

\*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de disociación de datos en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal.

FONZ  

---

delimitación de  

---

suelo urbano  

---



PROYECTO DE DELIMITACION DE  
MEMORIA JUSTIFICATIVA  
SUELO URBANO DE FONZ

XXXXXXXXXXXX

-

XXXXXXXXXXXX

, ARQUITECTOS

MEMORIA JUSTIFICATIVA

## MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANALISIS DEL TERMINO MUNICIPAL.

ENCUADRE LEGAL.

FINES Y OBJETIVOS.

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION.

CRITERIOS PARA LA OBTENCION DE LA DELIMITACION.

PROPUESTAS DE ACTUACION.

RELACION E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

CONDICIONES EN LAS QUE ESTA DELIMITACION DEBE DE SER REVISADA O SUSTITUIDA POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR (SEÑALES DE ALERTA).

DILIGENCIA% Para hacer constar que este documento ha sido aprobado inicialmente por el Peno de este Ayuntamiento en Sesión de fecha 17 de Febrero de 1.986. Fonz, 9 de Noviembre de 1.988.

EL SECRETARIO;

Consta la firma



## ANALISIS DEL TERMINO MUNICIPAL

El núcleo urbano de Fonz, a pesar de constituir una población importante dentro de su entorno comarcal, posee un marcado carácter rural. Se debe éste principalmente a la dedicación a las faenas agrícolas y ganaderas de la mayor parte de sus habitantes, y en la escasa renovación habida entre las edificaciones que constituyen el núcleo, en el que abundan aquellas que se encuentran abandonadas o en mal estado de conservación y con tipologías<sup>que</sup> en la mayor parte son propias del ámbito rural.

Es el de Fonz un municipio en el que apenas existe actividad industrial, limitándose ésta a la existencia de algún taller y una fábrica de harinas, así como a la explotación de una cantera de mármol.

Tampoco el sector de servicios y equipamientos posee una infraestructura considerable, sirviendo únicamente para solucionar las necesidades más inmediatas sobre todo las relacionadas con los asuntos bancarios, y resultando notoria la dependencia que el municipio tiene respecto a los de Monzón y Barbastro.

Los servicios urbanos son suficientes, permitiendo el funcionamiento adecuado del abastecimiento, saneamiento, pavimentación, energía eléctrica y alumbrado público. No obstante se requieren obras de mejora en casi todas ellas, como son el completar y mejorar la pavimentación de la red viaria, la construcción de un depósito para el agua potable o la finalización de las obras del emisario de aguas residuales, y la realización de obras de mejora en el alumbrado.

El núcleo se sitúa en una zona que tiene un cierto interés bajo el punto de vista geográfico. Se halla enclavado en un promontorio que domina un amplio panorama sobre el valle del Cinca, en el lugar que sirve de confluencia a las carreteras que conducen a Binéfar, Monzón y Estadilla, lo que supondría un paso obligado para las comunicaciones del Pirineo Oriental Aragonés y la Ribagorza con las regio-

nes del Sur tran las obras de mejora que se hagan para unir la CN-240 con la CC-138, disminuyendo con ello la situación marginal que ahora presenta respecto a estas vías de comunicación.

Por el término municipal atraviesan asimismo los canales de Aragón y Cataluña, y de Hidronitro Española, estando incluido la zona hasta ahora no regable entre los que pasarían a serlo de construirse el canal de Alcampel que llevaría el agua desde la presa de Canelles, en el límite con la provincia de Lérida.

La edificación de Fonz se agrupa en forma muy compacta sobre las laderas de una escarpadura del terreno, llegando con los sucesivos ensanches habidos a ocupar parte de las zonas llanas y situándose al Este del núcleo un barrio ahora de gran importancia, con trazado más regular y moderno del que constituye el resto de la población. En esta parte antigua abundan los callizos y travesías, con calles empinadas y de trazado tortuoso que en algunos casos ofrecen perspectivas muy pintorescas y dotados de gran belleza. Es asimismo destacable la cantidad y calidad de los palacios renacentistas que se sitúan en el interior del núcleo y que pertenecieron a las antiguas familias hidalgas de la villa. Su existencia viene justificaría un motivo de atracción turística hacia la población de no ser por el desconocimiento que se tiene de su importancia y por la falta de medios y materiales que canalizaran y atendieran a esta demanda.

