acondicionamiento y definición de dichas áreas libres.**

1.4.2. NORMATIVA URBANÍSTICA UE-M33

La ficha de la Unidad de Ejecución UE-M33, responde a:

UE-M33	DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO	ZONA	EDIFICABILIDAD
CABAÑERA 1	CONVENIO	COMPENSACIÓN	0,26	POL-200	1,2 m ² /m ²
OBJETIVOS:	UE-M33: responde a un borrador de Convenio Urbanístico que se considera aceptable; permite obtener una gran cesión de terrenos destinados a verde público y equipamiento comunitario en terrenos de ladera, situados entre la Cabañera y el nuevo Cementerio, así como la edificación residencial unifamiliar de los terrenos contiguos a la Cabañera				
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES		SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE EDIFICABLE	
	VIARIO	VERDE + EQUIPAMIENTO			
82.470,82	4.970,82	60.000	17.500	21.000,00	
100,00%	4,01%	74,31%	21,67%		
100,00%	78,33%		21,67%		
				Nº MÁX. VIVIENDAS	
				87	

- 15% DEL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS (VPA-VPO)

1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

1.5.1. PROPUESTA MODIFICACIÓN NORMATIVA URBANÍSTICA TOZAL DE CAMPIÁN

La propuesta de modificación supone la ampliación de las condiciones establecidas en el Artículo 108.3 de cara a garantizar la compatibilidad entre la instalación del Centro Integrado de Telecomunicaciones y el carácter de espacio libre del Parque denominado **Tozal de Campián**:

Art. 108 Delimitación y determinaciones particulares.

3. Tozal de Campián.

Clase de suelo: **suelo no urbanizable especial (SNUE)**

Calificación urbanística: **Sistema General Verde (SG/a)**

Superficie: 30.666 m²

Carácter: forestal-recreativo. Se admiten instalaciones al servicio de las telecomunicaciones destinadas a centro integrado de telecomunicaciones con las condiciones y características precisas para la prestación de este servicio (altura, ocupación, etc..)

Edificaciones: las necesarias para la consecución de los fines descritos en el apartado anterior.

Se estudiará el tratamiento paisajístico de laderas.

1.5.2. PROPUESTA MODIFICACIÓN UE-M33

Tal y como se describe en la justificación del presente documento, la propuesta de modificación de la ficha responde a los dos parámetros enunciados :

- La necesaria adaptación de la ordenación que aparece grafiada para la Manzana a los viales proyectados en el Suelo Urbanizable enfrentado.
- La necesidad de ajustar las alineaciones.

Estas modificaciones supondrán la alteración de la ficha de la Unidad en los siguientes parámetros de acuerdo a lo que se deduce del plano adjunto:

UE-M33	DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	APROVECHAMIENTO MEDIO	ZONA	EDIFICABILIDAD
CABAÑERA 1	CONVENIO	COMPENSACIÓN	0,26	POL-200 POL-150	1,2 m ² /m ² 1,5 m ² /m ²
OBJETIVOS:	UE-M33: responde a un borrador de Convenio Urbanístico que se considera aceptable; permite obtener una gran cesión de terrenos destinados a verde público y equipamiento comunitario en terrenos de ladera, situados entre la Cabañera y el nuevo Cementerio, así como la edificación residencial unifamiliar de los terrenos contiguos a la Cabañera. Se ajustará la ordenación de la Manzana a las alineaciones de la Calle La Balsa, y a los viales proyectados en el Suelo Urbanizable enfrentado, integrando los plataneros existentes en la sección del viario. En cualquier caso no se podrá superar el número máximo de viviendas previstas ni la superficie edificable máxima prevista.				
SUPERFICIE TOTAL	SUPERFICIE CESIONES		SUPERFICIE ZONA	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	
	VIARIO	VERDE + EQUIPAMIENTO			
77.132,97	5.634,29	57.237,45	14.261	21.000,00	
100,00%	7,30%	74,20%	18,48 %		
100,00%	81,52 %		18,48 %		
				Nº MÁXIMO VIVIENDAS	
				87	

15% DEL APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL DESTINADO A VIVIENDAS PROTEGIDAS (VPA-VPO)

