

## **INDICE**

\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)

### **I. MEMORIA**

1. AUTOR DEL ENCARGO
2. AUTOR DEL PROYECTO
3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN
4. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN
5. ANTECEDENTES
6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN
7. DESCRIPCIÓN Y PARAMETROS DE LA PROPUESTA
8. ESTUDIO ECONÓMICO

### **II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

1. NORMATIVA
2. PLANOS

### **III. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO MODIFICADO**

### **ANEXOS**

**Análisis preliminar de incidencia ambiental**  
**Resolución del INAGA**  
**Escrituras de propiedad**

Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

**I. MEMORIA**

## 1. AUTOR DEL ENCARGO

La presente modificación de la Homologación y Texto refundido de las Normas Subsidiarias de La Sotonera, referente a la clasificación del suelo del entorno de las instalaciones de Harineras Villamayor en Plasencia del Monte ha sido promovida por el INSTITUTO ARAGONES DE FOMENTO.

## 2. AUTOR DEL PROYECTO

El autor del presente proyecto de modificación es XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Arquitecto colegiado XXX, de la empresa Eureka arquitectura e ideas, S.L.P. con domicilio a estos efectos en la C/ Miguel Servet nº 12 Entresuelo D de Huesca.

## 3. OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN

El objeto del presente proyecto es la modificación puntual del Texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento de La Sotonera, aprobadas definitivamente en Acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo, de fecha 9 de septiembre de 2009.

La modificación propuesta cambia la clasificación actual de dos áreas del entorno del apeadero de Plasencia del Monte, situadas al oeste de la carretera A-1207, a ambos lados de la línea de ferrocarril Huesca-Canfranc

## 4. PROCEDIMIENTO DE MODIFICACIÓN

La modificación se realizará de conformidad a lo dispuesto en las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Canfranc, en los **arts. 78y siguientes de la Ley 3/2009, Urbanística de Aragón** (en adelante LUA), y las partes vigentes del **art. 154 del Reglamento de desarrollo parcial de la Ley 5/1999**, y las modificaciones dispuestas en la Ley 1/2008, de 4 de abril, del Gobierno de Aragón, por el 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 de las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón.

## 5. ANTECEDENTES

Los suelos objeto de la presente propuesta de modificación se encuentran clasificados como suelo no urbanizable de categoría especial por las normas subsidiarias de planeamiento de La Sotonera, y dentro de esta clase de suelo en el denominado área de protección Esquedas- Plasencia.

Se sitúan en el entorno del apeadero de Plasencia del Monte, al pie de la línea férrea Huesca-Canfranc. En torno a este apeadero se construyeron originariamente una serie de instalaciones de almacenamiento e industriales, los silos del Antiguo SENPA y la fábrica de sémolas de Harineras Villamayor. También se encuentran en el entorno los antiguos viveros del ICONA, actualmente de titularidad autonómica. En tiempos recientes, al amparo de una modificación de las normas que permitía la implantación industrial en suelo no urbanizable especial con la autorización de la

## Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

Comisión Provincial de Urbanismo se ha producido una importante ampliación de las instalaciones de Villamayor, concentrándose ahora en este punto las oficinas centrales de la empresa además de las instalaciones industriales y logísticas. La autorización de las nuevas edificaciones no conllevó el cambio de la clasificación de los terrenos, que mantienen la clasificación de suelo no urbanizable.

Siendo de interés de los ayuntamientos de La Sotonera y de Lupiñen-Ortilla el contar con un área industrial de la que se carecía en el municipio, y considerando que la red de infraestructuras de transporte y la previa presencia de actividad industrial lo hacían el emplazamiento ideal, se comenzaron en coordinación con IAF los estudios para el desarrollo de un polígono en dicho entorno.

Para ello procedió al acuerdo de compra de los terrenos necesarios y promovió un acuerdo entre los municipios de Lupiñen-Ortilla y La Sotonera para la cesión de las aguas del primero para servicio de la industria existente y futura, y se procedió al encargo del proyecto de traída de aguas al polígono.

Se acordó con las empresas suministradoras la mejora del suministro eléctrico, aprovechando la próxima instalación de una subestación eléctrica en las proximidades de Plasencia del Monte.

Igualmente se efectuaron las consultas a la dirección general de carreteras sobre las necesidades de los accesos al futuro polígono desde la A-1207. Resultando que en ese momento se estaba desarrollando un proyecto de mejora de la citada carretera, se acordó con la Dirección de Carreteras que el proyecto incluiría las mejoras de los accesos necesarios a las dos áreas de suelo industrial propuestas.

Se elaboró el Análisis Preliminar de Incidencia Ambiental de la modificación del planeamiento, el cual fue enviado al Instituto Aragonés de Gestión Ambiental como consulta previa, emitiendo este organismo con fecha 3 /10/07 resolución en la que se expresa la innecesariedad de sometimiento al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

El objetivo básico de la presente modificación es el permitir el desarrollo de suelo industrial en el municipio de La Sotonera, en la actualidad carente del mismo, aprovechando las magnificas condiciones de situación, infraestructuras de transporte y disponibilidad de los suministros básicos de agua y energía.