Existe una mezcla entre los diversos edificios destinados a uso residual, agrícola y ganadero que se mezclan en ocasiones por diversas zonas del núcleo, si bien debido a las dificultades de acceso y a las imprescindibles condiciones higiénicas, estos dos últimos han ido desapareciendo y situándose en lugares próximos al casco urbano pero separados del mismo.

Con todas las circunstancias anteriormente enumeradas, y a fin de intentar efectuar una prospección sobre el futuro del municipio en el supuesto de que éste no se viera afectado sustancialmente por factores de índole externa, planeamiento territorial o acciones globales sobre la comarca, podríamos señalar una serie de factores negativos que constituyen un impedimento para su evolución positiva, como son:

-Notable deterioro de buena parte de los edificios residuales, sin que por otra parte exista una actividad de rehabilitación que cuantitativamente pueda ser tenida en consideración.

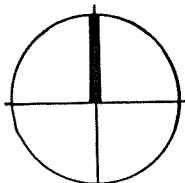
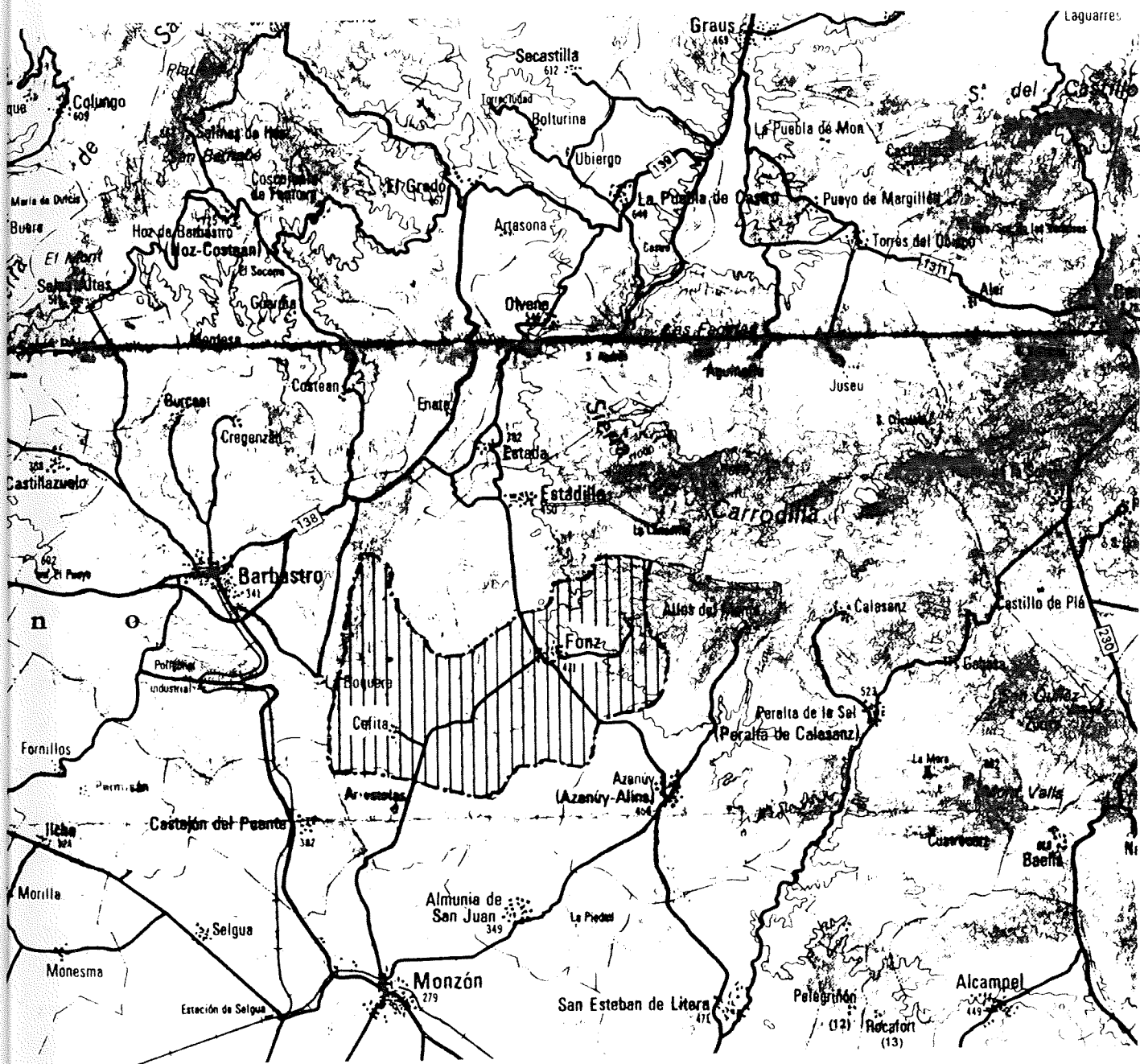
-Dificultades para la adquisición de viviendas por no existir edificaciones nuevas para la venta, ni tampoco mercado de solares o de viviendas ruinosas.