De acuerdo a la Disposición Transitoria Novena de la LEY 1/2008, de 4 de Abril, por la que se establecen medidas urgentes para la adaptación del ordenamiento urbanístico a la Ley 8/2007, de 28 de Mayo de suelo, garantías de sostenibilidad del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón:

- *“ En el suelo urbano no consolidado no se aplicará el régimen establecido en esta Ley, salvo que se modifique el planeamiento incrementando el aprovechamiento....”.*

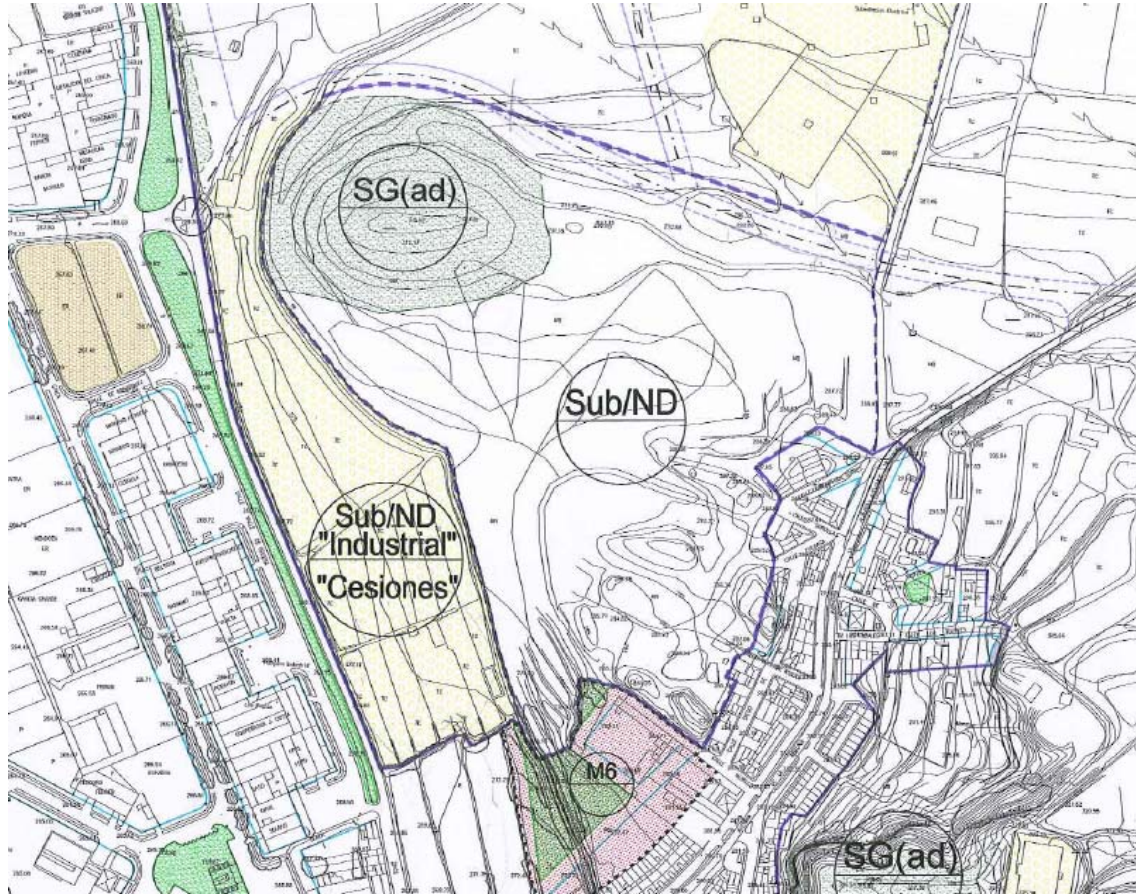
Por tanto, dado que no se produce un incremento del aprovechamiento ni de la densidad, no es necesario aplicar el régimen de reservas establecido en la modificación de la Ley 24/2003, de 26 de Diciembre de medidas urgente de política de vivienda protegida.

Monzón, Junio de 2008
Los SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Fdo. Ana Campo Salamero

1.6. PLANEAMIENTO

1.6.1. ÁMBITO TOZAL DE CAMPIÁN



1.6.2. ÁMBITO UE-M33 VIGENTE

1.6.3. ÁMBITO UE-M33 MODIFICADO