Por ello se propone la clasificación como suelo urbanizable delimitado para uso industrial de una porción de suelo en este entorno.

Las afecciones medioambientales resultan asumibles, ya que tal como se indica en el informe del INAGA la zona no se localiza en ningún espacio de la Red Natura 2000 de Aragón, ni afecta a ningún área crítica de nidificación, reposo o alimentación de especies para las que existan planes aprobados por el Gobierno de Aragón, Espacio Natural Protegido o Plan de Ordenación de los Recursos Naturales. Tampoco se ubica en ningún Monte de Utilidad Pública y no se afecta a Vía Pecuaria alguna. La actuación no afecta a Humedales del Convenio Ramsar, ni se localizan Puntos de Interés Geológico en el entorno. Todo ello independientemente de que dada la situación del futuro polígono en área rustica, se deberán cuidar al máximo los criterios paisajísticos y ambientales de la propuesta.

Se consideran suficientemente garantizadas las necesidades de accesibilidad y suministros:

Accesibilidad y viario. Han sido acordadas las modificaciones de la carretera A-1207 para permitir el acceso a las dos áreas propuestas. Dichas modificaciones se incluyen en el proyecto de mejora del tramo de la A-1207 entre A-132 y Lupiñen, que incluye la construcción de un paso elevado sobre las vías de ferrocarril. El viario interior se definirá adecuadamente en el Plan Parcial, pero se prevé que cada uno de

## Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

los subsectores resulte recorrido por un único vial central rematado en una rotonda. El vial del subsector norte resolverá además los accesos a las industrias Villamayor al apeadero del ferrocarril y a los viveros de la DGA.

Suministro de agua. Ha sido aprobado el proyecto de conducción de agua para el abastecimiento del polígono, con tubería de impulsión desde el depósito de Lupiñen hasta un depósito de potabilización de 100 m<sup>3</sup> a disponer en el ámbito del polígono propuesto. Dicho depósito se sitúa en un cerro próximo, incluido dentro del subsector norte. Con fecha 28 de octubre de 2009 se ha firmado el acta de replanteo de la obra.

Suministro eléctrico. Se realizará mediante línea de media tensión desde una nueva subestación prevista en las proximidades.

Depuración de aguas residuales. Se dispondrá estación depuradora para aguas sucias en el interior del polígono, con lo que se cumplirá la reglamentación vigente. Se dispondrá red separativa de aguas pluviales, con vertido directo al río Sotón.

## **7. DESCRIPCIÓN Y PARAMETROS DE LA PROPUESTA**

Suelo urbanizable delimitado. Se propone la delimitación de un único sector discontinuo de 204.067 m<sup>2</sup>, formado por dos subsectores de 97.156 m<sup>2</sup> y 106.911 m<sup>2</sup> respectivamente, separados por la vía de tren y con accesos independientes desde la carretera A-1207.

Requerirá para su desarrollo de la tramitación de un plan parcial, que podrá definir un plan de etapas para el desarrollo de los dos subsectores de forma separada en el tiempo. En dicho Plan se fijará el método de actuación, así como las reservas y cesiones obligatorias de suelo.

Se fija un índice de edificabilidad neta de 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela edificable. Estimándose que la superficie edificable neta alcanzará el 70% de la superficie del sector, resulta una edificabilidad de 142.847 m<sup>2</sup> y renunciando a la aplicación de coeficientes de homogeneidad por ser el único sector de suelo urbanizable del municipio resulta un aprovechamiento medio del sector de 0,7.

De acuerdo con las determinaciones de la Ley3/2009 se establece un plazo máximo de desarrollo del suelo, que se fija en 10 años. Los usos característicos se limitarán a la producción industrial y almacenamiento, resultando usos compatibles los usos comercial, terciario y hostelero, afectos a los usos característicos

## **8. ESTUDIO ECONÓMICO**

Se realiza una valoración estimativa de los costos de mantenimiento de los viales e instalaciones y zonas libres que pasarán a titularidad del municipio de La Sotonera. Para ello se considera unos costes de mantenimiento del 3 % del coste de implantación de viales e instalaciones y de un 1,5 % para zonas verdes.

Se ha considerado un presupuesto de 3.600.000 € para viales y redes de instalaciones del polígono, de lo que resulta un coste de mantenimiento anual de 108.000 €

Para zonas verdes se estima un coste de implantación de 240.000 € resultando un coste de mantenimiento anual de 3.600 €

Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

## **II. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA**

## 1. Normativa

La presente modificación del texto Refundido de la Homologación afecta a los siguientes preceptos normativos.

Titulo I. Capitulo quinto. Obligaciones inherentes al derecho de edificar  
18. Cesiones y urbanización

Dada la inexistencia de determinaciones sobre las obligaciones de los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbanizable delimitado (el art.18.3 solo refleja los deberes en suelo urbanizable no delimitado) se considera conveniente añadir el art. 18.3' en el que estos se definan. No obstante, no se realiza una enumeración completa de los mismos, considerándose suficiente y preferible la remisión al artículo correspondiente de la Ley 3/2009, urbanística de Aragón.