-Lo limitado de alguno de los equipamientos existentes, con una excesiva dependencia de los núcleos importantes más próximos.

Entre los factores positivos que pueden servir de apoyo al relanzamiento socioeconómico, mencionamos:

-Una cierta importancia histórica que ha dejado como legado un casco en el que abundan las edificaciones de interés.

-Una buena posición geográfica, tanto por su situación en la comarca, como por lo pintoresco de su enclave y trazado, con un cierto atractivo turístico.



TERMINO MUNICIPAL DE FONZA

escala 1:200.000

JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

ENCUADRE LEGAL

Debido a la ausencia de normativa urbanística concreta para el término municipal, se realiza el presente trabajo, por encargo del Exmo Ayuntamiento a través de la Excelentísima Diputación General de Aragón, a fin de dar cumplimiento a la disposición transitoria 5ª, párrafo 3º del T.R de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ( R.D 1.346/1.976, de 9 de abril), que establece:

" Los municipios que no contarán a la entrada en vigor de esta Ley, con Plan General de Ordenación Urbana aprobado o en tramitación, deberán formular en el plazo de un año Proyecto de Delimitación de suelo urbano establecido en el Artº 81.2 "

El Artº 81.2 establece para los municipios que carecende Plan General Municipal de Ordenación la clasificación del territorio en suelo urbano y no urbanizable, señalando que: " constituirán el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se incluyan en un Proyecto de Delimitación, que tramitado por el Ayuntamiento con arreglo al Artº 41, será aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe de la Diputación Provincial "

Se ha llevado a cabo el Proyecto en virtud de lo expresado en el Artº 81 del Texto Refundido de la L.S de 9 de Abril de 1.976, en la actualidad vigente, y de los Artº 101,102,103 y 153 del R.P que lo desarrolla.

En cuanto al contenido de la memoria y planos que forman la Información Urbanística de este municipio, se consideran válidos, los redactados en enero de 1.978 por el arquitecto XXXXXXXXXXXX, autor de un Proyecto de Delimitación cuya tramitación y aprobación no se llegó a completar, pero que ha servido de punto de partida para la confección de éste, al menos en los mencionados aspectos informativos, habiendose procedido ahora a actualizar los datos en aquellas infraestructuras que hayan sufrido modificación desde entonces.

Las Ordenanzas que aquí se expresan tienen el carácter complementario que se señala en el punto 8 de la mencionada Instrucción para los casos en que existan Normas Subsidiarias de ámbito provincial, como ocurre en esta provincia. Por ello las Ordenanzas que acompañan a este Proyecto de Delimitación son básicamente disposiciones que se limitan al desarrollo y la concreción de las que se expresan en las mencionadas Normas y en los Artº 72,73 y 74 de la Ley del Suelo, y 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento como Normas de Aplicación Directa.

Para la interpretación normativa se rige fundamentalmente por los criterios de la Instrucción nº 12 de la Dirección General de Urbanismo del MOPU.

## FINES Y OBJETIVOS

Trata el presente trabajo de la redacción del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas, modalidad contemplada en el R.P. Artº 102.

Por tanto, no sólo es objeto del mismo la definición para el término del suelo urbano y no urbanizable, según lo dispuesto en el T.R. de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Artº 81 y el Título III del R.P, Artº 101 al 103, sino también la redacción de unas Ordenanzas de edificación que permitan el control de la actividad edilicia, regulando las condiciones de volúmen, estéticas e higiénico-sanitarias.

El establecimiento de estas condiciones, así como la implantación de áreas calificadas como urbanas que se sitúen en lugares adecuados, y el señalamiento en las mismas de alineaciones y rasantes que confirmen o completen el sistema viario existente, modificando las insuficiencias en él observadas, tendrá como consecuencia el desarrollo ordenado del conjunto, y evitará que actuaciones particulares coarten el lógico ensanchamiento de las poblaciones por colocarse en lugares inadecuados, o por ser realizados en condiciones que contravengan las ordenanzas que aquí se expresan.

Además de proveer al municipio del suelo urbano planificado para satisfacer las demandas que los diversos núcleos pudieran plantear en este sentido, se determinan también las normas de utilización edificatoria del suelo no urbanizable, si bien el carácter de estos proyectos con fines exclusivamente delimitadores de los núcleos urbanos no permite diferenciar distintos territorios dentro del suelo no urbanizable, impidiéndose con ello el trazar áreas con tratamientos particulares.

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 86 del Texto Refundido de la L.S, con las limitaciones expresadas en los artículos 85 y 96 del mismo en cuanto a la obtención de régimen urbanístico aplicable al suelo no urbanizable, en el que para edificar se tendrá en cuenta los requisitos y tramitación expresado en los artículos 44 y 45 del R.G, y en las Ordenanzas que acompañan a este Proyecto.

Costará con acceso público, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, de acuerdo con el Plan de Obras y Servicios y el Plan de Obras y Servicios de la vivienda que se proyecta en el presente Proyecto de construcción.

Se han considerado, por orden de importancia, las siguientes condiciones de clasificación de suelo:

- 1) Propiedad municipal de los suelos.
- 2) Fácil ampliación de los servicios existentes en el caso de ser necesario el suelo correspondiente.
- 3) Existencia de caminos de suelo de zona y acceso a la misma desde el conjunto urbano.

La primera condición es de esencial importancia, ya que la fijación de alineamientos y servidumbres de protección al entorno es imprescindible en el régimen de suelo urbano cuando se obliga la obligación de crear servidumbres para el acceso a las parcelas públicas, de carácter público y de carácter privado y de carácter privado y de carácter público.

En tercer lugar se debe tener en cuenta la importancia de la fijación de alineamientos y servidumbres de protección al entorno en el régimen de suelo urbano cuando se obliga la obligación de crear servidumbres para el acceso a las parcelas públicas, de carácter público y de carácter privado y de carácter público.

## JUSTIFICACION DE LA DELIMITACION

Conforme se indica en los Artº 81.2 de la Ley y 101 del Reglamento, para que un terreno pueda ser considerado como urbano se exige cumpla con alguna de estas condiciones:

- Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.

- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios y características adecuadas para servir a la edificación que sobre ella exista o se hay de construir.

Además se han considerado, por orden de importancia, las siguientes condiciones en la clasificación de suelo:

- 1) Propiedad municipal de los suelos.
- 2) Fácil ampliación de los servicios existentes en el caso de no poseerlos el suelo contemplado.
- 3) Existencia de demanda de suelo en la zona y aptitud de la misma dentro del contexto urbano.

La primera condición es de especial importancia, ya que la fijación de alineaciones y rasante en la ordenación urbana supone incidir en el régimen de propiedades en cuanto que se origina la obligación de ceder terrenos para vías y espacios públicos. La titularidad municipal de los terrenos calificados facilita su gestión y puesta en funcionamiento y cuanto menos su control.

Al tratarse el presente trabajo de un proyecto de Delimitación de Suelo Urbano supone que en principio la ejecución de actuaciones urbanísticas no se vinculan a las

normas establecidas en el Título III de la Ley del Suelo y que el costeamiento de las obras y la cesión de terrenos, en general, se rige por las disposiciones de la legislación de régimen local. (Artº 34 R.G en relación con los Artº 131 y 132 de la Ley de Régimen Local. La aprobación de los Proyectos de obras ordinarias legitima la aplicación de contribuciones especiales que oscilan entre el 50 y el 90% del coste total, con arreglo a lo dispuesto en el R.D. 3.250/1.976 de 30 de diciembre y R.D 3/81 de 14 de enero y su Reglamento 40/81, sobre determinadas medidas de régimen jurídico de las Corporaciones locales.

Se atenderá asimismo a lo dispuesto en los artículos 117 y 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No obstante subsiste la posibilidad, para la cesión de terrenos destinados a viales y para la ejecución de las obras correspondientes, de la aplicación de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley del Suelo.

## CRITERIOS PARA LA OBTENCION DE LA DELIMITACION

Para su definición se ha procedido en primer lugar al análisis de los datos de campo tomados por el equipo redactor, y a la localización de áreas válidas para ser clasificadas como urbanas por los mismos. Este parecer se contrastó con los componentes de la Corporación Municipal cuyos criterios y sugerencias se recogieron para confeccionar una primera propuesta que sirvió para concretar tamaños, zonas, aprovechamientos, y en algunos casos para recabar opiniones entre propietarios afectados en las siguientes reuniones con el Ayuntamiento. La solución que se expresa en el plano 2-1 y que a continuación se describe, es el resultado de estos trabajos; así como de la aplicación del contenido de los Artº 81.2 de la Ley del Suelo y 101 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta los criterios que se señalan en el apartado 5º, puntos 26 al 46, de la Instrucción nº 12, de la Dirección General de Urbanismo para la aplicación de la clasificación del suelo que aquí se establece.