Titulo IV. Capitulo quinto. *Suelo urbanizable no delimitado*

Se modifica y amplía el capítulo para incluir en el las determinaciones generales sobre suelo urbanizable delimitado y las concretas para el sector que nos ocupa.

Se modifica el art. 137'' para ampliar su aplicación al suelo urbanizable delimitado ahora propuesto.

Se modifica el título de los arts. 137''' y 137<sup>IV</sup> para especificar que sus determinaciones resultan de aplicación solo para el suelo urbanizable no delimitado.

Se añade el art. 137<sup>VI</sup> con las determinaciones aplicables al sector del suelo urbanizable delimitado: Polígono industrial de la Sotonera.

## 2. Planos modificados y de nueva creación.

- a. Suelo no urbanizable. Plano N° 2. Se grafían las nuevas áreas de suelo urbano y urbanizable.
- b. Sistemas generales. Plano N° 4. Se grafía la nueva conducción de agua proyectada desde el núcleo de Lupiñen y los depósitos previstos. Igualmente se refleja la situación de la Subestación eléctrica prevista, con

Se presentan 3 nuevos planos de ordenación del área objeto de la modificación, Plasencia del Monte II. Polígono Industrial de La Sotonera.

- c. Esquema Sistema general. Infraestructuras básicas. Plano nº 29
- d. Clasificación del suelo. Sistemas generales. Ámbitos de Gestión. Plano nº 30
- e. Ordenación del Suelo. Alineaciones. Plano nº 31

Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

### **III. PROPUESTA DE PLANEAMIENTO MODIFICADO**



Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

Titulo I. Capitulo quinto. Obligaciones inherentes al derecho de edificar  
Art. 18. Cesiones y urbanización

[...]

**18.3' Obligaciones de los promotores de actuaciones de urbanización en suelo urbanizable delimitado.**

**Será de aplicación lo indicado en el art. 24 de la Ley 3/2009 Urbanística de Aragón: Estatuto de la promoción en suelo urbano y urbanizable delimitado.**

Titulo IV. Capitulo quinto. Suelo urbanizable **delimitado** y no delimitado

Art. 137' Sistemas locales

[...]

No se modifica el contenido del artículo

Art. 137''. Ámbitos de planeamiento

**El desarrollo del Planeamiento en el Suelo Urbanizable Delimitado y No Delimitado deberá realizarse mediante la ordenación a través de un Plan Parcial de cada sector completo definido por estas Normas Subsidiarias.**

Art. 138''' Usos en el Sector de suelo Urbanizable No delimitado de Lierta.

[...]

No se modifica el contenido del artículo

Art. 137<sup>IV</sup> Volumen en el Sector de suelo Urbanizable No delimitado de Lierta.

[...]

No se modifica el contenido del artículo

Art. 137<sup>V</sup> Determinaciones y documentación de los Planes Parciales

[...]

No se modifica el contenido del artículo

**Art. 137<sup>VI</sup> Ficha de planeamiento. Sector suelo Urbanizable Delimitado. Polígono industrial de La Sotonera.**

**Usos permitidos: Industrial. Agropecuario en su categoría 1 (almacenaje).  
Usos compatibles: Comercial. Oficina. Hostelero. Aparcamientos.  
Deportivo. Espacio libre. Una vivienda en cada establecimiento industrial.**

Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

**Superficie del sector: 204.067 m<sup>2</sup> (97.156 m<sup>2</sup> + 106.911 m<sup>2</sup>)**

**Sistemas generales adscritos: 0 m<sup>2</sup>**

**Dotaciones locales. A determinar por el Plan parcial**

**Aprovechamiento medio del sector: 0,7**

**Aprovechamiento subjetivo: 90% del aprovechamiento objetivo.**

**Determinaciones indicativas:**

Las dotaciones locales de espacios libres se dispondrán en los márgenes de la carretera y en la colina donde se sitúan los depósitos de agua. El sistema de depuración se situará en la parte más baja del sector para facilitar la evacuación. Los sistemas locales grafiados en los planos tienen carácter indicativo.

Cada subsector tendrá un eje principal del que podrán derivar viales secundarios. El vial del subsector norte deberá permitir el acceso al apeadero de Adif y a las industrias Villamayor, con los radios mínimos necesarios para vehículos de gran longitud. Los viales grafiados en los planos lo son únicamente a título indicativo.

En el Plan Parcial se determinarán una serie de características formales obligatorias para los edificios con el fin de conseguir una imagen homogénea del conjunto.

**Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización.**

**Sistema de actuación: a determinar en el Plan parcial.**

**Plazo máximo para el desarrollo del suelo: 10 años**

En Huesca a 20 de noviembre de 2009.

El Arquitecto.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Modificación Puntual nº 1 de la Homologación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Sotonera. Modificación de la clasificación del suelo de la Harinera de Villamayor y su entorno

## **ANEXOS**

**Análisis preliminar de incidencia ambiental  
Resolución del INAGA  
Escrituras de propiedad**