Se han confeccionado los planos que señalan la Delimitación del suelo urbano y el establecimiento de alineaciones y rasantes sobre una base cartográfica realizada a escala 1:2.000, con la curvas de nivel cada dos metros, lo que conlleva a unas limitaciones para la completa definición de aquellas. Han sido consultados también los planos que a escala 1:1.000 forman la delimitación realizada por los servicios de Hacienda a efectos del pago de la Contribución Territorial Urbana.

Debemos mencionar a este respecto que una vez entre en vigor la presente Delimitación tras su aprobación definitiva, hay que adaptar aquella delimitación de índole fis-

cal a las determinaciones que se contemplan en ésta.

Para llegar a la determinación del perímetro urbano que aquí se propone se han seguido unos criterios restrictivos de acuerdo con las realidades del municipio, que posee en el interior del suelo urbano consolidado numerosos espacios libres y construcciones abandonadas cuya edificación sería ventajosa desde el punto de vista urbanístico. Por suponer una mayor consolidación del núcleo, y la más económica desde la perspectiva de los costes reales de la implantación de los servicios.

## PROPUESTAS DE ACTUACION

Ya queda comentado en otros apartados de este Proyecto de Delimitación, que la solución a los problemas de desarrollo urbano que han tenido lugar en Fonz durante los últimos años, principalmente en la zona que se sitúa al Este de la población, requieren para su justo tratamiento de una figura de planeamiento que pueda analizar en profundidad y recoger entre sus determinaciones otro tipo de repuestos a los que aquí se ofrecen, como sería la creación del suelo apto para urbanizar, la previsión de unas zonas de protección, etc.

Similar problemática se nos plantea en el casco antiguo en el que abundan los edificios con interés histórico-artístico, o los rincones formados por edificaciones cuyas características formales le confieren unos valores estéticos apreciables, tanto desde el interior como el contemplar la población desde el exterior en su conjunto.

No obstante todo lo anteriormente expuesto, será a partir de esta Delimitación desde donde se propondrán una serie de medidas que por su carácter prioritario no permiten mayores demoras y que serán aplicadas a fin de no agravar los problemas que con el paso del tiempo van surgiendo en el crecimiento del núcleo.

Se concretan estas medidas en:

• Mejoras en la accesibilidad:

\ - Al casco antiguo por la zona Norte, mediante la apertura de una vía desde la carretera de Estadilla.

\ - Al casco antiguo por la zona Sur mediante la creación de una vía que lleve a través de la calle Navarra hasta el cruce con la carretera de Binéfar.

\ - A la zona sur y este del núcleo, mediante la modificación de las alineaciones en la Avenida de Monzón y en la calle Joaquín Costa.

✓ Ordenación y regularización del trazado del ensanche modificando puntualmente las alineaciones de los edificios que impiden gravemente el mantener una trama de trazado regular y fácilmente accesible.

✓- Modificación del trazado de la carretera que lleva de Monzón a Estadilla en el punto que se sitúa frente a la Harinera.

•Nuevas disposiciones en la zonificación:

✓- Creación de un amplio sector de suelo calificado como inedificable, que se sitúa en la parte más baja de la ladera que forma el núcleo antiguo. Con ello se pretende mantener el carácter de los espacios arbolados existentes y preservar la imagen del conjunto.

✓- Creación de un área destinadas a usos industriales, y de almacenamiento, que se situaría en la confluencia de las carreteras de Monzón, Estadilla y Binéfar, donde la accesibilidad es más fácil y el terreno adecuado para estos usos.

✓- Mantenimiento del carácter de suelo inedificable para la protección del entorno de la casa Ric, en los espacios libres ahora existentes.

✓- Creación de un pequeño parque urbano-mirador, que se situaría en la parte más elevada de la población, en el extremo noroeste.

•Modificaciones en la alineaciones

\- Se varía el trazado de la plaza de Pedro María Ric, a fin de regularizarla facilitando además la circulación de vehículos a través de la misma.

\- Creación de una plaza en el ensanche, a fin de no saturar aquella zona de nueva creación con construcciones que apenas dejan espacios libres entre sí.

\- Modificaciones puntuales de determinadas alineaciones en el casco viejo.

•Medidas de protección de la imagen urbana:

- Obligatoriedad de mantener en estado de decoro las construcciones que se sitúan en el interior del casco antiguo.

- Protección del arbolado existente en zonas no edificables y espacios públicos situados en el interior de la población.

- Creación de varios puntos de aparcamiento en algunos lugares de los accesos al casco antiguo.



## RELACION E INCIDENCIAS CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Este proyecto de Delimitación se ajusta en su contenido, disposiciones y obligaciones a la normativa vigente de rango superior: Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística, Disciplina Urbanística, que son en todo caso de obligado cumplimiento.

Se da una especial importancia a lo dispuesto en los artículos 72,73 y 74 de la Ley del Suelo, desarrollado en los números 98 y 99 del Reglamento de Planeamiento como Normas de Aplicación Directa.

Asimismo y ante la existencia de unas Normas Subsidiarias de ámbito provincial aprobadas por O.M de 13 de Diciembre de 1.972, aquellas constituirán un complemento para cuanto en las Ordenanzas de este Proyecto quede omitido tanto en la redacción actual de aquellas Normas en aquellas partes que no hayan sido derogadas por no contradecir la actual Ley del Suelo, como en la que quede una vez completado el trámite de adaptación de aquellas a la nueva Ley del Suelo actualmente en redacción.

CONDICIONES EN LAS QUE ESTA DELIMITACION DEBE SER REVISADA O SUSTITUIDO POR UN PLANEAMIENTO DE ORDEN SUPERIOR. (SEÑALES DE ALERTA).

El presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano con Ordenanzas puede servir para solucionar a medio plazo algunos de los problemas urbanísticos actuales, al establecer y definir áreas clasificadas como urbanas., dotarlas de las consiguientes alineaciones y rasantes y de unas ordenanzas que regulen la actividad edificatoria.

Sin embargo las limitaciones legales que tienen los proyectos de Delimitación, impidiendo la previsión de áreas aptas para urbanizar, así como el establecimiento de medidas de protección en algunas zonas del suelo no urbanizable, hacen que esta figura urbanística sea exclusivamente útil para el caso de que sobre el municipio no existan condicionantes externos que alteren sustancialmente el desarrollo natural del mismo.

En otras circunstancias sería preciso el proceder a la revisión de la Delimitación ahora propuesta o a recurrir a una figura de planeamiento de orden superior, que entendemos será la redacción de unas Normas Subsidiarias de ámbito municipal o su inclusión en otras de ámbito comarcal.

Consideramos que el núcleo de Fonz por su dinámica interna y por su propio tamaño bien requerirá a plazo corto/medio, de una figura de planeamiento que se adapte más a sus necesidades como sería la elaboración de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento para el término municipal. En ellas se podrían tomar en consideración problemas tales como la creación de áreas de suelo apto para urbanizar; lo que permita atender unas expectativas de desarrollo a largo plazo; la diferenciación de usos pormenorizados en el suelo urbano con mayor detalle del ahora expresado en este Proyecto; la particular problemática de algunas zonas del término que pudieran requerir especiales medidas de protección en razón a su interés ecológico, agrícola, industrial, etc.

No obstante, y a fin de concretar en qué momento debería de proceder a la revisión o a la sustitución de la Delimitación aquí propuesta, establecemos a continuación una serie de indicadores, que una vez alcanzado alguno de ellos debiera de ser motivo para actuar de la manera ya enunciada. Aquellos se concretan en que:

- Se haya utilizado por edificaciones de nueva planta las tres cuartas partes del suelo clasificado como urbano aún no consolidado por la edificación.

- Se produzca en el municipio un incremento de la población censada que supere el 10% anual al menos durante tres años consecutivos, bien sea debido al crecimiento vegetativo o al migratorio.

- El número de licencias dadas en el suelo no urbanizable para la construcción de edificios e instalaciones, otorgadas en razón a su utilidad pública o interés social, según lo dispuesto en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo y la normativa expresada en estas Ordenanzas, sea durante dos años consecutivos superior a las ocho anuales.

- Resulte el municipio sustancialmente afectado por determinaciones de planeamiento superior, o por acciones comarcales que modifiquen o alteren en profundidad los criterios y circunstancias que han llevado a la redacción de este Proyecto de Delimitación, en la forma que aquí se contempla.

- Se determine por los organismos competentes la necesidad de proceder a la redacción de unas Normas Subsidiarias o a la modificación del presente Proyecto.